



PUTUSAN

Nomor 1263 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

H. ASEP DUDI ISKANDAR, bertempat tinggal di Jalan Babakan Gaya Nomor 23 RT. 06/03 Kelurahan Sukamulya, Kecamatan Cinambo, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Sukma Drajat, S.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Sersan Bajuri Komp. Setiabudi Regency Wing I Kav. 36/A3 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **DARAJAT ABDUL KARIM**, bertempat tinggal di Jalan Imun Sulaeman RT. 02/02 Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yana Kuspiana, S.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Veteran I Nomor 22 R.3 Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015;

2. **PARA AHLI WARIS MAMAN BIN WARDI (ALM)** dan **IIN AINAH (ALMH)**, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/23/III/2010-Kec. CBU, sebagai berikut:

2.1. **NANO SUMARNO**, bertempat tinggal di Jalan Kalapa Tilu, Cigagak RT 01/013 Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung;

2.2. **DEDY SUYATNO**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Harapan III Blok E, RT.04/- Kelurahan Perumnas Way Kandis, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung;

Halaman 1 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015



- 2.3. **SOEHERMAN WIHARJA**, bertempat tinggal di Kampung Paledang, RT 01/06, Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung;
- 2.4. **YANI NURDIANI**, bertempat tinggal di Gudang Baru RT.03/04 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa DKI Jakarta;
- 2.5. **NEFO HARYATI**, bertempat tinggal di Jalan Cipadung RT. 01/02 Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru Kota Bandung;
- 2.6. **NUNUNG MULYADINI**, bertempat tinggal di Jalan Cipadung RT.01/02 Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/
Terbanding I dan II;

D a n

1. **RIAN PRATAMA, S.H., Mkn**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Karawitan Nomor 93 Kota Bandung;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 596 Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/Terbanding III dan IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa. antara Penggugat dan Tergugat II telah. terjadi jual-beli atas sebidang tanah terletak di Jalan A.M. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa. Barat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2.1.59/Cipadung, Surat. Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01.938/1998, luas 515 m² semula tercatat atas nama Tergugat II;



2. Bahwa jual-beli tanah tersebut disepakati antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai penjual dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), sebagaimana perincian bukti pembayaran sebagai berikut:
 - 2.1. Pembayaran pertama. sebagai uang muka tanggal 05 April 2010 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - 2.2. Pembayaran kedua tanggal 15 April 2012 sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - 2.3. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan tanggal 30 April 2010 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa dengan diserahkan pembayaran tanah objek sengketa tersebut pada point 2 di atas oleh Penggugat kepada Tergugat maka Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli dan Tergugat II dengan menyerahkan tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/ Cipadung, Surat Ukur/gambar Situasi tanggal 26 Januari 1998 Nomor 10.15.23.03.01938.1998 luas 515 m² semula tercatat atas nama Tergugat II kepada Penggugat maka, Tergugat II telah memenuhi kewajibannya sebagai penjual maka menurut hukum Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;
4. Bahwa sebagaimana Penggugat dan Tergugat II telah saling melaksanakan hak dan kewajibannya sebagai penjual dan pembeli atas objek sengketa dan jual-beli tersebut sesuai dengan ketentuan hukum maka oleh karenanya jual-beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa oleh karena jual-beli antara Penggugat dan Tergugat II atas objek sengketa tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum maka beralasan dan berdasar hukum Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah milik terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, luas 515 m² yang telah dibelinya dari Tergugat II;
6. Bahwa sekitar bulan Mei 2010, Penggugat ada pertemuan dengan Tergugat I, Saudara. Ayi Suhendar dan Saudara Pepen Ruspindi, pertemuan dimaksud adalah untuk membicarakan tambahan modal usaha/bisnis jual-beli alat komunikasi *Hand Phone* (HP). Dari hasil pertemuan tersebut terdapat kesepakatan pendapat antara Penggugat, Tergugat I, Saudara Ayi Suhendar dan Saudara Pepen Ruspindi mengenai tambahan modal usaha/bisnis untuk mengajukan Permohonan Pinjaman Modal Usaha/Bisnis kepada Bank Central Asia (BCA) Cabang Cianjur;



7. Bahwa oleh karena pengajuan Pinjaman Modal Usaha/Bisnis tersebut membutuhkan jaminan/agunan dan Tergugat I memiliki fasilitas untuk mengajukan Pinjaman Modal Usaha/Bisnis di Bank Central Asia Cabang Cianjur maka jaminan/agunan yang dipergunakan adalah sebidang tanah terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1998, Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² semula tercatat atas nama Tergugat II milik Penggugat;
8. Bahwa salah satu syarat pengajuan pinjaman tersebut di atas adalah jaminan/agunan harus tercatat atas nama si Pemohon (Tergugat I) maka dibuatkanlah Akte Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., Mkn (Turut Tergugat I) yang kemudian menjadi alas hak terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² semula tercatat atas nama Tergugat II sekarang tercatat atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I);
9. Bahwa kemudian setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² tercatat atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) maka sertipikat tersebut oleh Tergugat I digunakan sebagai jaminan/agunan di Bank Central Asia (BCA) Cabang Cianjur dan disetujui pinjaman sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
10. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2010 telah terjadi pencairan Dana Pinjaman dari Bank Central Asia (BCA) Cabang Cianjur melalui Rekening Penggugat sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) yang kemudian dipindah bukukan Kepada Tergugat I sedangkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dipergunakan untuk biaya proses jual-beli dan balik nama pura-pura antara Tergugat I dengan Tergugat II serta biaya pembayaran pajak BPHTB dan SSP tanah objek sengketa ;
11. Bahwa kemudian setelah pencairan dana tersebut di atas, pembayaran cicilan sampai dengan pelunasan kredit/pinjaman di Bank Central Asia (BCA) Cabang Cianjur dibayar dan dilunasi oleh Penggugat serta pengambilan jaminan/agunan objek sengketa pun diambil dan diurus oleh Penggugat;



12. Bahwa kemudian setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² tercatat atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) ada di tangan Penggugat yang selanjutnya Penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa yang telah dibeli olehnya dari Tergugat II membangun ruko-ruko di atas tanah objek sengketa tersebut;
13. Bahwa kemudian setelah berdiri bangunan ruko-ruko Penggugat berniat menjual tanah objek sengketa miliknya tersebut, bahwa oleh karena belum balik nama dari Tergugat I sebagai pihak yang dipinjam namanya saja kepada pemilik sebenarnya yaitu Penggugat maka dibuatkanlah Surat Kuasa tertanggal 15 September 2011 dari Tergugat I kepada Penggugat untuk menjual tanah objek sengketa dimaksud ;
14. Bahwa kemudian setelah tersebut pada point 13 di atas ada pihak yang berminat untuk membeli tanah objek sengketa akan tetapi karena tindakan dan perbuatan Tergugat I yang beritikad tidak baik malah membatalkan/mencabut Surat Kuasa tertanggal 15 September 2011 sebagaimana Surat Pencabutan Surat Kuasa Menjual tertanggal 30 April 2012, dan selanjutnya melaporkan Penggugat dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan uang hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko milik Pelapor sebagaimana diatur dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHPidana sesuai Laporan Polisi Nomor LPB/358/V/2012/Jabar tanggal 11 Mei 2012 Jo. Surat Panggilan Nomor SP.Gil/239I/VI/2012/Dit.Reskrim Um atas nama Pelapor H. Darajat Abdul Hakim (Tergugat I);
15. Bahwa Akte Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., Mkn (Turut Tergugat I) yang kemudian menjadi alas hak terbitnya peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² dari tercatat atas nama Tergugat II kepada atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) dibuat hanya untuk memperlancar proses pengajuan pinjaman kepada Bank Central Asia (BCA) Cabang Cianjur dimana jual-beli tersebut adalah jual beli pura-pura dan atau Tergugat I hanya dipinjam namanya saja untuk kelancaran proses pinjaman tersebut;
16. Bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat I menguasai dengan tercatat atas namanya (Darajat Abdul Karim/Tergugat I) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, atas tanah milik H. Asep Dudi Iskandar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) yang telah dibeli dari Tergugat II, terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Gipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, luas 515 m² adalah jelas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

17. Bahwa Akte Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., Mkn (Turut Tergugat I) yang menjadi alas hak terbitnya peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² dari tercatat atas nama Tergugat II kepada atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) dibuat berdasar atas suatu kepura-puraan maka Akte Jual beli (AJB) tersebut batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
18. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., Mkn (Turut Tergugat I) batal demi hukum maka membawa konsekuensi yuridis Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² peralihan dari tercatat atas nama Tergugat II kepada atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
19. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi" tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² peralihan dari tercatat atas nama Tergugat II kepada atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka beralasan dan berdasar hukum putusan ini menjadi alas hak dasar terbitnya peralihan hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² dari Darajat Abdul Karim (Tergugat I) kepada H. Asep Dudi Iskandar (Penggugat);
20. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak sia-sia belaka, serta karena ada dugaan kuat Tergugat I hendak memindah tangankan objek sengketa tersebut di atas secara sepihak, sehubungan dengan adanya gugatan ini maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah objek sengketa tersebut di atas;

Halaman 6 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015



21. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding, maupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 antara Tergugat II sebagai Pihak Penjual dan Tergugat I sebagai Pihak Pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat luas 515 m² sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., Mkn (Turut Tergugat I) batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat luas 515 m² atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum jual-beli antara Penggugat dan Tergugat II atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² atas nama Tergugat II ;
6. Menyatakan syah Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, luas 515 m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998;



7. Menyatakan putusan ini menjadi alas hak dasar terbitnya peralihan hak milik Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, luas 515 m² dari tercatat atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) kepada H. Asep Dudi Iskandar (Penggugat) ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita. jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40, RT/RW.01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota, Bandung, Propinsi Jawa Barat luas 515 m² sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, tercatat atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) ;
9. Menyatakan dengan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*

Dalam hal ini adalah mengenai Orang/Pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah keliru dan salah sasaran (*Gemis Aanhoeda Nigheid*). Bahwa dengan menarik Tergugat I, sebagai Tergugat dalam Gugatan Penggugat adalah keliru dan salah sasaran karena Tergugat I, tidak mempunyai hubungan hukum apapun juga dengan Penggugat dalam perkara *a-quo* baik yang berkaitan dengan Materi Gugatan maupun Objek Sengketa;

Bahwa dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun dalam perkara *a-quo* baik yang berkaitan dengan Materi Gugatan maupun Objek Sengketa. Hal ini berarti bahwa tidak ada hak-hak Penggugat terhadap objek sengketa tersebut, karena jelas hubungan hukum tersebut dilakukan antara Tergugat I (sebagai Pembeli) dan Tergugat II (sebagai



Penjual). Jadi Tergugat I tidak melanggar hak-hak Penggugat dan tidak terdapat adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) masalah objek yang disengketakan menurut Penggugat;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13-12-1958, Nomor 4 K/Sip/1958 menyatakan bahwa "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak";

Ditegaskan juga oleh Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 415 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa:

"Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan didalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat tersendiri";

Lebih lanjut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 447 K/SIP/1976 yang dinyatakan bahwa "Gugatan yang tidak sempurna menurut Hukum Acara karena adanya kekeliruan pihak yang digugat, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dipertegas pula dengan Putusan Mahkamah Agung, Nomor 239 K/Sip/1986 yang menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak berdasarkan hukum karena tidak memenuhi syarat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Demikian pula disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11-11-1975 yang dengan tegas dinyatakan bahwa "Berdasarkan kekurangan formil, gugatan Penggugat terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa oleh karena, Penggugat telah keliru dan salah sasaran, (*Gemis Aanhoede Nigheid*) menarik orang/pihak sebagai Tergugat, maka menurut Hukum, gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil. Untuk itu, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini menyatakan bahwa Gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Eksepsi mengenai kewenangan absolut/kompetensi absolut (*exceptio declinatoire*) :

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan Penggugat adalah Akta Jual Beli Nomor 74/2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2159/Cipadung yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II atas balik nama Pencatatan Peralihan Hak, Hak lain-lain dan Penghapusannya (perubahan) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat



Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II);

Bahwa Objek Gugatan Penggugat tersebut merupakan kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sangat jelas mempersoalkan masalah pembatalan catatan balik nama, yaitu perihal Akta Jual beli Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) batal demi hukum dan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat II) peralihan dari Tergugat II ke atas nama Tergugat I sebagai pembeli tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*vide* Petitum Nomor 18 dari gugatan Penggugat);

Bahwa demikian gugatan Penggugat tersebut telah salah alamat dan secara keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri IA Bandung, adapun Pengadilan Negeri IA Bandung tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara ini (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1198 K/SIP/1973 tanggal 06 Januari 1976);

Bahwa lebih jauh lagi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 1981 Nomor 321/K/SIP/1978 dengan tegas-tegas menyatakan:

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain";

Bahwa oleh karenanya mohon kepada YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri LA Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara yang menyangkut pembatalan catatan balik nama tersebut di atas.

3. Eksepsi mengenai *plurium litis consortium*

Bahwa Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) mendalilkan sebagai pemilik atas Tanah Sengketa terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat yang sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² (*vide* dalam gugatan Penggugat point 2);



Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan di atas tanah sengketa tersebut dibangun ruko-ruko terdiri dari 5 (lima) unit ruko berlantai 2 (dua), sedangkan 3 ruko telah terjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, SH. dan telah terbit sertipikat Nomor 5803 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat ukur tanggal 06/07/2012 Nomor 00116/2012 Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi) atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmiyati dan Akta Jual Beli Nomor 11/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, S.H., Dengan Sertipikat Nomor 5815 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat ukur tanggal 11/05/2012 Nomor 00037/2012 Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi) atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmyati, dimana Sertipikat tersebut merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 atas nama Darajat Abdul Hakim (Tergugat I) sedangkan Sertifikat untuk ruko satu lagi sedang dalam proses *splitsing* di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Bandung. Dan didalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan bahwa sudah terjual 3 unit ruko di atas tanah sengketa, dan atas sertipikat telah terjadi pemisahan/*splitsing* dan balik nama atas nama Pembeli, seharusnya Pembeli Ruko tersebut dijadikan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa ternyata Sebagian objek tanah sengketa, sudah bukan milik Tergugat I, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium* (*vide* Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975);

Bahwa dengan tidak dijadikannya Pembeli atas tanah dan 3 unit ruko hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan tersebut jelas kekurangan formil, dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 537/K/AG/1996 tanggal 28 Oktober 1998);

4 . Eksepsi mengenai gugatan Penggugat *obscuur libel*;



4.1. Tidak Jelasnya Objek Sengketa

Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas (*obscuur Libel*) karena tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa (tanah), hanya menyebutkan sebidang tanah terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat yang sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m² (*vide* dalam gugatan Penggugat point 2);

Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975:

“Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa luas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung adalah seluas 515 m², tetapi kenyataannya luas tanah tersebut sudah ada pemisahan sertipikat atas penjualan 3 (tiga) unit ruko di atas tanah tersebut kepada Hj. Yetty Rosmyati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, SH. dan telah disertipikatkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5803 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat ukur tanggal 06/07/2012 Nomor 00116/2012, Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi), atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmyati, dan Akta Jual Beli Nomor 11/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, SH. dengan Sertipikat Nomor 5815 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat ukur tanggal 11/05/2012 Nomor 00037/2012, Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi), atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmyati, dimana kedua Sertipikat tersebut merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) sedangkan Sertipikat untuk ruko satu lagi sedang dalam proses pemisahan di BPN (Badan Pertanahan



Nasional) Kota Bandung, sehingga luas tanah dalam Sertipikat milik Tergugat I sudah berkurang atau tidak sesuai lagi dengan Sertipikat induk/awal;

Gugatan yang tidak menyebutkan Batas-batas dan luas tanah yang tidak sama oleh Putusan MA Nomor 81 K/Sip/1971:

"Tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima";

4.2. Masalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa di dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa perbuatan dan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/ 1998, atas tanah milik H. Asep Dudi Iskandar (Penggugat) yang telah dibeli dari Tergugat II, adalah jelas suatu perbuatan melawan hukum (Vide dalam gugatan Penggugat point 16);

Bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat tidak jelas, karena di dalam Akta Jual Beli sudah jelas bahwa yang melakukan jual beli adalah antara Tergugat II (sebagai Penjual) dan Tergugat I (sebagai Pembeli) dan Sertifikat lahir dasarnya dari Akta Jual Beli, sedangkan Penggugat hanya sebagai perantara yang menyerahkan uang kepada Tergugat II. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir karena perbuatan orang;

5. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat *diskwalifikatoir*;

Bahwa Penggugat mendalilkan antara Penggugat dan Tergugat II telah terjadi jual beli sebidang tanah dan sudah diserahkan pembayaran tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II maka menurut hukum Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum (vide dalil Penggugat point 3);

Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I) batal demi hukum dan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 M², dari Tergugat II keatas nama Tergugat I hanya untuk memperlancar proses pengajuan pinjaman ke BCA dan jual beli tersebut hanya pura-pura atau pinjam nama Tergugat I saja (Vide dalam gugatan Penggugat point 15);



Bahwa karena perbuatan hukum Jual Beli Tanah Sengketa Seluas 515 M² antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak melibatkan dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat, maka tidaklah tepat apabila Penggugat menuntut pembatalan jual beli tanah dan sertifikat atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Karena Penggugat hanya perantara yang menyerahkan uang saja kepada Tergugat II. Jadi hubungan hukum jual beli terjadi antara Tergugat II (sebagai penjual) dan Tergugat I (sebagai pembeli), sedangkan Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum;

Seharusnya kedua peristiwa hukum pembayaran yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II tersebut digugat satu persatu secara terpisah atau dengan kata lain dalam hal Penggugat membeli sebidang tanah sengketa dari Tergugat II, dan kemudian Penggugat menuntut pembatalan jual beli. Maka Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan satu gugatan untuk menuntut atau menggugat Tergugat I dengan Tergugat II bersama-sama sebagai para Tergugat, melainkan harus dua perkara, satu terhadap Tergugat I dan satu lagi terhadap Tergugat II, meskipun objek tanah sengketa tersebut pada satu tempat yang sama;

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat II

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat II ;
2. Bahwa Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, karena Penggugat tidak menyebutkan bentuk transaksi jual beli, apakah jual beli dibawah tangan atau jual beli notarial dihadapan PPAT , karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1)" Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku", Bahwa dengan demikian Peggugat dalam hal ini belum dianggap sebagai pemilik halmana dalam kedudukan hukum k mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dalam perkara ini;
3. Gugatan Kurang pihak;



Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2159/Kelurahan Cipadung luas 515 m². Telah dipecah menjadi 1. SHM. 5803/Cipadung luas 80 m². Atas nama Ny. Hajjah Yetty Rosmayati, 2. SHM. 5815/Cipadung luas 80 m². Atas nama Ny. Hajjah Yetty Rosmayati 3. SHM.2159 sisa/Cipadung luas 355 m². Atas nama Darajat Abdul Karim, berdasarkan hal tersebut maka secara hukum Ny. Hajjah Jetty Rosmayati, haruslah dijadikan pihak dalam perkara ini selaku pihak Tergugat. Oleh karenanya mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Dalam Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa untuk mempersingkat uraian gugatan Rekonvensi ini, maka Tergugat I DK/Penggugat DR mohon agar segala sesuatu hal sebagaimana yang telah diuraikan dan dikemukakan oleh Tergugat I DK/Penggugat DR di dalam Eksepsi dan Jawaban Tentang Pokok Perkara tersebut di atas, dianggap telah diuraikan dan tercantum dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat DK/Tergugat DR telah menggugat Tergugat I DK/Penggugat DR sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatannya tertanggal Bandung 20 Juni 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri LA Bandung tertanggal 22 Juni 2012, Reg. Nomor 286/PDT.G/2012/PN.BDG;
3. Bahwa akan tetapi, fakta-fakta atau peristiwa hukum (*feitelijke grond*) yang menjadi dasar Gugatan Penggugat DK/Tergugat DR serta uraian perihal hukumnya (*rechtelijke grond*) dalam kaitan dengan terjadinya hubungan hukum tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada serta tidak beralasan dan berlandaskan hukum;

Bahwa tegasnya, Tergugat I DK/Penggugat DR tidak pernah ada hubungan hukum atau melakukan perbuatan hukum yang merugikan Penggugat DK/Tergugat DR, akan tetapi Tergugat I DK/Penggugat DR telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat II DK tertanggal 18 Mei 2010 secara sah berdasarkan hukum dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, SH., M.Kn. (Turut Tergugat I DK) sehingga terbit Akta Jual beli Nomor 74/2010 dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 M² yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat II DK);



4. Bahwa lebih parah lagi, Tergugat I DK/Penggugat DR, tidak mempunyai hubungan hukum apapun juga (tidak terdapat adanya perselisihan hukum/sengketa hukum) dengan Penggugat DK/Tergugat DR dalam perkara *a-quo* baik yang berkaitan dengan Materi Gugatan maupun Objek Sengketa telah pula ikut digugat oleh Penggugat DK/Tergugat DR. Jadi, dalil Penggugat DK/Tergugat DR adalah merupakan suatu bentuk rekayasa untuk kepentingan sendiri bermaksud hendak merugikan pihak lain, *in-casu* Tergugat I DK/Penggugat DR tanpa alas hak yang sah dan memaksakan diri dengan berbagai cara yang tidak halal, dimana Peradilan dipergunakan sebagai alat maksud kehendaknya, hal itu sangatlah keliru serta tidak dibenarkan oleh hukum;
5. Bahwa sejak Tahun 2009 Tergugat I DK/Penggugat DR telah menjalin hubungan bisnis/usaha Hand Phone dengan Penggugat DK/Tergugat DR, dimana Tergugat I DK/Penggugat DR telah menanamkan investasi/modal sebesar Rp13.422.000.000,00 (tiga belas miliar empat ratus dua puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat DK/Tergugat DR dengan Perjanjian keuntungan yang telah disepakati antara Penggugat DK/Tergugat DR dengan Tergugat I DK/Penggugat DR yaitu untuk Tergugat I DK/Penggugat DR sebesar 60% (enam puluh prosen) sedangkan untuk Penggugat DK/Tergugat DR sebesar 40% (empat puluh prosen), akan tetapi kenyataannya sampai sekarang keuntungan tidak pernah diterima oleh Tergugat I DK/Penggugat DR bahkan uang pokoknyapun belum seluruhnya kembali hingga saat ini;
6. Bahwa awal bulan April 2010 Penggugat DK/Tergugat DR menawarkan dan membujuk supaya Tergugat I DK/Penggugat DR membeli tanah yang terletak di Jalan Raya Cipadung Nomor 40 Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru Kota Bandung seluas 515 m² (lima ratus lima belas meter persegi). Dan Penggugat DK/Tergugat DR mengatakan kalau membeli tanah itu bagus untuk prospek kedepannya dan tidak akan rugi karena di seberang tanah tersebut akan dibangun mall terbesar se-Asia. Karena percaya dengan pembicaraan Penggugat DK/Tergugat DR, akhirnya Tergugat I DK/Penggugat DR mengirim uang ke rekening BCA atas nama Penggugat DK/Tergugat DR untuk pembelian tanah dan pembangunan ruko-ruko di atas tanah tersebut sebesar Rp2.182.000.000,00 (dua miliar seratus delapan puluh dua juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 1. Tanggal 20 April 2010 transfer ke Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) sebesar Rp435.000.000,00 (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);



2. Tanggal 20 April 2010 transfer ke Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) sebesar Rp395.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
3. Tanggal 22 April 2010 transfer ke Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Tanggal 23 April 2010 transfer ke Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) sebesar Rp612.000.000,00 (enam ratus dua belas juta rupiah);
5. Tanggal 12 Mei 2010 transfer ke Penggugat (H. Asep Dudi Iskandar) sebesar Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
7. Bahwa adapun peran Penggugat DK/Tergugat DR dalam pembelian tanah tersebut sebagai perantara antara Tergugat I DK/Penggugat DR dengan Tergugat II, dengan harga tanah telah disepakati sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sedangkan sisanya untuk pembangunan 5 unit ruko di atas tanah tersebut serta pengurusan tanah dan surat-suratnya sebesar Rp1.482.000.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) yang pengurusan seluruhnya dilakukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR;
8. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2010 dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 74/2010, di Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I DK) antara Tergugat II DK (sebagai Penjual) dengan Tergugat I DK/Penggugat DR (sebagai pembeli), kemudian diproses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159 atas nama Tergugat II DK ke atas nama Tergugat I DK/Penggugat DR (Darajat Abdul Karim) tertanggal 31 Mei 2010 oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat II DK);
9. Bahwa sekitar bulan Juni 2010, Penggugat DK/Tergugat DR meminta tambahan modal untuk handphone dengan alasan kekurangan modal untuk beli barang dan promo. Karena keuntungan sebelumnya milik Tergugat I DK/Penggugat DR belum pernah diterima dan uang pokoknya belum kembali seluruhnya dari Penggugat DK/Tergugat DR dengan alasan uang modal tersebut masih diputar dan masih berbentuk barang (Handphone), maka Tergugat I DK/Penggugat DR menolak untuk menambah modal lagi. Akan tetapi Penggugat DK/Tergugat DR membujuk terus supaya Tergugat I DK/Penggugat DR memberikan modal tambahan dengan menjanjikan keuntungannya akan dibayarkan secara sekaligus;
10. Bahwa Penggugat DK/Tergugat DR terus mendesak meminta uang tambahan untuk modal, Maka Tergugat I DK/Penggugat DR menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159 Kelurahan Cipadung Kecamatan Cibiru Kota Bandung atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I



DK/Penggugat DR) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I DK/Penggugat DR) dengan pinjaman ke BCA Cabang Cianjur sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

11. Bahwa Tanggal 8 Juni 2010 pinjaman dari BCA Cabang Cianjur cair sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat I DK/Penggugat DR dan pada saat itu juga Penggugat DK/Tergugat DR meminta uang pinjaman tersebut ditransfer ke rekening Penggugat DK/Tergugat DR, akan tetapi hari itu juga 8 Juni 2010 Tergugat I DK/Penggugat DR dengan tidak tahu maksud dan tujuannya Penggugat DK/Tergugat DR mentransfer kembali uang sebesar Rp2.605.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima juta rupiah) ke rekening Tergugat I DK/Penggugat DR, namun uang tersebut tidak utuh bahwa dalil Penggugat DK/Tergugat DR uang sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) untuk pengurusan tanah dan surat-surat tanah, semua itu tidak benar;
12. Bahwa setelah 5 unit ruko berlantai dua dibangun diatas tanah tersebut penguasaan fisik terhadap Tanah dan Bangunan 5 unit ruko yang terletak di Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa barat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/gambar Siatusi tanggal 26-01-1998 Nomor: 10.15.23.03.01938/1998, seluas 515 m² atas seijin Tergugat DK/Penggugat DR karena Tergugat I DK/Penggugat DR pada awalnya percaya kepada Penggugat DK/Tergugat DR untuk menjalankan bisnis berikut menjualkan ruko-rukonya;
13. Bahwa pada tanggal 15 September 2011 Tergugat I DK/Penggugat DR telah menandatangani Surat Kuasa Menjual Nomor 4 kepada Penggugat DK/Tergugat DR dan Surat Kuasa Menjual No. 3 kepada Hj. Yetty Rosmyati sebagai Pembeli 2 ruko dihadapan Notaris dan PPAT DRS. Juher Zaidir, S.H.;
14. Bahwa 3 unit ruko tersebut telah disertipatkan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 5803 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT01 RW 02, Surat ukur tanggal 06/07/2012 Nomor 00116/2012 Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi) atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmyati, dan Sertipikat Nomor 5815 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat ukur tanggal 11/05/2012 Nomor 00037/2012 Luas 80 m² (delapan puluh meter persegi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Nyonya hajjah Yetty Rosmyati, dimana Sertipikat tersebut merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998 atas nama Darajat Abdul Karim (Tergugat I) sedangkan Sertipikat untuk ruko satu lagi sedang dalam proses pemisahan di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Bandung;

15. Bahwa uang hasil penjualan Tanah dan Bangunan terdiri dari 2 unit Ruko tersebut sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), dan 1 unit Ruko sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dari Hj. Yetty Rosmyati selaku pembeli yang keseluruhannya sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan 5 kwitansi pembayaran dari Hj. Yetty Rosmyati telah diterima langsung oleh Penggugat DK/ Tergugat DR dan istri Penggugat DK/Tergugat DR. Perbuatan mana yang dilakukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR dan istri Peggugat DK/Tergugat DR merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat I DK/Penggugat DR sebagai pemilik tanah dan bangunan yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung yang telah mempunyai kekuatan hukum atas nama Darajat Abdul Karim;
16. Bahwa sekitar bulan Desember 2011, Tergugat I DK/Penggugat DR pernah mempertanyakan Kepada Penggugat DK/Tergugat DR uang dari hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko tersebut, namun Penggugat DK/Tergugat DR hanya mengulur-ulur waktu dan memberikan janji-janji yang tidak ada kepastian;
17. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I DK/ Penggugat DR pernah melayangkan surat somasi tertanggal 30 April 2012 meminta kepada Penggugat DK/Tergugat DR untuk segera menyerahkan uang hasil penjualan 3 unit ruko sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) berikut tanah dan bangunan milik Tergugat I DK/Penggugat DR;
18. Bahwa dengan demikian adalah jelas dan nyata, perbuatan Penggugat DK/ Tergugat DR yang menguasai Obyek Sengketa Barang Tidak Bergerak telah merugikan Tergugat I DK/Penggugat DR dengan tidak menyerahkan uang sebesar 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) hasil penjualan 3 unit ruko sebagaimana tersebut pada Posita/Angka 14 dan Posita/Angka 15 dalam gugatan dalam rekonvensi ini secara melawan hak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat sangat merugikan

Halaman 19 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015



Tergugat I DK/Penggugat DR, maka Tergugat I DK/Penggugat DR beralasan serta berdasarkan hukum dan berhak untuk mengajukan gugatan dan tuntutan kepada Penggugat DK/Tergugat DR;

19. Bahwa suatu gugatan dan tuntutan ganti rugi kerugian dapat dimintakan, berdasarkan alasan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan secara salah dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, *in-casu* menimbulkan kerugian bagi Tergugat I DK/Penggugat DR sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

20. Bahwa atas perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR yang telah menguasai Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 74/2010 tanggal 18 Mei 2010 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I DK) yang telah berdasarkan ketentuan hukum sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 26-01-1998 Nomor 10.15.23.03.01938/1998, luas 515 m², dalam gugatan dalam rekonvensi ini secara melawan Hak, sehingga menyebabkan Tergugat I DK/Penggugat DR telah dirugikan secara materiil. Kerugian mana, yaitu Penggugat DK/Tergugat DR dan istri Penggugat DK/Tergugat DR telah menerima pembayaran hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko dari HJ. Yetty Rosmyati sebagaimana tersebut pada Posita/Angka 15 dan Posita/Angka 18 dalam gugatan dalam rekonvensi ini sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), yang tidak diserahkan kepada Tergugat I DK/Penggugat DR;

Sedangkan 2 (dua) unit ruko di atas Tanah SHM Nomor 2159 apabila dikontrakkan 1 (satu) rukonya dalam satu tahun sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka total uang yang harus diterima oleh Tergugat I DK/Penggugat DR atas 2 (dua) ruko yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Jadi jumlah keseluruhan yang harus diperoleh oleh Tergugat I DK/Penggugat DR dari hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko yang diterima oleh Penggugat DK/Tergugat DR dan Istri Penggugat DK/Tergugat DR sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) ditambah 2 (dua) unit ruko apabila dikontrakkan selama satu tahun sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka jumlah seluruhnya yang harus



diperoleh oleh Tergugat I DK/Penggugat DR sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

21. Bahwa karenanya, Penggugat DK/Tergugat DR secara hukum diwajibkan bertanggung jawab untuk membayar kerugian yang diderita oleh Tergugat I DK/Penggugat DR akibat dengan tidak menyerahkan hasil penjualan 3 unit ruko sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) maupun atas penguasaan tanah dan 2 unit ruko, dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan;
22. Bahwa demikian pula, akibat adanya gugatan dari Penggugat DK/Tergugat DR terhadap Tergugat I DK/Penggugat DR yang terbukti tidak berdasarkan hukum itu, sehingga menyebabkan Tergugat I DK/Penggugat DR telah dirugikan secara moral. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik, seolah-olah Tergugat I DK/Penggugat DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, *quod non*, maka apabila dirinci dengan mata uang rupiah tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar karena melihat hubungan pertemanan dengan Penggugat DK/Tergugat DR adalah senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
23. Bahwa karenanya, Penggugat DK/Tergugat DR secara hukum diwajibkan pula untuk membayar kerugian yang diderita oleh Tergugat I DK/Penggugat DR secara tunai dan sekaligus sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagaimana tersebut pada Posita/Angka 21 dalam gugatan dalam rekonsvansi terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan;
24. Bahwa untuk itu, Tergugat I DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk mengabulkan gugatan dan tuntutan dalam rekonsvansi ini dan menyatakan Penggugat DK/Tergugat DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
25. Bahwa karena keuntungan apabila uang sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut pada Posita/Angka 20 dalam gugatan dalam rekonsvansi ini, dimanfaatkan dan dinikmati oleh Tergugat I DK/Penggugat DR sejak Bulan September 2011 sampai dengan sekarang, maka beralasan apabila Tergugat I DK/Penggugat DR menuntut keuntungan yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times \text{Rp}1.750.000.000,00 = \text{Rp}105.000.000,00$ maka jumlah keseluruhan



kerugiannya adalah sebesar Rp1.855.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah), terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

26. Bahwa karena Penggugat DK/Tergugat DR telah beritikad buruk dengan menikmati uang hasil penjualan 3 unit ruko dan menguasai fisik atas objek tanah sengketa tersebut secara melawan hak, maka sangatlah patut apabila Penggugat DK/Tergugat DR dihukum untuk membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Tergugat I DK/Penggugat DR dan lalai atau tidak melaksanakan/ tidak memenuhi isi Putusan terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. LA Bandung sampai dengan Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

27. Bahwa karena objek sengketa tanah dan bangunan tersebut milik Tergugat I DK/Penggugat DR, akan tetapi saat ini fisiknya dikuasai oleh Penggugat DK/Tergugat DR, maka Tergugat I DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dan memerintahkan kepada Penggugat DK/Tergugat DR untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, kepada Tergugat I DK/Penggugat DR sebagai pemilik sah;

28. Bahwa karena Gugatan Tergugat I DK/Penggugat DR ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sah, maka Tergugat I DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini untuk menyatakan gugatan Tergugat I DK/Penggugat DR ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Penggugat DK/Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya;

29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I DK/Penggugat DR tersebut di atas baik dalam Eksepsi, dalam jawaban tentang pokok perkara dan dalam gugatan rekonvensi, maka gugatan Tergugat I DK/Penggugat DR adalah telah jelas, benar dan sempurna, sehingga oleh karenanya terhadap gugatan dan tuntutan hukum Tergugat I DK/Penggugat DR adalah patut untuk dikabulkan seluruhnya;



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Rekonvensi Tergugat I DK/Penggugat DR tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I DK/Penggugat DR tidak mempunyai hubungan hukum apapun juga (tidak terdapat adanya perselisihan hukum/sengketa hukum) dengan Penggugat DK/Tergugat DR dalam Perkara Perdata ini baik yang berkaitan dengan Materi Gugatan maupun Objek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa gugatan konvensi dan semua tuntutan Penggugat DK/Tergugat DR sebagaimana ternyata dalam surat gugatannya tertanggal Bandung 20 Juni 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. LA Bandung tertanggal 22 Juni 2012, Reg. Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.BDG., adalah tidak mempunyai dasar hukum (*onrechmatige*) dan tidak beralasan sama sekali (*ongeground*);
4. Menyatakan bahwa fakta-fakta atau peristiwa hukum (*feitelijke grond*) yang menjadi dasar gugatan Penggugat DK/Tergugat DR serta uraian perihal hukumnya (*rechtelijke grond*) dalam kaitan dengan terjadinya hubungan hukum tersebut adalah sebagai hal yang tidak dapat dibuktikan dan/atau bertentangan dengan Hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat sangat merugikan Tergugat I DK/Penggugat DR;
6. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DK telah merugikan Tergugat I DK/Penggugat DR dengan tidak menyerahkan hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko dari HJ. Yetty Rosmyati dan Penguasaan Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan yang perinciannya terurai pada posita/angka 20 dalam gugatan dalam rekonvensi, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko yang diterima oleh Penggugat DK/Tergugat DR dan Istri Penggugat DK/Tergugat DR sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. 2 (dua) unit ruko apabila dikontrakkan sebesar Rp50.000.000,00 X 2 unit ruko sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. Maka kerugian seluruhnya sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 23 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015



7. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DK telah merugikan Tergugat I DK/Penggugat DR secara moril akibat tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik, yaitu senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DK untuk membayar Keuntungan memanfaatkan dan menikmati penerimaan uang yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum dari hasil penjualan 3 unit ruko sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan 2 unit ruko apabila dikontrakkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) total adalah $6\% \times Rp1.750.000.000,00$ (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), maka jumlah keseluruhan kerugiannya adalah sebesar Rp1.855.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah), terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. I.A Bandung sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
9. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat I DK/Penggugat DR sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila Penggugat DK/Tergugat DR lalai atau tidak melaksanakan/tidak memenuhi isi putusan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri I.A Bandung sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DR Untuk segera mengosongkan/menyerahkan tanah/ruko yang terletak Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/ Cipadung, kepada Tergugat I DK/Penggugat DR sebagai pemilik sah;
11. Menghukum dan memerintahkan Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar kerugian kepada Tergugat I DK/Penggugat I DR atas penerimaan uang hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko dari HJ. Yetty Rosmyati dan Penguasaan Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan yang perinciannya terurai pada Posita/Angka 20 dalam gugatan dalam rekonsensi, dengan ketentuan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hasil penjualan 3 (tiga) unit ruko yang diterima oleh Penggugat DK/Tergugat DR dan Istri Penggugat DK/Tergugat DR sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. 2 (dua) unit ruko apabila dikontrakkan sebesar Rp50.000.000,00 X 2 unit ruko sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. Maka kerugian seluruhnya sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak Perkara ini diputus di muka Persidangan;
12. Menghukum dan memerintahkan Penggugat DK/Tergugat DK untuk membayar Kerugian Moril yang diderita oleh Tergugat I DK/Penggugat DR akibat tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik Tergugat I DK/Penggugat DR, yaitu senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak Perkara ini di Putus di muka Persidangan;
13. Menghukum dan memerintahkan Penggugat DK/Tergugat DK untuk membayar Keuntungan memanfaatkan dan menikmati penerimaan uang yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum dari hasil penjualan 3 unit ruko sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan 2 unit ruko apabila dikontrakkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) total adalah $6\% \times Rp1.750.000.000,00$ (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), maka jumlah keseluruhan kerugiannya adalah sebesar Rp1.855.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah), terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. I.A Bandung sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
14. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat I DK/Penggugat DR sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila Penggugat DK/Tergugat DR lalai atau tidak melaksanakan/tidak memenuhi isi Putusan terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri I.A Bandung sampai dengan Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR Untuk segera mengosongkan/menyerahkan tanah/ruko yang terletak Jl. A.H. Nasution Nomor 40 RT/RW 01/02, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat

Halaman 25 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015

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

sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung, kepada Tergugat I DK/Penggugat DR sebagai pemilik sah;

16. Menyatakan Putusan Dalam Rekonvensi ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Penggugat DK/Tergugat mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi dan/atau Upaya Hukum lainnya;
17. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk tunduk dan taat melaksanakan terhadap Isi putusan dalam perkara perdata ini;
18. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 286/Pdt/G/2012/PN.Bdg. tanggal 20 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Turut Tergugat II untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan dalam rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.991.000,00 (empat juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 255/Pdt/2014/PT.BDG. tanggal 28 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 82/Pdt/KS/2014/PN.BDg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2014;

Halaman 26 dari 30 Putusan Nomor 1263 K/Pdt/2015

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)



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding pada tanggal 7 Januari 2015;
2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 30 Desember 2014, 5 Januari 2015, 12 Januari 2015, 16 Januari 201, 16 Januari 2015;
3. Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 9 Januari 2015;
4. Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 30 Desember 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 21 Januari 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung halaman 69 angka 3 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut;

"Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada point 2 dan eksepsi dari Turut Tergugat II point 2, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan diterima, karena dalam kenyataannya sesuai dengan alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada point 2 dan eksepsi Turut Tergugat II point 2 tersebut di atas dan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam perkara *incasu*, terbukti bahwa benar tanah terperkara sebagiannya sudah dialihkan oleh Tergugat I dijual dengan Ny. Hajjah Yetty Rosmiyati jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, S.H., sehingga dengan demikian Ny. Hajjah Yetty Rosmiyati dan Nataris/PPAT Drs. Juher Zaidir, S.H., haruslah dijadikan pihak dalam perkara ini (Bukti T.I, 12, 13, dan 14 serta TT.II-1);"

Bahwa pertimbangan tersebut adalah keliru dan tidak benar menurut hukum sebab:

Bahwa adalah hak Penggugat menarik dan menentukan pihak dalam suatu perkara perdata yang menurutnya secara melawan hukum merugikan Penggugat atas kepemilikan objek sengketa. Berkaitan dengan dalil Tergugat I yang menyatakan ".... di atas tanah objek sengketa tersebut telah dibangun



ruko-ruko terdiri dari 5 (lima) unit ruko berlantai 2 (dua), sedangkan 3 (tiga) ruko telah terjual berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 10/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, S.H., dan telah terbit sertipikat Nomor 5803 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Cibiru Kelurahan Cipadung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT01, RW02, Surat Ukur tanggal 06/07/2012 Nomor 00116/2012 luas 80 m² atas nama Ny. Hajjah Yetty Rosmiati dan Akta Jual Beli Nomor 11/2012 tanggal 29 Februari 2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Juher Zaidir, S.H., dengan Sertipikat Nomor 5815 Provinsi Jawa Barat Kota Bandung yang terletak di Jl. AH. Nasution RT 01 RW 02, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11-05-2012 Nomor 00037/2012 luas 80 m² atas nama Ny. Hajjah Yettyrosmiati..."

Bahwa adapun yang menerima pembayaran atas 3 unit ruko dari pembeli Ny. Hajjah Yetty Rosmiati yaitu sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah Penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya atas objek sengketa, selain tersebut Ny. Hajjah Yetty Rosmiati telah mengetahui Perkara Nomor 286/PDT/G/2012/PN.BDG dan yang bersangkutan tidak merasa dirugikan dengan adanya perkara dimaksud, apabila Ny. Hajjah Yetty Rosmiati merasa dirugikan dengan adanya perkara Perkara Nomor 286/PDT/G/2012/PN.BDG maka Ny. Hajjah Yetty Rosmiati seharusnya mengajukan gugatan intervensi untuk membela kepentingan hukumnya dan sampai dengan pemeriksaan perkara *in casu* selesai yang bersangkutan tidak mengajukannya.

Bahwa dengan tidak dijadikannya pembeli atas tanah dan 3 unit ruko hasil pemisahan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159/Cipadung sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini Tidak Menjadikan Gugatan Penggugat Cacat Formil dan selain itu gugatan Penggugat bersifat Deklaratoir yang bersifat menyatakan hukum atau menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata, jadi tidak akan merugikan pihak lain diluar pihak dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak kurang pihak dan tidak cacat formil maka oleh karenanya dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 29 Desember 2014, kontra memori tanggal 21 Januari 2015, dihubungkan dengan pertimbangan



Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Negeri Bandung yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Bandung ternyata *Judex Facti* tersebut sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa untuk dapat diterima suatu gugatan, maka gugatan harus menarik semua pihak yang menguasai tanah objek sengketa, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan *a quo* karena tidak menarik pihak yang membeli 2 (dua) dari 5 (lima) bidang tanah beserta ruko objek sengketa sehingga telah benar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kurang pihak;

Bahwa objek tanah sengketa SHM Nomor 2159/Cipadung seluas 515 m² berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan bukti-bukti surat, sebagian telah dijual oleh Tergugat I kepada Ny. Hj. Yetty Rusmiyati dan sertifikat telah dilakukan pemisahan, oleh karena itu terdapat kekurangan pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. ASEP DUDI ISKANDAR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. ASEP DUDI ISKANDAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **6 Januari 2016** oleh Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai : Rp 6.000,00
2. Redaksi : Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi .. : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDITEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003