



PUTUSAN

Nomor 294/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

FERYANTO TANUWIJAYA, umur 47 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Ahmad Yani, RT 1, RW 4, Kelurahan Ciwalen, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut. Dalam hal ini diwakili Kuasanya **BAKTI SUNARYO**, SH, Advokad/Penasehat Hukum pada Kantor Advokad/Pengacara **BAKTI SUNARYO & REKAN** beralamat di jalan Gempol Asri III Nomor 17 Bandung Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **TERGUGAT** ;

L A W A N

1. **OLICH CHANDRA ADHIWIJAYA**, umur 52 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 152, RT 1, RW 4, Kelurahan Ciwalen, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula sebagai **PENGUGAT** ;
2. **POETI YALDA ALAMSJAH, S.H.**, pekerjaan PPAT, beralamat kantor di Jalan Ciledug, nomor 231 A, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **PEMERINTAH RI, Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT**, beralamat di Kota Kulon, Garut Kota, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44117. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 4 Juli 2019 Nomor 294 / PEN / PDT / 2019 / PT.BDG, tentang penunjukan Majelis



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;

2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 26 September 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut di bawah Register Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt., tanggal 26 September 2018, telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal tahun 2014 Penggugat membutuhkan pinjaman uang cepat karena desakan utang dan untuk modal usaha;
2. Bahwa Penggugat kesulitan meminjam uang di sektor perbankan karena Penggugat masih terikat perjanjian kredit dengan Bank PANIN maka Penggugat mencari opsi diluar sektor perbankan untuk meminjam uang tersebut;
3. Bahwa akhirnya dengan perantaraan teman Penggugat yaitu Sdr Yunus Cugito menyarankan untuk meminjam uang ditempat biasa dia meminjam, maka disampaikanlah keinginan Penggugat tersebut untuk meminjam uang Rp. 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta) kepada Tergugat ;
4. Bahwa pada akhirnya pinjaman Rp 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta) tersebut disetujui Tergugat. Namun demikian Tergugat mau meminjamkan uang tersebut kepada Penggugat asal dengan syarat sebagai berikut :
 - Atas pinjaman tersebut harus diletakan jaminan berupa ruko tempat Penggugat tinggal dan berusaha,
 - Uang pinjaman pun akan dibagi 2 termin, karena alasan Tergugat harus menunggu cair depositonya;
5. Bahwa dikarenakan Penggugat sudah kebingungan untuk mencari pinjaman, maka Penggugat menyetujui syarat yang diberikan Tergugat tersebut;
6. Bahwa tindak lanjut dari pemenuhan syarat pinjaman tersebut, sekitar tanggal 23 Mei 2014 Penggugat diajak oleh Tergugat untuk pergi ke Kantor Turut Tergugat I untuk melakukan proses penjaminan atas pinjaman Penggugat tersebut;
7. Bahwa ketika Penggugat bersama Tergugat sudah berada di Kantor Turut Tergugat I, Penggugat dalam hal ini sedikitpun tidak pernah menyebutkan



bahwa tujuan kehadirannya di kantor Turut Tergugat I adalah proses jual beli, karena tujuan datang ke kantor Turut Tergugat I ialah untuk proses jaminan atas pinjaman Penggugat saja, dan hal ini pun diketahui pula oleh Sdr Yunus Cugito adalah hanya proses jaminan atas pinjaman Penggugat;

8. Bahwa dihadapan Turut Tergugat I, Penggugat disodori lembaran kertas blangko kosong yang harus ditanda tangani, demikian pula untuk keperluan tanda tangan dari istri Penggugat dilakukan di rumah (tidak dilakukan dihadapan notaris), hanya dibawa oleh staff dari Turut Tergugat I untuk ditanda tangani oleh istri Penggugat;
9. Bahwa masih pada hari yang sama, setelah selesai proses penanda tanganan di kantor Turut Tergugat I tersebut, Penggugat bersama Tergugat dan juga sdr Yunus pergi ke Bank Panin untuk melakukan proses pelunasan utang Penggugat di Bank Panin. Untuk keperluan ini, Tergugat mentransfer Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) ke rekening Penggugat di Bank Panin dan juga memberikan uang tunai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga jumlah uang yang sudah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat ialah Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Setelah selesai proses pelunasan tersebut, sertifikat pun diberikan oleh pihak Bank Panin kepada Penggugat, dan oleh Penggugat diberikan kepada Tergugat ;
10. Bahwa Setelah selesai dari Bank Panin, masih pada hari yang sama, Penggugat, Tergugat dan juga sdr Yunus menuju rumah Tergugat untuk menandatangani surat perjanjian dibawah tangan yang sudah disiapkan oleh Tergugat , surat perjanjian tersebut diantaranya :
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko;
 - Surat Perjanjian Kontrak Ruko
11. Bahwa Penggugat sempat mempertanyakan isi surat perjanjian kontrak ruko yang dibebankan kepada Penggugat. Tergugat menjawab “untuk membatasi lamanya pinjaman saksi saja”, dan surat perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko itu “untuk menyesuaikan dengan proses di Turut Tergugat I sebagai Notaris dan PPAT yang ditunjuk Tergugat”.
12. Bahwa, pertimbangan Penggugat pada saat itu kenapa menandatangani perjanjian tersebut dikarenakan membutuhkan pinjaman cepat dan juga dalam surat perjanjian tersebut ada klausula yang memperbolehkan Penggugat dapat membeli kembali dengan harga yg disepakati bersama, dan juga ada klausula bahwa Tergugat tidak dapat menjual jaminan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa semua dokumen yang ditandatangani Penggugat tersebut terjadi dalam satu hari yaitu pada hari , Jumat 23 Mei 2014;
14. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Juni 2014, Tergugat mentransfer kembali Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ke rekening Penggugat. Dan dari total pinjaman itu ada beberapa pembayaran yang dibebankan kepada Penggugat, yang diantaranya sebagai berikut :
- | | |
|----------------------|-------------------|
| ▪ Biaya sewa ruko | Rp. 300.000.000,- |
| ▪ Biaya roya dan cek | Rp. 1.650.000,- |
| ▪ biaya APHT | Rp. 2.000.000,- |
| Total ----- | Rp. 303.650.000,- |
15. Bahwa tanggal 19 Desember 2014 kembali Tergugat membebankan kepada Penggugat beberapa biaya atas pinjaman Penggugat tersebut yaitu sebagai berikut :
- | | |
|------------------------|------------------|
| ▪ pajak Penjual | Rp. 28.500.000,- |
| ▪ pajak pembeli | Rp. 25.500.000,- |
| ▪ biaya Balik Nama AJB | Rp. 8.500.000,- |
| Total ----- | Rp. 62.500.000,- |
16. Bahwa total pembebanan biaya diluar pinjaman yang dibebankan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 366.150.000;
17. Bahwa dari kesepakatan awal atau jika dilihat dari nilai total ajb pura-pura tersebut, pinjaman Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) , namun Penggugat baru menerima Rp. 2.010.000.000 (dua milyar sepuluh juta rupiah), untuk keperluan pengurusan Rp. 366.150.000,- jadi Penggugat hanya menerima Rp. 2.376.150.000, sisanya dihitung sebagai cicilan pokok hutang dan bunga;
18. Bahwa sejak bulan Juni 2014 Tergugat setiap bulan selalu memberi selebar catatan tagihan pokok hutang dan bunga Penggugat, seperti layaknya rekening koran dari bank;
19. Bahwa terhadap tagihan tersebut, Tergugat menggunakan suku bunga pinjaman yang berubah-ubah di setiap bulannya antara 12,5% sampai dengan 15% yang itupun sebenarnya Penggugat menuruti saja kemauan Tergugat tersebut karena Penggugat sebagai posisi yang membutuhkan pinjaman uang;
20. Bahwa beberapa kali terhadap uang pinjaman tersebut sudah dipotong sepihak oleh Tergugat untuk potongan bunga pinjaman;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa setelah 3 tahun pinjaman tersebut terjadi, Tergugat mulai menanyakan kepada Penggugat mengenai langkah apa yang akan diambil untuk permasalahan pinjaman Penggugat tersebut. Penggugat menyampaikan akan berusaha melunasi utang tersebut;
22. Bahwa Sampai pada akhir bulan Mei 2018, ada pernyataan dari Tergugat "bahwa proses penjaminan atas utang Penggugat tersebut adalah proses JUAL BELI" dan meminta Penggugat untuk mengosongkan ruko;
23. Bahwa, dikemudian hari Penggugat mengetahui atas jaminan a quo tersebut telah terbit Akta Jual Beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku pembeli. Berdasarkan pada Akta Jual-Beli tersebut, kemudian Tergugat melakukan balik nama pada SHM No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I;
24. Bahwa, oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas bersifat semu atau pura-pura semata, maka antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilakukan levering (penyerahan riil) uang jual-beli dari Tergugat kepada Penggugat dan tidak dilakukan penyerahan barang (obyek perkara) yang dijual-beli oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga jelas jual-beli termaksud tidak memenuhi unsur kontan (tunai) sebagaimana dipersyaratkan Hukum Adat dalam jual-beli tanah, yang oleh karenanya jual-beli obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat mengandung cacat yuridis dan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Tanggal 6 Oktober 1971 No.829K/Sip/1971, yang berbunyi : "JualBeli yang tidak memenuhi syarat-syarat Hukum Adat (Terang dan Tunai) adalah batal sehingga keadaan harus dikembalikan dalam keadaan semula" dan "Surat jual-beli hanya mengandung pernyataan sepihak apabila tidak nyata dalam penerimaan uang, dan hanya dimaksudkan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan jual-beli"
25. Bahwa, selain sifat jual-beli yang cacat yuridis, akta jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tersebut di atas juga mengandung cacat yuridis, yakni :
 - ✓ Harga jual-beli yang tercantum dalam AJB dimaksud nilainya lebih rendah dari harga umum (pasaran)
26. Bahwa Penggugat tidak berniat menjual atau mengalihkan tanah a quo kepada pihak lain mengingat tanah dan bangunan rumah tersebut adalah

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian dari orang tua Penggugat, selain itu juga harga pasaran tanah a quo di atas berkisar 3,5 miliar rupiah pada saat itu. Berdasar alasan tersebut adalah tidak logis Penggugat menjual tanah seharga 2,5 miliar rupiah;

27. Bahwa, karena alasan dan fakta sebagaimana uraian di atas, mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, menetapkan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang;
28. Bahwa Penggugat TIDAK PERNAH MENANDATANGANI DOKUMEN APAPUN TERKAIT JUAL BELI OBJEK TERPERKARA DIHADAPAN TURUT TERGUGAT I, Penggugat dihadapan Turut Tergugat I hanya menandatangani blangko kosong saja dengan maksud dan tujuan hanya menjaminkan objek perkara kepada Tergugat;
29. Bahwa sdr. yunus telah membuat surat pernyataan pada Selasa, 10 Juli 2018 yang menyatakan bahwa:
 - Bahwa benar Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta)
 - Bahwa benar sdr. yunus lah yang menghubungkan antara Penggugat dengan Tergugat,
 - Bahwa benar sdr. Yunus ikut pergi bersama Penggugat dan Tergugat ke Kantor Turut Tergugat I,
 - Bahwa benar sdr. Yunus melihat sendiri Penggugat menandatangani blangko kosong,
 - Bahwa benar Tergugat akan memberi pinjaman uang kepada Penggugat dengan jaminan bahwa rumah Penggugat "pura-pura" dijual belikan terlebih dahulu
30. Bahwa, dari uraian fakta di atas, maka jelas ternyata baik secara formil maupun materiil AJB yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut di atas mengandung cacat yuridis dan hilang sifat otentifikasinya, sehingga akta jual-beli a quo haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;
31. Bahwa setelah Penggugat menyadari objek jaminan sudah beralih kepemilikan karena dibuat AJB "pura-pura" tersebut, maka Penggugat berusaha menggunakan hak beli kembali sebagaimana tercantum pada perjanjian dibawah tangan yaitu dengan mencari pembeli, namun harus ada persetujuan dari Tergugat karena Tergugat diatas kertas sudah



menjadi pemilik objek a quo, namun Tergugat hanya memberi waktu 3 (tiga) bulan saja untuk Penggugat bisa mencari pembeli atau membeli kembali objek tersebut;

32. Bahwa dengan waktu yang singkat tersebut, Penggugat merasa kebingungan dan merasa telah ditipu oleh Tergugat;
33. Bahwa, dari uraian fakta diatas, jelas ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hukum hutang-piutang dengan penyerahan jaminan obyek perkara milik Penggugat dan bukan hubungan hukum jual-beli obyek perkara, namun dalam posisi Penggugat yang lemah dan tidak seimbang telah dimanfaatkan dengan itikad tidak baik (*Misbruik van Omstandigheden*) oleh Tergugat dengan cara-cara melawan hukum;
34. Bahwa, dengan tindakannya tersebut di atas, maka Tergugat telah secara nyata melakukan itikad buruk terhadap Penggugat, dimana segala pernyataannya yang berkaitan dengan pembuatan akta jual-beli hanyalah tipu muslihat Tergugat semata;
35. Bahwa jual beli tanah yang tidak memenuhi kaedah jual beli tanah menurut hukum tanah adat telah dibatalkan melalui Putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 381 PK/Pdt/1986.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985: "Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW sedang jual beli tanah rumah menurut Undang-undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum;

36. Bahwa jual beli yang dilakukan atas objek perkara adalah jual beli dengan hak membeli kembali yang menurut hukum dan yurisprudensi jual beli demikian adalah dilarang karena merupakan perjanjian utang piutang terselubung;
37. Bahwa, berdasarkan uraian fakta sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka jelas Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;
38. Bahwa, tentang seluruh akta-akta dan dokumen-dokumen surat perjanjian sebagaimana disebutkan sebelumnya yang berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- xAkta Jual Beli Nomor 03/2015 Tanggal 06-01-2015 dibuat oleh Poeti Yalda Alamsjah,SH. Selaku PPAT;
- Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 Mei 2014;
- Surat Perjanjian Kontrak Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 Mei 2014;

Haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, sesuai dengan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas ;

39. Bahwa, oleh karena balik nama pada SHM No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat telah didasarkan pada Akta Jual-Beli yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan sendirinya balik nama pada Sertifikat Hak Milik a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat menjadi tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya ;
40. Bahwa, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, yang jumlahnya tidak kurang dari Rp.7.500.000.000,- , (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dengan perincian :

Kerugian materiil

- ✓ Bahwa dengan beralihnya secara melawan hukum bidang tanah dan bangunan diatasnya kepunyaan Penggugat melalui Akta Jual Beli Nomor 03/2015 Tanggal 06-01-2015 yang berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 128, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut Kota, Kelurahan Pakuwon, Provinsi Jawa Barat,, menimbulkan kerugian materi yang bila diperhitungkan adalah sebagai berikut :
- ✓ Harga pasaran tanah seluas 175 m² di daerah Jalan Jend. Ahmad Yani Garut mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan sekarang tanah ditaksir berharga Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah)

Kerugian immateriil

- ✓ Bahwa dengan hilangnya hak dan kesempatan Penggugat tinggal di rumah milik pribadi akibat perbuatan Tergugat yang mempunyai nilai historis yang amat dalam dan kedekatan emosional mengingat rumah



tersebut adalah rumah pemberian dan peninggalan dari orang tua Penggugat, bila dinilai secara materi sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah) atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan yang harus dibayar oleh Tergugat ;

41. Bahwa, oleh karena jelas bahwasanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah utang-piutang dengan penyerahan jaminan obyek terperkara, maka secara hukum, obyek terperkara dimaksud tetap merupakan milik sah Penggugat, yang oleh karenanya adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban, dimana apabila Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat enggan atau lalai mengembalikan SHM No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat, adalah beralasan dan berdasar hukum pula apabila terhadap Tergugat dan/ atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat dibebani uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari terhitung diputusnya gugatan ini oleh Pengadilan Negeri sampai diserahkannya kembali SHM No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
42. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI seorang pemegang barang jaminan tidak diperbolehkan selaku pembeli atas jaminan barang yang ia pegang, oleh karena barang jaminan milik Penggugat, dinyatakan batal dan tindakan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
43. Bahwa, agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Kls.IB Garut melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap obyek terperkara, yaitu terhadap:
 - ✓ Tanah seluas 175 m² berikut bangunan di atasnya yang berlokasi di Jend. Ahmad Yani Nomor 128, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut Kota, Kelurahan Pakuwon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, setempat terkenal



sebagai tanah dan bangunan Jalan Jend. Ahmad Yani No. 128 Garut dengan batas:

- Sebelah barat Gang;
- Sebelah selatan Asrama PHB Barat;
- Sebelah timur Solokan;
- Sebelah Utara Jln. A. Yani Timur;

Eksekusi Putusan terlebih dahulu.

44. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan bukti kuat dan autentik sehingga memenuhi syarat dan ketentuan pasal 180 HIR, untuk itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan yang dapat dieksekusi terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
45. Bahwa, oleh karena kedudukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan tindakan administratif atas dasar kehendak/permintaan Tergugat semata, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;

Berdasarkan segala uraian sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka selanjutnya Penggugat memohon dengan segala kerendahan hati agar kiranya PENGADILAN NEGERI KLS. IB Garut berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut di atas;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian secara seketika dan sekaligus sebesar Rp.7.500.000.000,- atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan;
5. Menyatakan obyek perkara berupa sebidang tanah Hak Milik seluas 175 M2 berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 128, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut Kota, Kelurahan Pakuwon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Jend. Ahmad Yani No. 128 Garut, adalah milik sah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah utang piutang dengan penyerahan jaminan obyek terperkara;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
 - Akta Jual Beli Nomor 03/2015 Tanggal 06-01-2015 dibuat oleh Poeti Yalda Alamsjah,SH. Selaku PPAT;
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 Mei 2014
 - Balik nama pada Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 dari atas nama Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan/atau dokumen lainnya yang dibuat oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang berhubungan dengan penyerahan jaminan obyek terperkara milik Penggugat tersebut di atas dengan segala akibat hukumnya.
8. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat, untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
9. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat enggan atau lalai mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat, terhitung sejak diputusnya gugatan Penggugat ini di Pengadilan Negeri sampai dengan dikembalikannya Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul.

SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil adilnya menurut hukum (*et aequo et bono*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 07 Januari 2019 sebagai berikut;

I. DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI

1) PENGADILAN NEGERI KELAS I.B GARUT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO (ABSOLUTE COMPETENTIE);

Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatannya telah menarik KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT sebagai Pihak Turut Tergugat II dengan maksud menuntut untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan atau batal demi hukum atas balik nama Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, Bahwa, apabila maksud dan tuntutan terhadap gugatan perkara a quo ini bertujuan untuk batalnya terhadap Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan PENGGUGAT, maka sudah terang dan jelas sengketa tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang seharusnya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Peradilan TUN), sehingga perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini secara absolut berada di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri Kelas IB Garut, melainkan termasuk dalam kewenangan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dikarenakan terhadap terbitnya balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi Pasal 1 Angka (8): "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" dan Pasal 1 angka (9) berbunyi : "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Halaman 12 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG



Sehingga mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku atau perintah pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka untuk menyatakan tidak sah dan cacat hukum atau harus batal demi hukum balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon sebagaimana dalil Gugatan PENGGUGAT adalah Kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Peradilan Umum, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Garut haruslah menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo, melainkan wewenang dari Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2) DALIL POSITA DENGAN PETITUM KONTRADIKTIF DAN ATAU AMBIGUITAS SEHINGGA FORMULASI GUGATAN MENJADI TIDAK JELAS /OBSCUR LIBEL

Bahwa ternyata dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak terang isinya, sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas, sedangkan hukum formal ex Pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*) mensyaratkan bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil *dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)*, menyimak gugatan Penggugat yang dalam positanya, pada satu sisi meminta pembatalan Akta Jual beli Nomor 03/2015 tanggal 06-01-2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan pembatalan surat perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko tanggal 23 Mei 2014 serta batal demi hukum balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon, sedangkan pada sisi lain Para Penggugat meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon serta meminta ganti rugi secara materil dan immaterial akibat adanya perbuatan melawan hukum, hal ini merupakan kontradiktif dan sangat tidak jelas secara hukum, *Tidak jelasnya, dalil gugatan adalah tidak memenuhi syarat formil gugatan*



dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie), seharusnya Penggugat memilih salah satu petitum yaitu apakah minta pembatalan atau meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat meminta keduanya bahkan berikut permintaan ganti rugi (?) itu menunjukkan pola pikir yang absurd dan ambiguitas bahkan terkesan mempunyai itikad buruk, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Maka berdasarkan seluruh uraian dalam eksepsi tersebut di atas dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri KL.I B Garut yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini agar berkenan memberikan putusan sela sebagai berikut :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard* / N.O);

2. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar uraian dalam Eksepsi adalah dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
- 2) Bahwa secara tegas Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 3) Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 1 s/d 45 posita gugatan, harus ditolak seluruhnya karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, adapun fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:
 3. 1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 kabupaten Garut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon, berdasarkan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan proses jual belinya dihadapan Turut tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;
 3. 2. Bahwa proses jual beli tersebut diawali terlebih dahulu dengan suatu perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Mei 2014 dan



dilanjutkan dengan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan Akta pengikatan Jual Beli No. 57 tanggal 11 juni 2014 dan pemberian kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Akta Surat Kuasa Menjual No. 58 tanggal 11 Juni 2014, yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Poeti Yalda Alamsjah (Turut Tergugat I);

3. 3. Bahwa awal terjadinya jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah bermula saat Tergugat didatangi oleh Penggugat bersama sdr. Yunus sekitar awal bulan Mei 2014 bermaksud untuk meminjam uang kepada Tergugat untuk melunasi pinjamannya di Bank Panin cabang Garut sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) dan saat itu Tergugat mengatakan bahwa dirinya tidak bisa dan tidak pernah memberikan pinjaman uang, akhirnya Penggugat bersama sdr Yunus pergi meninggalkan Tergugat;
3. 4. Bahwa beberapa hari kemudian Penggugat datang kembali menemui tergugat dan meminta tolong untuk menjual rumahnya kepada tergugat, karena Penggugat khawatir kalau pinjamannya tidak dibayar ke Bank Panin, maka rumahnya akan dilelang Bank Panin, dan saat itu Tergugat mengatakan bahwa untuk saat ini, tidak ada minat untuk membeli rumah ;
3. 5. Bahwa ternyata selang beberapa hari kemudian penggugat mendatangi kembali tergugat dengan amat sangat meminta-minta tolong agar rumah miliknya dibeli oleh Tergugat (*karena khawatir rumahnya akan di lelang Bank Panin jika tidak melunasi kreditnya*) dan Penggugat berjanji bahwa Penggugat akan membeli kembali dalam jangka waktu sekitar 3 (Tiga) Tahun yaitu pada bulan Mei tahun 2017 (sesuai harga pasaran yang berlaku), melihat keadaan Penggugat yang amat sangat meminta pertolongan, maka tergugat sebagai tetangganya akhirnya, hati tergugat tergerak untuk menolong kesulitan keuangan Penggugat ;
3. 6. Bahwa akhirnya telah terjadi kesepakatan atas harga jual beli Tanah dan rumah milik Penggugat adalah sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) harga kesepakatan bersama ini adalah berdasarkan patokan harga



pasaran Tahun 2014, namun karena tergugat belum mempunyai uang sejumlah harga jual beli tersebut, maka Tergugat minta waktu untuk melakukan pelunasannya, artinya pembayaran tergugat akan dilakukan secara bertahap yaitu untuk pembayaran pertama adalah sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) nilai tersebut adalah sesuai permintaan penggugat karena Penggugat harus membayar pinjamannya ke Bank Panin Cab. Garut adalah sebesar Rp.900.000.000,- sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya bulan Januari Tahun 2015, dan Penggugat telah menyetujuinya;

3. 7. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat melakukan pembayaran pertama, maka pada tanggal 23 Mei 2014, maka jaminan milik Penggugat ditebus pada Bank Panin Garut (sebesar Rp.900.000.000,-) yang dibayarkan dari uang Tergugat dan seluruh dokumen yang telah diserahkan oleh Bank Panin kepada Penggugat (sertifikat hak Milik No.701/Kel. Pakuwon, Surat Roya dan Sertifikat Hak Tanggungan) langsung diserahkan kepada Tergugat dan oleh Tergugat diserahkan kepada Turut Tergugat I untuk dibuatkan proses akte Pengikatan Jual Beli;
3. 8. Bahwa selanjutnya untuk keperluan proses pembuatan Akta pengikatan jual belinya masih diperlukan beberapa dokumen kelengkapannya diantaranya adalah Surat Keterangan Lunas Pajak Bumi dan Bangunan serta Surat keterangan Harga Pasaran Tanah yang harus dibuat pengajuannya oleh penggugat di Kelurahan setempat dan Penggugat telah memenuhi kelengkapan dokumen tersebut pada tanggal 4 Juni 2014, dan setelah semuanya lengkap maka pada tanggal 11 Juni 2014 akta pengikatan Jual Beli berikut surat kuasa menjual telah dapat diproses oleh Turut Tergugat I;
3. 9. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat melunasi seluruh pembayaran jual beli tersebut, maka pada tanggal 06 Januari 2015 proses pembuatan akta jual beli telah dapat dilaksanakan pembuatannya oleh Turut Tergugat I, sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;



- 4) Bahwa sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana telah tergugat uraikan pada point 3 (Tiga) tersebut di atas tentang kronologis proses jual beli antara penggugat dengan tergugat, maka sudah sangat jelas dan sangat terang bahwa proses jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah proses jual beli yang sesuai dan sah secara hukum dan perundang-undangan yang berlaku untuk proses jual beli, oleh karenanya adalah suatu hal yang sangat tidak benar bahkan fitnah dan pemutarbalikan fakta atas dalil Penggugat yang menyatakan jual beli “pura-pura” bahkan tergugat difitnah telah menipu Penggugat karena menurut Penggugat sebenarnya adalah hutang piutang bukan jual beli “(!) terhadap pernyataan penggugat tersebut tentunya Tergugat akan melakukan upaya hukum secara prosedur Hukum Pidana ;
- 5) Bahwa adalah hal yang sangat tidak masuk akal sehat – quod non bagi tergugat untuk melakukan penipuan terhadap Penggugat? karena awalnya tergugat, murni dari hati nuraninya hanya ingin menolong kesulitan keuangan penggugat yang sangat khawatir akan dilelang terhadap rumah dan tanah oleh Bank Panin jika tidak dapat melunasi hutangnya / kreditnya, akan tetapi pertolongan yang diberikan tergugat berujung kemelut hukum ibarat pepatah “Air susu dibalas air Tuba”;
- 6) Bahwa sangat absurd dan tidak masuk akal dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak tahu prosesnya menjadi jual beli karena setahu penggugat adalah Hutang piutang, karena secara fakta yang mengurus pembuatan tentang surat keterangan harga pasaran Tanah objek jual beli dan surat keterangan Lunas PBB adalah Penggugat dan secara jelas dalam surat keterangan tersebut tertera kalimat “Dalam Rangka melengkapi persyaratan kelengkapan Administrasi PROSES PEMBUATAN AJB” dan tentang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli serta Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris Poeti Yalda Alamsjah (Turut Tergugat I), telah jelas kedua akta tersebut adalah mengenai proses jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat;
- 7) Bahwa sesuai fakta maka perbuatan tergugat melakukan jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah telah sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan, mengingat tergugat membeli dengan iktikad baik, tanpa adanya tipu muslihat,



Karena itu jelas Tergugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum, maka terhadap posita dan petitum tentang Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak berdasar secara hukum oleh karenanya dali tersebut harus ditolak

- 8) Bahwa mengenai dalil Penggugat atas tuntutan kerugian materil dan imateril *adalah sangat tidak mempunyai dasar hukumnya* karena petitum tentang ganti rugi adalah sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan wan prestasi, sedangkan kedua akibat Tersebut tidak terpenuhi dalam perbuatan Tergugat, mengingat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses jual beli adalah telah sah secara hukum, oleh karenanya petitum tentang ganti rugi adalah harus ditolak seluruhnya
- 9) Bahwa tentang petitum Penggugat mengenai permintaan putusan serta merta dalam perkara ini adalah tidak mempunyai alasan yang tepat dan bertentangan dengan ketentuan dari pasal Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, oleh karenanya permintaan tersebut harus ditolak;
- 10) Bahwa tentang pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli adalah berbeda dengan kesepakatan sebenarnya adalah merupakan keinginan dari pihak Penggugat agar dapat mengurangi pembayaran Pajak penjualannya dan hal ini terbukti dengan adanya upaya Penggugat mengajukan pembuatan surat keterangan dari Kelurahan Ciwalen – Kecamatan Garut Kota yang menerangkan bahwa harga pasaran atas objek jual beli saat itu adalah sesuai NJOP untuk tanah adalah sebesar Rp.1.400.000,-/ M2 dan bangunan sebesar Rp.700.000,-/M2 ,sehingga harga jual beli yang dicantumkan adalah sebesar Rp.570.000.000 ;
- 11) Bahwa tentang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli adalah batal karena tidak terjadi penyerahan / levering, adalah merupakan dalil yang sangat keliru, karena saat terjadi proses Akta Jual Beli sesuai ketentuan pasal 5 angka romawi I dari Akta Jual



Beli No. 03/2015 secara tegas disebutkan “ bahwa Penyerahan Tanah dan bangunan akan dilakukan sebagaimana mestinya dari Penjual kepada Pembeli saat akta ini ditandatangani dst “atas ketentuan tersebut adalah sangat terang bahwa levering telah terjadi , namun atas kesepakatan dan rasa prihatin untuk menolong kesulitan keuangan Penggugat, maka tanah dan bangunan milik Tergugat boleh digunakan oleh Penggugat dengan cara menyewa untuk selama 3 (tiga) Tahun ;

- 12) Bahwa tentang permintaan sita jaminan dari Penggugat adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum, karena Menurut Pasal 226 HIR dan pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv maupun berdasarkan SEMA No. 5 Tahun 1975, pengabulan atas perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan penggugat dengan alasan yang tepat, sedangkan permintaan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah Tanpa alasan yang tepat karena permohonan sita tidak didukung alasan yang objektif dan masuk akal serta permohonan penyitaan itu tidak relevan dan tidak ada urgensinya dengan isi gugatan maka sudah selayaknya permohonan sita Para penggugat untuk ditolak seluruhnya ;
- 13) Bahwa selanjutnya terhadap terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak, karenanya, sangat jelas bahwa dalil yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya adalah sangat berlebihan, tidak benar, tidak jelas, dan terlalu mengada-ada yang hanya bertujuan untuk menghilangkan fakta-fakta hukum dalam perkara aquo, karena itu haruslah gugatan Penggugat untuk dinyatakan di tolak seluruhnya

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Konvensi mohon dianggap bagian yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonvensi;
2. Bahwa TERGUGAT DALAM KONVENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT DALAM REKONVENSI, mengajukan Gugatan Balik/Rekonvensi terhadap PENGGUGAT DALAM KONVENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT DALAM REKONVENSI
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 kabupaten Garut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon, berdasarkan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan proses jual belinya dihadapan Turut tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon atas nama pemegang hak Penggugat Rekonvensi oleh Turut Tergugat II dalam konvensi, maka secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah dan berkekuatan hukum mengikat atas tanah dan bangunan di jalan Jendral Ahamad Yani No.128 Garut ;
5. Bahwa selanjutnya Tergugat rekonvensi melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri KL. I B Garut, yang dalam isi gugatannya adalah telah menyatakan secara tegas bahwa perbuatan Penggugat rekonvensi adalah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa setelah disimak dan dipelajari secara cermat dalil gugatannya ternyata Tergugat Rekonvensi telah dengan semena-mena melakukan tuduhan bahkan pencemaran nama baik Penggugat Rekonvensi tanpa dasar yang jelas bahwa Penggugat rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa, tindakan dan perbuatan para TERGUGAT REKONVENSI tersebut di atas dapat dikualifikasikan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang membawa dampak kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSI baik secara materiil maupun immaterial;
8. Bahwa, berdasarkan arrest Hogeraad tahun 1919 dalam perkara antara Lindenbaum Vs. Cohen, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat

Dengan demikian, perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif yaitu Bertentang dengan hak subjektif PENGGUGAT

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



REKONVENSI serta bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat maupun bertentangan dengan kepatutan ;

9. Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang telah mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi telah menipu Tergugat rekonvensi dengan menyatakan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah proses hutang piutang dan bukan proses jual beli, atas dalil tersebut adalah nyata-nyata merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum kepada dan merugikan PENGGUGAT DALAM REKONVENSI, oleh karenanya sangatlah beralasan jika TERGUGAT DALAM REKONVENSI dituntut membayar ganti rugi ;

10. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil :

Tergugat Rekonvensi menempati bangunan milik Penggugat Rekonvensi Terhitung sejak bulan Mei 2017 hingga bulan Januari 2019 Secara tanpa hak dan melawan hukum ditaksir Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Kerugian Imateril :

Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dapat dikualifikasikan telah memperlakukan dan mencemarkan nama baik di mata orang lain baik itu dalam keluarga, teman, ataupun para relasi bisnis Penggugat Rekonvensi, Dimana kerugian immaterial tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan maka sudah sepantasnya apabila kerugian imateriil tersebut dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah)

Sehingga total kerugiannya adalah sebesar Rp. 10.200.000.000,- (terbilang sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) dan total kerugian tersebut adalah wajar dan sesuai hukum harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan ini Berkekuatan hukum tetap;

11. Bahwa, selain atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sekaligus memperlakukan PENGGUGAT REKONPENSI dengan cara menuduh tanpa alasan, mencemarkan nama baik, tanpa ada dasar hukumnya, adalah sangat



beralasan hukum apabila TERGUGAT REKONPENSI untuk melakukan permintaan maaf secara tertulis kepada PENGGUGAT REKONPENSI yang dimuat di surat kabar harian KOMPAS dan PIKIRAN RAKYAT selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran minimal $\frac{1}{4}$ halaman, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

12. Bahwa, agar TERGUGAT REKONPENSI mematuhi dengan baik dan untuk menghindari lalai dalam melaksanakan permintaan maaf maupun pembayaran seluruh kerugian yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI maka sangat beralasan hukum agar TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari TERGUGAT REKONPENSI lalai melaksanakan putusan ini;

13. Bahwa, untuk menghindari tidak dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan agar Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia belaka (illusioir), maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap:

Sebidang tanah berikut bangunannya beserta seluruh benda bergerak yang berada di dalamnya setempat dikenal dengan jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut

14. Bahwa mengingat keberadaan Tergugat rekonvensi yang menempati tanah dan bangunan milik Penggugat rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah menempati tanpa alas hak yang sah, sehingga Penggugat rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Kl.I B Garut untuk memerintahkan Tergugat rekonvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat rekonvensi dan menyerahkan kepada Penggugat rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong dan jika diperlukan dengan menggunakan bantuan aparat Negara yang berwenang;

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl.I B Garut yang memeriksa dan megadili perkara ini, agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSİ

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 10.200.000.000,- (terbilang sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan permintaan maaf melalui 2 (dua) surat kabar harian Umum Kompas dan Pikiran Rakyat minimal $\frac{1}{4}$ halaman selama 3 hari berturut-turut;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya jika PARA TERGUGAT REKONPENSİ lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan sita jaminan terhadap *Sebidang tanah berikut bangunannya beserta seluruh benda bergerak yang berada di dalamnya setempat dikenal dengan jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut*, sebagai sah dan berharga;
7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan atau pihak yang mendapat kuasa/berhak untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong serta jika diperlukan dengan menggunakan bantuan aparat Negara yang berwenang ;

III. DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

SUBSIDAIR

Mohon yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri KL.I B Garut yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) sesuai dengan keyakinan berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Garut telah menjatuhkan putusan tanggal 29 April 2019 Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan obyek perkara berupa sebidang tanah Hak Milik seluas 175 M2 berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 128, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut Kota, Kelurahan Pakuwon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Jend. Ahmad Yani No. 128 Garut, adalah milik sah Penggugat;
4. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah utang piutang dengan jaminan obyek perkara;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:
 - Akta Jual Beli Nomor 03/2015 Tanggal 06-01-2015 dibuat oleh Poeti Yalda Alamsjah, SH. Selaku PPAT;
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 Mei 2014
 - Balik nama pada Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 dari atas nama Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan/atau dokumen lainnya yang dibuat oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang berhubungan dengan



penyerahan jaminan obyek perkara milik Penggugat tersebut di atas dengan segala akibat hukumnya.

6. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat, untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998 kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban;
7. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya hingga Putusan ini dibacakan ditaksir sebesar Rp. 1.801.000,- (satu juta delapan ratus satu ribu rupiah).
9. Menolak selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Para Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan permohonan banding Nomor 25 / Pdt.G/ 2018 / PN.Grt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, menyatakan bahwa pada tanggal 3 Mei 2019. Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 25 / Pdt.G / 2018 / PN .Grt. Dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 6 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Mei 2019 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 21 Mei 2019 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 29 Mei 2019 ;



Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat maupun Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 13 Juni 2019, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 29 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 29 Mei 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sesuai dengan fungsinya sebagai Pengadilan ulangan akan memutuskan tidak hanya berdasarkan memori banding, kontra memori banding tersebut diatas namun juga seluruh fakta-fakta yang terdapat dalam berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya pada mengemukakan keberatan sebagai berikut :

1. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ATAS EKSEPSI TERGUGAT MENGENAI , PENGADILAN NEGERI KELAS I.B GARUT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO (ABSOLUTE COMPETENTIE);

Bahwa, alasan pertimbangan hukum atas penolakan eksepsi tentang kewenangan absolut ,adalah tidak tertera dalam putusan ,sehingga putusan Pengadilan Negeri Garut adalah TIDAK LENGKAP, dan KELIRU, karena jika Pengadilan Negeri Garut membaca secara cermat atas eksepsi Tergugat, maka secara hukum eksepsi tergugat seharusnya sesuai hukum acara mutlak untuk diterima karena , secara jelas PENGGUGAT dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya telah menarik KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT sebagai Pihak Turut Tergugat II **dengan maksud menuntut untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan atau batal demi hukum atas balik nama Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon ,Surat Ukur No.3603/1998 tanggal 29-07-1998**, Bahwa, apabila maksud dan tuntutan terhadap gugatan perkara a quo ini bertujuan untuk batalnya terhadap Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan PENGUGAT, **maka sudah terang dan jelas sengketa tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang seharusnya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Peradilan TUN)**, sehingga perkara yang diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara ini secara absolut berada di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri Kelas IB Garut, melainkan termasuk dalam kewenangan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, **dikarenakan terhadap terbitnya balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi

Pasal 1 Angka (8) : “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Pasal 1 angka (9) berbunyi : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

Sehingga mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku atau perintah pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. dengan demikian sudah sepatutnya gugatan

Halaman 27 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG



PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

2. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ATAS EKSEPSI TERGUGAT MENGENAI DALIL POSITA DENGAN PETITUM KONTRADIKTIF DAN ATAU AMBIGUITAS SEHINGGA FORMULASI GUGATAN MENJADI TIDAK JELAS /OBSCUUR LIBEL ;

Bahwa kekeliruan Pengadilan Negeri Garut dalam memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi tergugat atas ketidakjelasan gugatan, **sangat terlihat betapa kacaunya alasan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Garut yang menyatakan** bahwa dalil gugatan adalah telah disusun secara konstruktif dan sistematis sehingga telah memperlihatkan hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat dalam **suatu Perjanjian Pinjam meminjam dan Jual beli** (vide putusan halaman 40) ternyata pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Garut **adalah sangat keliru dan tidak cermat bahkan terkesan ada keberpihakan kepada Penggugat** , mengingat dalil gugatan **Penggugat adalah sangat tidak terang isinya** ,sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas, sedangkan hukum formal ex Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering) mensyaratkan bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), menyimak gugatan Penggugat yang dalam positanya ,pada satu sisi meminta pembatalan Akta Jual beli Nomor 03/2015 tanggal 06-01-2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan pembatalan surat perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko tanggal 23 Mei 2014 serta batal demi hukum balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon, sedangkan pada sisi lain Para Penggugat meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon serta meminta ganti rugi secara materil dan immaterial akibat adanya perbuatan melawan hukum, hal ini merupakan kontradiktif dan sangat tidak jelas secara hukum , **Tidak jelasnya, dalil gugatan adalah tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu** (eenduidelike en bepaalde conclusie) , seharusnya Penggugat memilih salah satu petitum yaitu apakah minta pembatalan atau meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701 , akan tetapi dalam gugatannya Penggugat meminta keduanya bahkan berikut permintaan ganti rugi (?) itu menunjukan pola pikir yang absurd dan ambiguitas bahkan terkesan mempunyai itikad



buruk, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verkaar) ;

Selanjutnya ,Sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini ,perkenankanlah Pembanding mengutip beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yaitu :

No. 492K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 : “ gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut “.

Nomor 565 K/Sip/1973. tanggal 21 Agustus 1974 “ Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena sengketa tidak jelas.”

No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 “ Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”

No. 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 ;

Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan Negeri sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan Negeri ”.

3. TENTANG TIDAK MENGUTIP DAN TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BEBERAPA FAKTA YANG TERDAPAT DAN TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN SERTA SALAH DAN KELIRU DALAM MENERAPKAN HUKUM;

Bahwa Pengadilan Negeri Garut dengan sengaja telah tidak mengutip dan tidak mempertimbangkan beberapa fakta yang terdapat dan terungkap selama persidangan ,adapun fakta-fakta yang tidak dipertimbangkan dalam putusan adalah sebagai berikut :

3.1. tentang saksi BENNY TANUBRATA yang menyatakan bahwa :

- Pada pertemuan Saksi TIDAK PERNAH MENDENGAR MENGENAI PINJAM MEMINJAM ATAUPUN UTANG PIUTANG;
- Saksi SELAMA PERTEMUAN TIDAK PERNAH MELIHAT DAN TIDAK PERNAH ADA TENTANG PERINCIAN BUNGA BANK



(diperlihatkan kepada saksi tentang bukti Penggugat yaitu bukti P.7);

- Saksi Tahu bahwa inti masalahnya adalah **jual beli dengan hak untuk membeli kembali** ;
- Saksi mengetahui **bahwa sebenarnya Penggugat telah menyetujui untuk menerima uang sebesar Rp.350 Juta dari Tergugat, dan bersedia untuk pindah dan menyerahkan rumah yang disewanya kepada Tergugat** , tapi ternyata penggugat tidak keluar dari rumah itu bahkan akhirnya ada gugatan;

3.2. Tentang Saksi LINGGA TRISNANTO ;

- Bahwa saksi TIDAK PERNAH TAHU TENTANG PERSOALAN PINJAM MEMINJAM MAUPUN UTANG PIUTANG, karena saksi sama sekali tidak tahu persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya dari fakta yang tidak dipertimbangkan tersebut akan diperoleh putusan yang keliru, bahkan ternyata Pengadilan Negeri Garut **selain telah membuat pertimbangan dengan sangat keliru juga telah melakukan KESALAHAN FATAL** yaitu terlihat dalam pertimbangan hukum **pada halaman 46 alinea ke tiga , ke empat dan ke lima** yang menyatakan sbb:

“ Menimbang bahwa dari bukti P.3 (tentang perjanjian jual beli di bawah tangan tgl 23 Mei 2014) yang didukung dengan bukti P.7 mengenai besaran nominal tagihan oleh tergugat dan besaran nominal pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada tergugat dan bukti surat P.1(tentang pernyataan sdr. YUNUS CUGITO tertanggal 10 JULI 2018) telah mendukung bahwasanya telah melumpuhkan adanya perjanjian jual beli di antara Penggugat dengan Tergugat dan memperlihatkan adanya korelasi yang kuat bahwa hal tersebut merupakan hubungan hukum perjanjian pinjam meminjam sebagaimana didukung dengan kode bukti T-4, T-3, T-2 yang memiliki perbedaan waktu yang jauh dengan satu dengan yang lainnya;

Menimbang bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yaitu HERMINI dan AGUSTINE MERDEKAWATI , yang



mana telah 3 kali bersama dengan Penggugat melakukan pertemuan dengan Tergugat membicarakan pengembalian pokok pinjaman disertai dengan bunga ,yang kemudian didukung dengan kesaksian dari saksi-saksi Tergugat yaitu BENNY TANUBRATA dan LINGGA TRISNANTO , yang menyatakan bahwa dalam jual beli bersifat terang dan tunai dan membeli kembali tidak ada dikenakan bunga ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum perjanjian pinjam meminjam diantara Penggugat dan tergugat ; “

ADAPUN KETIDAK CERMATAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI GARUT DALAM PERKARA INI ATAS PERTIMBANGAN TERSEBUT ADALAH :

- Bahwa Majelis hakim TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI T.10 (yaitu bukti pencabutan pernyataan oleh sdr. YUNUS CUGITO atas pernyataan yang ia buat pada tanggal 10 Juli 2018 (bukti P.1) , karena ternyata bukti P1. Masih digunakan sebagai dasar pertimbangan, padahal jika Majelis Hakim bertindak fair dan tidak memihak tentunya bukti P.1 TIDAK DAPAT DIJADIKAN DASAR PERTIMBANGAN HUKUM ;
- Bahwa kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut adalah telah menjadikan dasar pertimbangan hukum atas BUKTI P.7 tentang rincian perhitungan pembayaran yang TIDAK DIKETAHUI SIAPA PEMBUATNYA SERTA TIDAK TERDAPAT TANDA TANGAN PEMBUATNYA dan ATAS BUKTI TERSEBUT TELAH DIBANTAH DALAM PERSIDANGAN MELALUI SAKSI BENNY TANUBRATA BAHWA PERHITUNGAN TERSEBUT TIDAK PERNAH ADA DAN TIDAK PERNAH DIBICARAKAN SELAMA 3 KALI PERTEMUAN MUSYAWARAH , sehingga bukti P 7 adalah bukan bukti karena tidak valid dan tidak memenuhi kriteria sebagai alat bukti ;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut juga sangat keliru dan sangat tidak cermat atas keterangan saksi HERMINI yang jelas-jelas dalam kesaksiannya ia mengetahui soal pinjam meminjam hanya berdasarkan cerita Penggugat , dan dalam Persidangan



soal pinjam meminjam sudah dibantah melalui keterangan saksi BENNY TANUBRATA yang menyatakan TIDAK PERNAH MELIHAT ATAUPUN MENDENGAR ADANYA BUKTI .P-7 selama 3 kali pertemuan bahkan dari TERGUGAT saat pertemuan dengan Penggugat telah tegas dinyatakan bahwa masalah ini adalah soal JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI , akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut tetap mempertimbangkan kesaksian HERMINI dengan anak kandungnya yaitu SAKSI AGUSTINE MERDEKAWATI , artinya dalam kasus ini sudah sangat jelas dan patut di duga ada keberpihakan dari majelis hakim untuk memenangkan dan mengabulkan gugatan Penggugat , karena seandainya Majelis hakim bertindak fair dan objektif tentunya terhadap keterangan saksi Hermini dan saksi Agustine Merdekawati TIDAK DAPAT DIJADIKAN DASAR PERTIMBANGAN mengingat keterangan saksi tersebut TIDAK MEMPUNYAI NILAI YURIDIS ;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut juga telah melakukan kekliruan fatal dalam pertimbangan hukumnya dengan menyatakan bahwa keterangan saksi Hermini dan Agustine Merdekawati juga didukung oleh keterangan saksi BENNY TANUBRATA dan SAKSI LINGGA TRISNANTO .padahal dalam fakta persidangan saksi BENNY TANUBRATA secara tegas menyatakan TIDAK PERNAH MELIHAT ATAUPUN MENDENGAR ADANYA BUKTI .P-7 maupun soal pinjam meminjam selama 3 kali pertemuan ;

Sedangkan berdasarkan dan sesuai keterangan dari SAKSI LINGGA TRISNANTO menyatakan bahwa saksi TIDAK TAHU PERMASALAHAN YANG TERJADI ANTARA TERGUGAT DENGAN PENGGUGAT , artinya kedua saksi Tergugat sama sekali TIDAK Mendukung keterangan SAKSI HERMINI dan AGUSTINE MERDEKAWATI jadi dalam hal ini sangat jelas sekali Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut telah melakukan suatu kekeliruan fatal untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan berkesimpulan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah Pinjam meminjam (?) ,tentunya hal semacam itu sangat bertentangan dengan cara yang sesuai dengan proses peradilan



yang baik dan benar sebagaimana seharusnya menurut hukum dan perundang-undangan ;

4. **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM BAHWA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM :**

Bahwa **kekeliruan lain yang sangat fatal** dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut adalah pertimbangan hukum yang menyatakan **bahwa Perbuatan Tergugat mengalihkan objek sengketa telah melanggar asas kepatuhan karena tidak sesuai waktu yang diperjanjikan sehingga telah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (?)** , tentunya **hal ini sangat mengherankan bagi Tergugat ,mengingat dasar pertimbangan hukumnya adalah mengacu pada Bukti P.3 yaitu SURAT PERJANJIAN PEMBELIAN TANAH & RUKO dengan mempertimbangkan ketentuan pasal 3 , pasal 4 dan pasal 5 dari bukti P 3 tersebut dengan dihubungkan bukti T.4 yaitu Akta Surat Kuasa Menjual No.58 dan bukti T.3 yaitu Akta pengikatan Jual Beli No.57 yang mana bertentangan dengan ketentuan pasal 5 bukti surat P.3 (vide putusan halaman 47) artinya pertimbangan hukum tersebut adalah sangat keliru dan karena:**

Isi ketentuan pasal 3 berbunyi :

*Pihak Pertama selaku penjual dengan ini bersepakat dengan Pihak Kedua sebagai pembeli bahwa : “**Pihak pertama bisa membeli kembali tanah & ruko tsb diatas ,dalam jangka waktu 3 Tahun dari tanggal 23 Mei 2014 ,dengan harga yang akan disepakati bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua dikemudian hari “***

Isi Ketentuan Pasal 4 berbunyi :

*Pihak kedua selaku pembeli berjanji kepada pihak pertama bahwa **selama masa waktu perjanjian diatas pihak pertama tidak akan menjual tanah &ruko tersebut kepada pihak lain .***

Isi Ketentuan pasal 5 berbunyi :

*Apabila **masa waktu diatas telah habis (22 Mei 2017) pihak pertama tidak membeli kembali tanah & ruko tsb sesuai dengan harga yang disepakati bersama ,maka tanah & ruko tsb sepenuhnya adalah milik pihak kedua ,dan pihak kedua berhak sepenuhnya atas tanah & ruko tsb dan perjanjian pembelian kembali ini dianggap batal ;***



Bahwa menyimak dari ketiga pasal perjanjian pembelian rumah / bukti P.3 ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut **TELAH KELIRU MEMBACA DARI KETIGA PASAL TERSEBUT**, karena dari ketiga pasal tersebut yang diatur secara limitatif adalah :

1. Tentang **pembelian kembali selama 3 tahun oleh pihak pertama dengan harga yang disepakati bersama** (pasal 3);
2. Tentang **pihak Kedua tidak akan menjual tanah &ruko selama waktu 3 tahun kepada pihak lain** (pasal 4);
3. Tentang **apabila pihak pertama tidak membeli kembali tanah & ruko selama masa waktu 3 tahun telah habis** (22 Mei 2017), maka **perjanjian pembelian kembali dianggap batal** (pasal 5)

Maka seandainya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut bertindak cermat dan teliti serta objektif , sudah sangat terang dan jelas bahwa ketiga pasal tersebut pada bukti surat P.3 adalah **TIDAK TERDAPAT PERBUATAN TERGUGAT YANG MELANGGAR ISI PERJANJIAN TERSEBUT**, karena mengenai adanya bukti T 3, dan T 4 yaitu Akta pengikatan Jual Beli No.57 dan Akta Surat Kuasa Menjual No.58 **adalah TIDAK BERTENTANGAN DENGAN KESEPAKATAN BUKTI P.3 BAHKAN BUKAN PENYELUNDUPAN HUKUM** , karena yang diatur oleh kesepakatan perjanjian pada bukti P.3 adalah mengenai limitatif atas **PEMBELIAN KEMBALI TANAH & RUKO** serta **LARANGAN MENJUAL TANAH & RUKO KEPADA PIHAK LAIN** ;

Artinya perbuatan tergugat/pembanding dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli (bukti T.3)dan pembuatan akta kuasa menjual (bukti T.4) adalah sesuai dan berdasarkan hukum maupun asas kepatuhan dan kelayakan dan **BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ;

5. **TENTANG KESALAHAN MEMPERTIMBANGKAN ALAT BUKTI SURAT P.3 YANG DIPERTIMBANGKAN BAHWA ISI KESEPAKATAN SANGAT BERTENTANGAN DENGAN KONSEPSI JUAL BELI :**

Bahwa kekeliruan dan ketidak cermatan lainnya dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut adalah dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa bukti surat P.3 tentang Perjanjian



Pembelian Tanah & Ruko , menurut pertimbangan hukumnya dinyatakan bahwa konsepsi jual beli tanah menurut hukum positif adalah pemindahan hak atas tanah berlaku untuk selama-lamanya ,sehingga begitu terjadi jual beli ,pada saat yang bersamaan dilakukan pembayaran dan terjadilah pemindahan hak kepada pembeli dan hubungan antara penjual dengan tanah tersebut lepas untuk selama-lamanya , **dan mekanisme jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** , dan isi kesepakatan bukti surat P.3 tersebut **sangat bertentangan dengan konsepsi jual beli** (*vide putusan halaman 46 alinea ke satu dan alinea kedua*) ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut telah salah dan tidak cermat dalam memaknai bukti P.3 karena secara nyata dan jelas bahwa bukti surat P.3 adalah MERUPAKAN SUATU PERJANJIAN JUAL BELI bukan JUAL BELI artinya kesepakatan antara pihak itu dapat diperkenankan oleh undang-undang sebagaimana **ketentuan pasal 1320 KUH PERDATA tentang kebebasan berkontrak sehingga tidak ada yang salah dalam bukti P.3 tersebut** , karena oleh Tergugat/Pembanding atas bukti surat P.3 **telah ditindak lanjuti secara prosedur hukum yang dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli sesuai bukti T.3 , dan Pembuatan Akta kuasa Menjual sesuai bukti T.4 serta selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli sesuai bukti T.2 yang semuanya dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris /PPAT di Kabupaten garut ;**

6. TENTANG KEKELIRUAN TIDAK DIPERTIMBANGKAN ADANYA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO.57 TANGGAL 11 JUNI 2014 DAN AKTA KUASA MENJUAL NO. 58 TANGGAL 11 JUNI 2014 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT POETI YALDA ALAMSJAH S.H ,

Bahwa kekeliruan dan ketidak cermatan yang sangat fatal dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut **TIDAK DIPERTIMBANGKANNYA** atas dua alat bukti Tergugat yaitu bukti T.3 dan T.4 tentang Akta Pengikatan Jual Beli No.57 dan Akta Kuasa Menjual No.58 yang dibuat secara otentik dihadapan TURUT TERGUGAT I , dengan tidak dipertimbangkannya kedua alat bukti surat tersebut **tentunya diperoleh putusan yang sangat keliru**, karena bukti tersebut adalah AKTA OTENTIK dan **sesuai ketentuan pasal**



1870 KUHPerdara, bahwa akta otentik adalah merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, sehingga Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh Hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya *hal ini sesuai dengan asas "acta publica probant sese ipsa"*

Bahwa seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut berindak **professional dan fair**, maka berdasarkan kedua bukti surat T.3 dan T.4, maka sudah **sangat jelas dan tidak perlu ditafsirkan lain bahwa hubungan hukum yang terjadi** antara Penggugat dengan tergugat adalah **Perjanjian Jual Beli tanah berikut bangunannya dengan kuasa menjual serta ditindak lanjuti dengan proses pembuatan Akta Jual Beli** sesuai dengan bukti **Surat T.2 yaitu Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 januari 2015**,

Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Garut adalah **harus dibatalkan seluruhnya** ;

7. TENTANG TERDAPAT KONTRADIKTIF ANTARA DICTUM DAN AMAR PUTUSAN DARI MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI GARUT :

Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut **telah membuat hal yang bersifat kontradiktif** diantara dictum dengan amar putusannya, karena dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa **bukti surat P.3 yaitu surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 mei 2014** dinyatakan bahwa berdasarkan **bukti P.3 telah terlihat adanya hubungan hukum perjanjian** diantara Penggugat dengan Tergugat, yang mana **perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang maupun hukum** bagi Penggugat dan Tergugat (**vide putusan halaman 47 alinea ke dua**) dan selanjutnya dalam dictumnya pada alinea ke lima halaman 47 disebutkan **bahwa bukti P.3 merupakan suatu hukum yang harus dipatuhi oleh Tergugat** (**pacta sunt servanda**) sedangkan di dalam Amar putusannya halaman 52 angka ke 5 pada urutan kedua **MENYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ATAS Surat**



Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko yang dibuat di Garut tanggal 23 Mei 2014 ;

Dengan demikian adalah sangat terlihat jelas bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut telah mengandung dan bersifat KONTRADIKTIF ,karena dalam dictum bukti P.3 dinyatakan berlaku sebagai undang-undang dan juga berlaku sebagai hukum yang harus dipatuhi , namun dalam amarnya Bukti P.3 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ,oleh karenanya terhadap **putusan semacam ini harus BATAL DEMI HUKUM** (*nietig van rechtswege*) ;

8. TENTANG KEKELIRUAN ATAS PERTIMBANGAN DALAM REKONVENSI ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut telah membuat pertimbangan yang keliru dan tidak menjalankan proses peradilan yang sebagaimana seharusnya menurut hukum formal, dalam membuat pertimbangan hukum atas gugatan rekonvensi , hal ini terlihat dengan jelas dalam pertimbangan hukumnya halaman 51 pada alinea ke-empat yang disebutkan bahwa karena Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tidak membuktikan dalil gugatanrekonvensinya dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya . maka gugatan rekonvensi ini tidak perlu dipertimbangkan lagi karena telah dipertimbangkan dalam pokok perkara ,sehingga bukti bukti berupa surat yang berhubungan dengan gugatan rekonvensi ini, juga tidak akan dipertimbangkan dengan demikian gugatan rekonvensi haruslah ditolak, (?) bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah sangat menyimpang dan sangat keliru, mengingat ketentuan formal maupun yurisprudensi bahwa setiap pertimbangan hukum harus dilakukan secara menyeluruh dan harus rinci sedangkan pertimbangan Pengadilan Negeri Garut dalam **memberikan pertimbangannya atas gugatan rekonvensi sangat keliru** karena **pada satu sisi disebutkan bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tidak membuktikan dalil gugatan rekonvensinya**,sedangkan di **sisi lainnya disebutkan bukti bukti berupa surat yang berhubungan dengan gugatan rekonvensi ini, juga tidak akan dipertimbangkan;**

Oleh Karena itu sudah selayaknya putusan Pengadilan Negeri Garut **harus dibatalkan seluruhnya** , Selanjutnya, *Sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini ,**perkenankanlah Pembanding mengutip beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yaitu :**

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.638.K/Sip/1969 : tanggal 22 Juni 1970:**
“ Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende Gemotiveerd), harus dibatalkan;”
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tgl. 10 Agustus 1972 No.672 K/Sip /1972 ;**
“ Putusan Pengadilan harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) dan terdapat ketidak tertiban beracara dalam menjalankan peradilannya “ ;
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.588.K/Sip/1975, tanggal 13 Juli 1976 :**
“ Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terinci, harus dibatalkan “
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 3317 K / Pdt / 1995 Tanggal 11 September 1996,:**
“ Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa telah diperjanjikan bahwa penggugat berhak membeli kembali tanah yang telah dijualnya, maka gugatan penggugat harus ditolak dan perbuatan penggugat yang masih menguasai objek sengketa yang telah dijualnya tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan tergugat. “
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 3901.K/Pdt/1985, tanggal 29 Nopember 1988 :**
“ Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian);”
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 702 K/Sip/1973. Tanggal . 5-9-1973:**
“ Pembatalan Akte Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak diwajibkan untuk menyidiki keberatan materiil apa yang dikemukakan kepadanya itu “ ;

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I** Nomor: 701 K/Sip/1974 tanggal 14-4-1976 :

“ Karena judex facti mendasarkan keputusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dan foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting.penting yang secara substansiil masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah.”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I** Nomor1302 K/Sip/1973 tanggal tgl. 29 - 10 -1 975 :

“Kedua pihak telah sukarela memilih suatu lembaga hukum Barat, ialah lembaga jual-beli dengan hak membeli kembali, lembaga mana diatur dalam pasal 1319 B.W ; perjanjian dituangkan dan dikuuhkan dalam

suatu akte notaris secara nyata-nyata; terbukti tidak ada **dwang, bedrog dan dwaling** dan ada causa yang geoorloofd; maka perjanjian itu mengikat bagi kedua pihak. Mahkamah Agung membenarkan bahwa dalam hal ini berlaku ketentuan-ketentuan B.W. dan akte notaris otentik yang tidak dapat dianggap salah tanpa kontra yang kuat. “

Maka berdasarkan seluruh uraian dalam memori banding dengan ini Pembanding memohon Kepada Pengadilan Tinggi Bandung in casu Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini **agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:**

1. Menerima dan Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding
2. Membatalkan seluruh isi Keputusan PENGADILAN NEGERI KL.I B GARUT NOMOR: 25/PDT.G/2018/PN.GRT, tanggal 29 April 2019

DAN MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima atau niet ontvankelijk verklaard;

DALAM POKOK PERKARA :

- ***Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;***
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 10.200.000.000,- (terbilang sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan permintaan maaf melalui 2 (dua) surat kabar harian Umum Kompas dan Pikiran Rakyat minimal ¼ halaman selama 3 hari berturut-turut ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya jika PARA TERGUGAT REKONPENSI lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan sita jaminan terhadap Sebidang tanah berikut bangunannya beserta seluruh benda bergerak yang berada di dalamnya setempat dikenal dengan jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut sebagai sah dan berharga ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan atau pihak yang mendapat kuasa/berhak untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong serta jika diperlukan dengan menggunakan bantuan aparat Negara yang berwenang ;

III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Halaman 40 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR:

Mohon yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) sesuai dengan keyakinan berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 294/PDT/2019/PT.BDG, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt tanggal 29 April 2019 dan berita caranya, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding, terdapat hal-hal yang tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam Konvensi Pokok Perkaranya maupun dalam rekonsensinya yang mengabulkan sebahagian gugatan Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM KOMPENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dalam berkas perkara Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt, tentang eksepsi (vide halaman 40 sampai dengan halaman 41) telah tepat, benar dan jelas pertimbangan hukum tersebut, sedangkan eksepsi lainnya sudah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri di tingkat banding ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan dalil-dalil Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar awal tahun 2014 Penggugat membutuhkan pinjaman uang cepat karena desakan utang dan untuk modal usaha;
- Bahwa Penggugat kesulitan meminjam uang di sektor perbankan karena Penggugat masih terikat perjanjian kredit dengan Bank PANIN maka Penggugat mencari opsi diluar sektor perbankan untuk meminjam uang tersebut;
- Bahwa akhirnya dengan perantaraan teman Penggugat yaitu Sdr Yunus Cugito menyarankan untuk meminjam uang ketempat biasa dia meminjam, maka disampaikanlah keinginan Penggugat tersebut untuk meminjam uang Rp. 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta) kepada Tergugat ;
- Bahwa pada akhirnya pinjaman Rp 2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta) tersebut disetujui Tergugat. Namun demikian Tergugat mau meminjamkan uang tersebut kepada Penggugat asal dengan syarat sebagai berikut :
 - Atas pinjaman tersebut harus diletakan jaminan berupa ruko tempat Penggugat tinggal dan berusaha,
 - Uang pinjaman pun akan dibagi 2 termin, karena alasan Tergugat harus menunggu cair depositonya;
- Bahwa dikarenakan Penggugat sudah kebingungan untuk mencari pinjaman, maka Penggugat menyetujui syarat yang diberikan Tergugat tersebut;
- Bahwa tindak lanjut dari pemenuhan syarat pinjaman tersebut, sekitar tanggal 23 Mei 2014 Penggugat diajak oleh Tergugat untuk pergi ke Kantor Turut Tergugat I untuk melakukan proses penjaminan atas pinjaman Penggugat tersebut;
- Bahwa ketika Penggugat bersama Tergugat sudah berada di Kantor Turut Tergugat I, Penggugat dalam hal ini sedikitpun tidak pernah menyebutkan bahwa tujuan kehadirannya di kantor Turut Tergugat I adalah proses jual beli, karena tujuan datang ke kantor Turut Tergugat I ialah untuk proses jaminan atas pinjaman Penggugat saja, dan hal ini pun diketahui pula oleh Sdr Yunus Cugito adalah hanya proses jaminan atas pinjaman Penggugat;
- Bahwa dihadapan Turut Tergugat I, Penggugat disodori lembaran kertas blangko kosong yang harus ditanda tangani, demikian pula untuk keperluan tanda tangan dari istri Penggugat dilakukan di rumah (tidak dilakukan dihadapan notaris), hanya dibawa oleh staff dari Turut Tergugat I untuk ditanda tangani oleh istri Penggugat;
- Bahwa masih pada hari yang sama, setelah selesai proses penanda tanganan di kantor Turut Tergugat I tersebut, Penggugat bersama Tergugat

Halaman 42 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan juga sdr Yunus pergi ke Bank Panin untuk melakukan proses pelunasan utang Penggugat di Bank Panin. Untuk keperluan ini, Tergugat mentransfer Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) ke rekening Penggugat di Bank Panin dan juga memberikan uang tunai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga jumlah uang yang sudah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat ialah Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Setelah selesai proses pelunasan tersebut, sertifikat pun diberikan oleh pihak Bank Panin kepada Penggugat, dan oleh Penggugat diberikan kepada Tergugat ;

- Bahwa Setelah selesai dari Bank Panin, masih pada hari yang sama, Penggugat, Tergugat dan juga sdr Yunus menuju rumah Tergugat untuk menandatangani surat perjanjian dibawah tangan yang sudah disiapkan oleh Tergugat , surat perjanjian tersebut diantaranya :
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko;
 - Surat Perjanjian Kontrak Ruko ;
- Bahwa Penggugat sempat mempertanyakan isi surat perjanjian kontrak ruko yang dibebankan kepada Penggugat. Tergugat menjawab “untuk membatasi lamanya pinjaman saksi saja”, dan surat perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko itu “untuk menyesuaikan dengan proses di Turut Tergugat I sebagai Notaris dan PPAT yang ditunjuk Tergugat”.
- Bahwa, pertimbangan Penggugat pada saat itu kenapa menandatangani perjanjian tersebut dikarenakan membutuhkan pinjaman cepat dan juga dalam surat perjanjian tersebut ada klausula yang memperbolehkan Penggugat dapat membeli kembali dengan harga yg disepakati bersama, dan juga ada klausula bahwa Tergugat tidak dapat menjual jaminan tersebut;
- Bahwa semua dokumen yang ditandatangani Penggugat tersebut terjadi dalam satu hari yaitu pada hari , Jumat 23 Mei 2014;
- Bahwa kemudian pada tanggal 11 Juni 2014, Tergugat mentransfer kembali Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ke rekening Penggugat. Dan dari total pinjaman itu ada beberapa pembayaran yang dibebankan kepada Penggugat, yang diantaranya sebagai berikut :

| | |
|----------------------|-------------------|
| ▪ Biaya sewa ruko | Rp. 300.000.000,- |
| ▪ Biaya roya dan cek | Rp. 1.650.000,- |
| ▪ biaya APHT | Rp. 2.000.000,- |
| Total ----- | Rp. 303.650.000,- |
- Bahwa tanggal 19 Desember 2014 kembali Tergugat membebaskan kepada Penggugat beberapa biaya atas pinjaman Penggugat tersebut yaitu sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|------------------------|------------------|
| ▪ pajak Penjual | Rp. 28.500.000,- |
| ▪ pajak pembeli | Rp. 25.500.000,- |
| ▪ biaya Balik Nama AJB | Rp. 8.500.000,- |
| Total ----- | Rp. 62.500.000,- |

- Bahwa total pembebanan biaya diluar pinjaman yang dibebankan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 366.150.000;
- Bahwa dari kesepakatan awal atau jika dilihat dari nilai total ajb pura-pura tersebut, pinjaman Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) , namun Penggugat baru menerima Rp. 2.010.000.000 (dua milyar sepuluh juta rupiah), untuk keperluan pengurusan Rp. 366.150.000,- jadi Penggugat hanya menerima Rp. 2.376.150.000, sisanya dihitung sebagai cicilan pokok hutang dan bunga;
- Bahwa sejak bulan Juni 2014 Tergugat setiap bulan selalu memberi selebar catatan tagihan pokok hutang dan bunga Penggugat, seperti layaknya rekening koran dari bank;
- Bahwa terhadap tagihan tersebut, Tergugat menggunakan suku bunga pinjaman yang berubah-ubah di setiap bulannya antara 12,5% sampai dengan 15% yang itupun sebenarnya Penggugat menuruti saja kemauan Tergugat tersebut karena Penggugat sebagai posisi yang membutuhkan pinjaman uang;
- Bahwa beberapa kali terhadap uang pinjaman tersebut sudah dipotong sepihak oleh Tergugat untuk potongan bunga pinjaman;
- Bahwa setelah 3 tahun pinjaman tersebut terjadi, Tergugat mulai menanyakan kepada Penggugat mengenai langkah apa yang akan diambil untuk permasalahan pinjaman Penggugat tersebut. Penggugat menyampaikan akan berusaha melunasi utang tersebut;
- Bahwa Sampai pada akhir bulan Mei 2018, ada pernyataan dari Tergugat "bahwa proses penjaminan atas utang Penggugat tersebut adalah proses JUAL BELI" dan meminta Penggugat untuk mengosongkan ruko;
- Bahwa, dikemudian hari Penggugat mengetahui atas jaminan a quo tersebut telah terbit Akta Jual Beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku pembeli. Berdasarkan pada Akta Jual-Beli tersebut, kemudian Tergugat melakukan balik nama pada SHM No. 701/ Kelurahan Pakuwon Surat Ukur Nomor 3603/1998 tanggal 29-07-1998 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut dengan menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI ;

- PENGADILAN NEGERI KELAS I.B GARUT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO (ABSOLUTE COMPETENTIE);

Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatannya telah menarik KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT sebagai Pihak Turut Tergugat II dengan maksud menuntut untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan atau batal demi hukum atas balik nama Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, Bahwa, apabila maksud dan tuntutan terhadap gugatan perkara a quo ini bertujuan untuk batalnya terhadap Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan PENGGUGAT, maka sudah terang dan jelas sengketa tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang seharusnya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Peradilan TUN), sehingga perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini secara absolut berada di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri Kelas IB Garut , melainkan termasuk dalam kewenangan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dikarenakan terhadap terbitnya balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (8) dan angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi Pasal 1 Angka (8): “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” dan Pasal 1 angka (9) berbunyi : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual,



dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Sehingga mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku atau perintah pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka untuk menyatakan tidak sah dan cacat hukum atau harus batal demi hukum balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon sebagaimana dalil Gugatan PENGGUGAT adalah Kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Peradilan Umum, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Garut haruslah menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo, melainkan wewenang dari Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- DALIL POSITA DENGAN PETITUM KONTRADIKTIF DAN ATAU AMBIGUITAS SEHINGGA FORMULASI GUGATAN MENJADI TIDAK JELAS /OBSCUUR LIBEL

Bahwa ternyata dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak terang isinya, sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas, sedangkan hukum formal ex Pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*) mensyaratkan bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil *dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)*, menyimak gugatan Penggugat yang dalam positanya, pada satu sisi meminta pembatalan Akta Jual beli Nomor 03/2015 tanggal 06-01-2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan pembatalan surat perjanjian Pembelian Tanah dan Ruko tanggal 23 Mei 2014 serta batal demi hukum balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon, sedangkan pada sisi lain Para Penggugat meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701/Kelurahan Pakuwon serta meminta ganti rugi secara materil dan immaterial akibat adanya perbuatan melawan hukum, hal ini



merupakan kontradiktif dan sangat tidak jelas secara hukum, *Tidak jelasnya, dalil gugatan adalah tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu* (eenduidelike en bepaalde conclusie), seharusnya Penggugat memilih salah satu petitum yaitu apakah minta pembatalan atau meminta pengembalian Sertifikat Hak Milik No.701, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat meminta keduanya bahkan berikut permintaan ganti rugi (?) itu menunjukkan pola pikir yang absurd dan ambiguitas bahkan terkesan mempunyai itikad buruk, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Maka berdasarkan seluruh uraian dalam eksepsi tersebut di atas dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri KL.I B Garut yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini agar berkenan memberikan putusan sela sebagai berikut :

- *Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;*
- *Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard / N.O);*

2. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar uraian dalam Eksepsi adalah dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
- 2) Bahwa secara tegas Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 3) Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 1 s/d 45 posita gugatan, harus ditolak seluruhnya karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, adapun fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:
 - Bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 kabupaten Garut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon, berdasarkan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan proses jual belinya dihadapan Turut tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;



- Bahwa proses jual beli tersebut diawali terlebih dahulu dengan suatu perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Mei 2014 dan dilanjutkan dengan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan Akta pengikatan Jual Beli No. 57 tanggal 11 Juni 2014 dan pemberian kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Akta Surat Kuasa Menjual No. 58 tanggal 11 Juni 2014, yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Poeti Yalda Alamsjah (Turut Tergugat I);
- Bahwa awal terjadinya jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah bermula saat Tergugat didatangi oleh Penggugat bersama sdr. Yunus sekitar awal bulan Mei 2014 bermaksud untuk meminjam uang kepada Tergugat untuk melunasi pinjamannya di Bank Panin cabang Garut sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) dan saat itu Tergugat mengatakan bahwa dirinya tidak bisa dan tidak pernah memberikan pinjaman uang, akhirnya Penggugat bersama sdr Yunus pergi meninggalkan Tergugat;
- Bahwa beberapa hari kemudian Penggugat datang kembali menemui tergugat dan meminta tolong untuk menjual rumahnya kepada tergugat, karena Penggugat khawatir kalau pinjamannya tidak dibayar ke Bank Panin, maka rumahnya akan dilelang Bank Panin, dan saat itu Tergugat mengatakan bahwa untuk saat ini, tidak ada minat untuk membeli rumah ;
- Bahwa ternyata selang beberapa hari kemudian penggugat mendatangi kembali tergugat dengan amat sangat meminta-minta tolong agar rumah miliknya dibeli oleh Tergugat (*karena khawatir rumahnya akan di lelang Bank Panin jika tidak melunasi kreditnya*) dan Penggugat berjanji bahwa Penggugat akan membeli kembali dalam jangka waktu sekitar 3 (Tiga) Tahun yaitu pada bulan Mei tahun 2017 (sesuai harga pasaran yang berlaku), melihat keadaan Penggugat yang amat sangat meminta pertolongan, maka tergugat sebagai tetangganya akhirnya, hati tergugat tergerak untuk menolong kesulitan keuangan Penggugat ;
- Bahwa akhirnya telah terjadi kesepakatan atas harga jual beli Tanah dan rumah milik Penggugat adalah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) harga kesepakatan bersama ini adalah berdasarkan patokan harga pasaran Tahun 2014, namun karena tergugat belum mempunyai uang sejumlah harga jual beli tersebut, maka Tergugat minta waktu untuk melakukan pelunasannya, artinya pembayaran tergugat akan dilakukan secara bertahap yaitu untuk pembayaran pertama adalah sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) nilai tersebut adalah sesuai permintaan penggugat karena Penggugat harus membayar pinjamannya ke Bank Panin Cab. Garut adalah sebesar Rp.900.000.000,- sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya bulan Januari Tahun 2015 ,dan Penggugat telah menyetujuinya;

- Bahwa selanjutnya setelah Tergugat melakukan pembayaran pertama, maka pada tanggal 23 Mei 2014, maka jaminan milik Penggugat ditebus pada Bank Panin Garut (sebesar Rp.900.000.000,-) yang dibayarkan dari uang Tergugat dan seluruh dokumen yang telah diserahkan oleh Bank Panin kepada Penggugat (sertifikat hak Milik No.701/Kel. Pakuwon, Surat Roya dan Sertifikat Hak Tanggungan) langsung diserahkan kepada Tergugat dan oleh Tergugat diserahkan kepada Turut Tergugat I untuk dibuatkan proses akte Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa selanjutnya untuk keperluan proses pembuatan Akta pengikatan jual belinya masih diperlukan beberapa dokumen kelengkapannya diantaranya adalah Surat Keterangan Lunas Pajak Bumi dan Bangunan serta Surat keterangan Harga Pasaran Tanah yang harus dibuat pengajuannya oleh penggugat di Kelurahan setempat dan Penggugat telah memenuhi kelengkapan dokumen tersebut pada tanggal 4 Juni 2014, dan setelah semuanya lengkap maka pada tanggal 11 Juni 2014 akta pengikatan Jual Beli berikut surat kuasa menjual telah dapat diproses oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya setelah Tergugat melunasi seluruh pembayaran jual beli tersebut, maka pada tanggal 06 Januari 2015 proses pembuatan akta jual beli telah dapat dilaksanakan pembuatannya oleh Turut Tergugat I, sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;



- 4) Bahwa sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana telah tergugat uraikan pada point 3 (Tiga) tersebut di atas tentang kronologis proses jual beli antara penggugat dengan tergugat, maka sudah sangat jelas dan sangat terang bahwa proses jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah proses jual beli yang sesuai dan sah secara hukum dan perundang-undangan yang berlaku untuk proses jual beli, oleh karenanya adalah suatu hal yang sangat tidak benar bahkan fitnah dan pemutarbalikan fakta atas dalil Penggugat yang menyatakan jual beli “pura-pura” bahkan tergugat difitnah telah menipu Penggugat karena menurut Penggugat sebenarnya adalah hutang piutang bukan jual beli “(!) terhadap pernyataan penggugat tersebut tentunya Tergugat akan melakukan upaya hukum secara prosedur Hukum Pidana ;
- 5) Bahwa adalah hal yang sangat tidak masuk akal sehat – quod non bagi tergugat untuk melakukan penipuan terhadap Penggugat? karena awalnya tergugat, murni dari hati nuraninya hanya ingin menolong kesulitan keuangan penggugat yang sangat khawatir akan dilelang terhadap rumah dan tanah oleh Bank Panin jika tidak dapat melunasi hutangnya / kreditnya, akan tetapi pertolongan yang diberikan tergugat berujung kemelut hukum ibarat pepatah “Air susu dibalas air Tuba”;
- 6) Bahwa sangat absurd dan tidak masuk akal dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak tahu prosesnya menjadi jual beli karena setahu penggugat adalah Hutang piutang, karena secara fakta yang mengurus pembuatan tentang surat keterangan harga pasaran Tanah objek jual beli dan surat keterangan Lunas PBB adalah Penggugat dan secara jelas dalam surat keterangan tersebut tertera kalimat “Dalam Rangka melengkapi persyaratan kelengkapan Administrasi PROSES PEMBUATAN AJB” dan tentang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli serta Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris Poeti Yalda Alamsjah (Turut Tergugat I), telah jelas kedua akta tersebut adalah mengenai proses jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat;
- 7) Bahwa sesuai fakta maka perbuatan tergugat melakukan jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah telah sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan, mengingat tergugat membeli dengan iktikad baik, tanpa adanya tipu muslihat,



Karena itu jelas Tergugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum, maka terhadap posita dan petitum tentang Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak berdasar secara hukum oleh karenanya dali tersebut harus ditolak

- 8) Bahwa mengenai dalil Penggugat atas tuntutan kerugian materil dan imateril *adalah sangat tidak mempunyai dasar hukumnya* karena petitum tentang ganti rugi adalah sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan wan prestasi, sedangkan kedua akibat Tersebut tidak terpenuhi dalam perbuatan Tergugat, mengingat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses jual beli adalah telah sah secara hukum, oleh karenanya petitum tentang ganti rugi adalah harus ditolak seluruhnya
- 9) Bahwa tentang petitum Penggugat mengenai permintaan putusan serta merta dalam perkara ini adalah tidak mempunyai alasan yang tepat dan bertentangan dengan ketentuan dari pasal Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, oleh karenanya permintaan tersebut harus ditolak;
- 10) Bahwa tentang pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli adalah berbeda dengan kesepakatan sebenarnya adalah merupakan keinginan dari pihak Penggugat agar dapat mengurangi pembayaran Pajak penjualannya dan hal ini terbukti dengan adanya upaya Penggugat mengajukan pembuatan surat keterangan dari Kelurahan Ciwalen – Kecamatan Garut Kota yang menerangkan bahwa harga pasaran atas objek jual beli saat itu adalah sesuai NJOP untuk tanah adalah sebesar Rp.1.400.000,-/ M2 dan bangunan sebesar Rp.700.000,-/M2 ,sehingga harga jual beli yang dicantumkan adalah sebesar Rp.570.000.000 ;
- 11) Bahwa *tentang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli adalah batal karena tidak terjadi penyerahan / levering*, adalah merupakan dalil yang sangat keliru, karena saat terjadi proses Akta Jual Beli sesuai ketentuan pasal 5 angka romawi I dari Akta Jual



Beli No. 03/2015 secara tegas disebutkan “ bahwa Penyerahan Tanah dan bangunan akan dilakukan sebagaimana mestinya dari Penjual kepada Pembeli saat akta ini ditandatangani dst “atas ketentuan tersebut adalah sangat terang bahwa levering telah terjadi , namun atas kesepakatan dan rasa prihatin untuk menolong kesulitan keuangan Penggugat, maka tanah dan bangunan milik Tergugat boleh digunakan oleh Penggugat dengan cara menyewa untuk selama 3 (tiga) Tahun ;

12) Bahwa tentang permintaan sita jaminan dari Penggugat adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum, karena Menurut Pasal 226 HIR dan pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv maupun berdasarkan SEMA No. 5 Tahun 1975, pengabulan atas perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan penggugat dengan alasan yang tepat, sedangkan permintaan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah Tanpa alasan yang tepat karena permohonan sita tidak didukung alasan yang objektif dan masuk akal serta permohonan penyitaan itu tidak relevan dan tidak ada urgensinya dengan isi gugatan maka sudah selayaknya permohonan sita Para penggugat untuk ditolak seluruhnya ;

13) Bahwa selanjutnya terhadap terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak, karenanya, sangat jelas bahwa dalil yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya adalah sangat berlebihan, tidak benar, tidak jelas, dan terlalu mengada-ada yang hanya bertujuan untuk menghilangkan fakta-fakta hukum dalam perkara aquo, karena itu haruslah gugatan Penggugat untuk dinyatakan di tolak seluruhnya

II. DALAM REKONVENSİ ;

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Konvensi mohon dianggap bagian yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonvensi;
2. Bahwa TERGUGAT DALAM KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ, mengajukan Gugatan Balik/Rekonvensi terhadap PENGGUGAT DALAM KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT DALAM REKONVENSİ ;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 kabupaten Garut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan proses jual belinya dihadapan Turut tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No.03/2015 tanggal 06 Januari 2015 ;

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon atas nama pemegang hak Penggugat Rekonvensi oleh Turut Tergugat II dalam konvensi, maka secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah dan berkekuatan hukum mengikat atas tanah dan bangunan di jalan Jendral Ahamad Yani No.128 Garut ;
5. Bahwa selanjutnya Tergugat rekonvensi melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri KL. I B Garut, yang dalam isi gugatannya adalah telah menyatakan secara tegas bahwa perbuatan Penggugat rekonvensi adalah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa setelah disimak dan dipelajari secara cermat dalil gugatannya ternyata Tergugat Rekonvensi telah dengan semena-mena melakukan tuduhan bahkan pencemaran nama baik Penggugat Rekonvensi tanpa dasar yang jelas bahwa Penggugat rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa, tindakan dan perbuatan para TERGUGAT REKONVENSI tersebut di atas dapat dikualifikasikan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang membawa dampak kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSI baik secara materiil maupun immaterial;
8. Bahwa, berdasarkan arrest Hogeraad tahun 1919 dalam perkara antara Lindenbaum Vs. Cohen, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat

Dengan demikian, perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat



alternatif yaitu Bertentang dengan hak subjektif PENGUGAT REKONVENSİ serta bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat maupun bertentangan dengan kepatutan ;

Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dapat dikualifikasikan telah memperlakukan dan mencemarkan nama baik di mata orang lain baik itu dalam keluarga, teman, ataupun para relasi bisnis Penggugat Rekonvensi, Dimana kerugian immaterial tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan maka sudah sepantasnya apabila kerugian imateriil tersebut dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah)

Sehingga total kerugiannya adalah sebesar Rp. 10.200.000.000,- (terbilang sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) dan total kerugian tersebut adalah wajar dan sesuai hukum harus dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi,terhitung sejak putusan ini Berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa, selain atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sekaligus memperlakukan PENGUGAT REKONPENSİ dengan cara menuduh tanpa alasan, mencemarkan nama baik, tanpa ada dasar hukumnya, adalah sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT REKONPENSİ untuk melakukan permintaan maaf secara tertulis kepada PENGUGAT REKONPENSİ yang dimuat di surat kabar harian KOMPAS dan PIKIRAN RAKYAT selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran minimal $\frac{1}{4}$ halaman, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
10. Bahwa, agar TERGUGAT REKONPENSİ mematuhi dengan baik dan untuk menghindari lalai dalam melaksanakan permintaan maaf maupun pembayaran seluruh kerugian yang diderita PENGUGAT REKONVENSİ maka sangat beralasan hukum agar TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari TERGUGAT REKONPENSİ lalai melaksanakan putusan ini;
11. Bahwa, untuk menghindari tidak dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan agar Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia belaka (illusioir), maka PENGUGAT REKONVENSİ mohon kepada yang Mulia



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap:

Sebidang tanah berikut bangunannya beserta seluruh benda bergerak yang berada di dalamnya setempat dikenal dengan jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut ;

12. Bahwa mengingat keberadaan Tergugat rekonsensi yang menempati tanah dan bangunan milik Penggugat rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah menempati tanpa alas hak yang sah, sehingga Penggugat rekonsensi memohon kepada Pengadilan Negeri Kl.I B Garut untuk memerintahkan Tergugat rekonsensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat rekonsensi dan menyerahkan kepada Penggugat rekonsensi dalam keadaan baik dan kosong dan jika diperlukan dengan menggunakan bantuan aparat Negara yang berwenang;

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl.I B Garut yang memeriksa dan megadili perkara ini, agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

- *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;*

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR :

- 1.** Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya ;
- 2.** Menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3.** Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 10.200.000.000,- (terbilang sepuluh milyar dua ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
- 4.** Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk melakukan permintaan maaf melalui 2 (dua) surat kabar harian Umum Kompas dan Pikiran Rakyat minimal ¼ halaman selama 3 hari berturut-turut;
- 5.** Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk



setiap harinya jika PARA TERGUGAT REKONPENSI lalai melaksanakan putusan ini;

6. Menyatakan sita jaminan terhadap *Sebidang tanah berikut bangunannya beserta seluruh benda bergerak yang berada di dalamnya setempat dikenal dengan jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut*, sebagai sah dan berharga;
7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan atau pihak yang mendapat kuasa/berhak untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong serta jika diperlukan dengan menggunakan bantuan aparat Negara yang berwenang ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

SUBSIDAIR

Mohon yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri KL.I B Garut yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) sesuai dengan keyakinan berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya telah dibantah oleh Pembanding semula Tergugat maka Terbanding semula Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dan Pembanding semula Tergugat juga diberi kesempatan membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut diatas;

Menimbang, bawa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti P-1 s/d P-10 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing saksi HERMINI dan saksi agustine merdekawati. Bukti P-1,P-5.1, P-6, P-8, P-9, dan P-10 adalah sesuai dengan aslinya dan bukti P-2, P-3, P-4 dan P-7 adalah bukti foto copy dari foto copy, sedangkan Pembanding semula Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-1 s/d T- 13 dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi BENNY TANUBRATA dan saksi LINGGA TRISNANTO ;

Menimbang, bahwa bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dan mencermati dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara(vide halaman 46), Majelis Hakim tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tidak sependapat dengan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru menilai dan memaknai bukti P.3 dari Terbanding semula Penggugat. Bukti P.3 bukanlah jual beli sebagaimana yang dikehendaki pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi suatu **Perjanjian Jual Beli Tanah dan Ruko** sebagai akta dibawah tangan yang apabila akan mejadi Jual Beli Tanah tersebut memerlukan tindakan –tindakan atau prosedur hukum lain supaya tidak bertentangan dengan konsepsi jual beli yang sebenarnya sehingga memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut ;

Menimbang, bahwa melihat pada bunyi ketentuan pasal pasal perjanjian tersebut pada ketentuan pasal 3 berbunyi sebagai berikut :

*Pihak Pertama selaku penjual dengan ini bersepakat dengan Pihak Kedua sebagai pembeli bahwa : “**Pihak pertama bisa membeli kembali tanah & ruko tsb diatas ,dalam jangka waktu 3 Tahun** dari tanggal 23 Mei 2014 ,dengan **harga yang akan disepakati bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua dikemudian hari** “*

Isi Ketentuan dari Pasal 4 berbunyi :

*Pihak kedua selaku pembeli berjanji kepada pihak pertama bahwa **selama masa waktu perjanjian diatas pihak pertama tidak akan menjual tanah &ruko tersebut kepada pihak lain** .*

Isi Ketentuan dari pasal 5 berbunyi :

Apabila masa waktu diatas telah habis (22 Mei 2017) pihak pertama tidak membeli kembali tanah & ruko tsb sesuai dengan harga yang disepakati bersama ,maka tanah & ruko tsb sepenuhnya adalah milik pihak kedua ,dan pihak kedua berhak sepenuhnya atas tanah & ruko tsb dan perjanjian pembelian kembali ini dianggap batal ;

Dengan demikian Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat kesepakatan sudah ada , uang sudah diterima secara hukum adat telah memenuhi **Terang dan Tunai**, kenapa barang atau itu tidak langsung diserahkan (tidak ada levering) kepada Pembanding semula Tergugat oleh karena Terbanding semula Penggugat menempati Ruko tersebut adalah adanya kontrak (P.2), karena itu secara defacto telah terjadi jual beli tanah dan Ruko tersebut hanya saja belum memenuhi sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nonor 24 tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997. Untuk memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 harus diikuti dengan prosedur-prosedur lainnya ;

Menimbang, bahwa suatu Perjanjian Jual Beli Tanah tidaklah bertentangan dengan undang-undang selama memenuhi kriteria perjanjian sebagaimana dikehendaki pasal 1320 KUHPerdara dan berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) yang harus ditaati kedua belah pihak (azas hukum pacta sunt servanda) ;

Menimbang, bahwa mengenai saksi-saksi Terbanding semula Penggugat yang diajukan kepersidangan (saksi HERMINI dan saksi AGUSTINE MERDEKAWATI) ternyata hanya menerangkan pada pokoknya mengetahui bahwa Terbanding semula Penggugat telah meminjam uang kepada Pembanding semula Tergugat sebesar Rp.2.500.000.000,--(dua miliar lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Tanah dan Ruko, saksi telah mendengar dan mengetahui dari sdr Olich (Terbanding semula Penggugat) bahwa telah terjadi jual beli tanah tersebut dan saksi mengetahui bahwa Olich (Terbanding semula Penggugat telah dikirim surat dari sdr. Yunus yang isinya Surat Pernyataan yang dibuat sdr. Yunus (P.1) telah dibatalkan ;

Menimbang, bahwa mengenai keterangan saksi AGUSTINE MERDEKAWATI menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengikuti musyawarah/mediasi untuk menyelesaikan berapa uang yang harus dibayar oleh Sdr. Olich (Terbanding semula Penggugat) yang dihadiri oleh Bapak Olich, bapak Feri (Pembanding semula Tergugat) bapak Beni, Ibu Hermi dan isteri dari bapak Beni. Saksi mengetahui dari cerita bapak Olich bahwa tanah dan Ruko tersebut telah dijual dan Ruko tersebut telah dikontrak selama 3 (tiga) tahun oleh bapak Olich ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Pembanding semula Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti T-1 s/d T- 13 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi BENNY TANUBRATA dan saksi LINGGA TRISNANTO ;

Menimbang, bahwa lahirnya bukti T.1 berupa sertifikat berawal dari adanya bukti T.5 berupa perjanjian dibawah tangan tentang jual beli tanah antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat tanggal 23 Mei 2014, kemudian lahir adanya Akta Surat Kuasa menjual Nomor 58 T.4) dan Akta pengikatan jual beli Nomor 57 (T.3) masing-masing tanggal 11



Juni tahun 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT POETI YALDA LAMSJAH,SH, kemudian lahir bukti T.2 berupa Akta Jual Beli Nomor 03/2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. POETI YALDA ALAMSJAH, SH pada tanggal 06 Januari 2015 yang akhirnya lahir bukti T.1. berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No.3603/1998 tanggal 29-07-1998 tercatat atas nama pemegang hak FERYANTO TANUWIJAYA ;

Menimbang, bahwa mengenai keterangan saksi Pembanding semula Tergugat saksi BENNY TANUBRATA menerangkan pada pokoknya Pada pertemuan pertama yakni saksi, Penggugat, Tergugat dan sdr. Yunus, tergugat menanyakan kepada Penggugat masalah ini bagaimana, kemudian Penggugat menjawab akan membayar Rp.2.5 Miliar namun Tergugat tidak mau dan menginginkan Penggugat membayar senilai Rp.4.5 Miliar. Saksi juga mengetahui bahwa ada perjanjian kontrak /sewa menyewa selama 3 (tiga) tahun dengan harga Rp.100 juta pertahun ;

Menimbang, bahwa prosedur-prosedur hukum tersebut telah ditempuh oleh Pembanding semula Tergugat, pertanyaanya bagi Majelis Hakim tingkat banding apakah mungkin sebagai mana dalil Terbanding semula Penggugat bahwa Terbanding semula Penggugat tidak pernah menandatangani dokumen apapun terkait jual beli objek perkara dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, mengingat dokumen-dokumen tersebut memerlukan paraf dan tanda tangan dari Terbanding semula Penggugat. Terbanding semula Penggugat tentu orang dewasa dan dalam keadaan sehat tidak mungkin tidak mengerti tentang jual beli tanah karena dalam jual beli tanah ada dokumen-dokumen yang harus diperiapkan Terbanding semula Penggugat dan Notaris telah mempunyai standar operasional prosedur (SOP), dengan demikian Terbanding semula Penggugat tidak mungkin tidak mengerti terbit nya T.4, T.3 dan T.2 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama (vide halaman 48) yang mengatakan bahwa “.....bukti T.3 tertanggal 11 Juni 2014 merupakan suatu tindakan penyulundupan bukom ..” selanjutnya dalam alinea berikutnya menyatakan bahwa “....bukti P.1 perbuatan Tergugat yang demikian merupakan perbuatan penyelundupan hukum sehingga masuk kedalam ranah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPerdara”. Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa sebelum dilakukan jual beli maka dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta pengikatan jual beli (T.3) sesuatu hal yang mustahil apabila Terbanding semula Penggugat tidak mengetahui hal ini karena dalam akta tersebut sebagai akta otentik maka, ada yang harus ditanda tangani oleh Terbanding semula Penggugat, sehingga prosedur yang dilakukan Pembanding semula Tergugat telah tepat dan benar, sehingga tidak bisa dikatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis tingkat banding berpendapat Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang beralihnya kepemilikan obyek perkara tersebut, oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt tanggal 29 April 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding adalah seperti termaksud dalam gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini tidak terpisahkan dengan gugatan konvensi yang telah dipertimbangkan tersebut dia atas;

Menimbang, bahwa demikian pula bukti-bukti tertulis dari Pembanding semula Tergugat maupun bukti dari Terbanding semula Penggugat dan saksi-saksi yang diajukan kepersidangan adalah termasuk juga bukti dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Pembanding telah memohon keputusan yang adil-adilnya (exaequo et bono) Majelis Hakim tingkat banding berpendapat tidaklah menjadi ultra petita, karena dalam posita rekonvensinya menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di jalan Ahmad Yani No.128 Kabupaten Garut, sertifikat No.701/Kelurahan Pakuwon berdasarkan proses jual beli No.03/2015 tanggal 6 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim tingkat banding pertimbangkan dalam konvensi bahwa Pembanding semula Tergugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka bukti dari Pembanding semula Tergugat yakni bukti T.1,T.2,T.3 dan bukti T.4 sampai dengan bukti T.7 harus dinyatakan sah dan mengikat dan tidak bertentangan dengan undang-undang, oleh karenanya gugatan Rekonvensi Pembanding semula Tergugat harus dikabulkan sepanjang mengenai kepemilikan dan dinyatakan Pembanding semula Tergugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi 2, 3, 4 dan petitum Rekonvensi 6 Majelis Hakim tingkat banding berpendapat tidak ada relevansinya untuk dikabulkan karenanya petitum Gugatan Rekonvensi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum dari gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dari Konvensi denda keterlambatan adalah patut untuk dikabulkan, akan tetapi besaran dendanya Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan petitum gugatan Rekonvensi, maka dirasa adil apabila besaran dendanya diturunkan nilainya(jumlahnya) sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa petitum 7 dari gugatan Rekonvensi oleh karena kepemilikan sudah dikabulkan dan dinyatakan sebagai pemilik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah sengketa tersebut, maka adalah tepat untuk segera mengosongkan atas tanah sengketa tersebut karenanya petitum tersebut harus dikabulkan ;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Halaman 61 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Grt tanggal 29 April 2019 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Pembanding/semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan obyek perkara berupa sebidang tanah Hak Milik seluas 175 M2 berikut bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 128, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut Kota, Kelurahan Pakuwon, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 701/Kelurahan Pakuwon, Surat Ukur No. 3603/1998 tanggal 29-07-1998, setempat terkenal sebagai tanah dan bangunan Jalan Jend. Ahmad Yani No. 128 Garut, adalah milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp.500.000,-- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya jika Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi lalai melaksanakan putusan ini ;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau pihak yang mendapat kuasa/berhak untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di jalan Jenderal Ahmad Yani No.128 Garut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong;
- Menolak Gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding/semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari SELASA tanggal 20 Agustus 2019 oleh kami, ADE KOMARUDIN, SH, Hum, Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, SIRJOHAN, SH.MH, dan TANI GINTING, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 294/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tanggal 4 Juli 2019 putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 28 Agustus 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

Ttd

Ttd

SIRJOHAN SH. MH

ADE KOMARUDIN, SH.MHum

Ttd

TANI GINTING, SH.MH

PANITERA PENGANTI

Ttd

HENDAYANI, SH

Biaya Perkara

1. Biaya Meterai Rp. 6.000,-

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan Perdata No. 294/Pdt/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| 2. Biaya Redaksi Putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | <u>Rp. 134.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,- |

