



PUTUSAN

NOMOR 347/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:

RICKY IRWANTO, yang beralamat di Jalan Mulya 8 nomor 61, Rt. 005/009, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya Bandung. dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: 1. Andrie Hidayat, S.H. dan 2. Hangke Kaniawulan, S.H., kesemuanya adalah Advokat, Konsultan Hukum dan Penasehat Hukum dari Kantor Advokasi Hukum dan HAM "PRAJA" (Persatuan Rakyat Padjajaran) yang berkedudukan di Komplek Istana Kawaluyaan, Jl. Kawaluyaan Indah VI No. 41, Jatisari, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Februari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 27 Februari 2019 dibawah register Nomor: 349/SK/PDT/2019/PN.BDG, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** dahulu **TERGUGAT I** ;

LAWAN :

LARRY, beralamat di Jalan Bisma Tengah II, Blok C10 No.11 Rt.006/009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara Kota. Dalam Hal ini memberi kuasa kepada : HENOCK P. SIAHAAN,S.H.,M.H., HOTTUA P. SIMANGUNSONG,S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Siahaan Simangunsong & Co. Law Office**, beralamat di EightyEight@ Kasablanca Tower A, Lantai 18, Jalan Raya Kasabanka Kav. 88, Jakarta 12870, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** dahulu **PENGGUGAT** ;

DAN

1. CHANDRA WISNU CINTYASTUTY yang beralamat di Jalan Kompleks Migas 41 nomor 8A, Rt. 004/003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan

Halaman 1 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TERGUGAT II**;

2. ANINDITA TRI KUMALA W. yang beralamat di Jalan Kompleks Migas 41 nomor 8A, Rt. 004/003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TERGUGAT III**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BANDUNG, Gedung ATR/BPN, Kantah Kota Bandung 586, Jalan Soekarno Hatta nomor 586, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** dahulu **TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 347/PEN/PDT/2019/PT.BDG tanggal 29 Juli 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 347/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tanggal 29 Juli 2019, tentang Penentuan hari sidang;
3. Berkas perkara, putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 14 Februari 2019 dan surat-surat yang terlampir yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Januari 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Januari 2018 dalam register perkara Nomor 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. telah mengajukan gugatan selengkapannya sebagai berikut:

- Bahwa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat telah sepakat melakukan jual beli sebidang tanah yang dikenal setempat pada Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh dan telah menandatangani AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40, tertanggal 28 Januari 2016 dan **Akta Kuasa Menjual/ Melepaskan Hak nomor 41 tertanggal 28 Januari 2016** di hadapan Notaris Arie Prio Buntoro, SH. Namun dalam proses jual beli dan pengalihan hak antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terjadi Perbuatan Melawan

Halaman 2 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat.

- Bahwa **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV akan di uraikan secara jelas dan mendetail oleh Penggugat dalam Gugatan di bawah ini.
- Bahwa dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016 di hadapan Notaris Arie Prio Buntoro, SH., telah disepakati apabila terjadi perselisihan maka akan di selesaikan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung.

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Gugatan ini adalah sebagai berikut:

I. PERBUATAN MELAWAN HUKUM DARI TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

1.1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terjadi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016 di hadapan Notaris Arie Prio Buntoro, SH yakni tentang Jual Beli sebidang tanah yang dikenal setempat pada Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 1733/Kelurahan Gemuruh atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III (**Bukti P-1**).

1.2. Dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016, disebutkan masing-masing kewajiban dari para pihak pada pokoknya, yaitu:

- Kewajiban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak Penjual, sebagai Pemilik Bersama Tanah dan bangunan setempat dikenal sebagai Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 1733/Kelurahan Gemuruh yang **MENJUAL DAN MENYERAHKAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BERDIRI DIATASNYA KEPADA PENGUGAT**.
- Kewajiban Penggugat sebagai pihak pembeli adalah membayarkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejumlah uang sebesar Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dengan cara dua kali pembayaran yaitu sebesar Rp. 825.000.000

Halaman 3 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setelah penandatanganan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 40 tertanggal 28 Januari 2016 dan telah di bayarkan sesuai dengan kwitansi yang telah di tanda tangani oleh Tergugat I pada tanggal 28 Januari 2016 kemudian sisanya telah dibayarkan sebesar Rp. 275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) selambat-lambatnya harus sudah dibayarkan pada tanggal 28 April 2016.

1.3. Bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40, dengan perincian sebagai berikut:

- Pada Tanggal 28 Januari 2016 Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 825.000.000 (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) tepat setelah AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016, Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan melakukan transfer ke rekening pribadi Tergugat I, dan setelah melakukan transfer ke rekening pribadi Tergugat I (**Bukti P-2**), Penggugat mendapatkan Kwitansi yang di tanda tangani oleh Tergugat I tertanggal 28 Januari 2016 dari Tergugat I (**Bukti P-3**)
- Kemudian pada tanggal 28 April 2016 Penggugat kembali melakukan membayarkan sebesar Rp. 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk melakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan atas pembayaran tersebut Penggugat telah mendapatkan tanda bukti terima pembayaran (kwitansi) lunas tertanggal 28 April 2016 (**Bukti P-4**).

1.4. Berdasarkan pada pasal 4 (Empat) dan pasal 5 (Lima), AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016, telah disepakati bersama bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan penjualan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik 1733/ Kelurahan Gumuruh tersebut.

Bahwa kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menuangkan kesepakatan untuk memberikan hak kepada Penggugat melakukan penjualan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik 1733/ Kelurahan Gumuruh tersebut ke dalam akta tersendiri

Halaman 4 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu **AKTA KUASA MENJUAL/ MELEPASKAN HAK NOMOR 41 TERTANGGAL 28 JANUARI 2016 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS ARIE PRIO BUNTORO, SH. (Bukti P-5)**

- 1.5. Bahwa setelah dilakukan Penandatanganan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kemudian menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh yang asli **(Bukti P-6)** kepada Notaris, hal ini dilakukan karena Pengugat telah melunasi pembayaran jual beli tersebut.

Disamping itu Sertipikat Hak Milik Asli diberikan kepada Notaris Arie Prio Buntoro agar dapat melanjutkan ke dalam proses peralihan Hak Milik Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gumuruh tersebut.

- 1.6. Bahwa berdasarkan AKTA KUASA MENJUAL/MELEPASKAN HAK NOMOR 41 TERTANGGAL 28 JANUARI 2016 Jo. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, SH., setelah Penggugat telah melakukan kewajibannya yakni dengan melakukan pembayaran lunas atas pembelian tanah Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gumuruh maka Penggugat berhak untuk melakukan proses pengalihan dan penjualan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gumuruh tersebut kepada Penggugat sendiri atau kepada pihak lain.

- 1.7. Bahwa meskipun Penggugat telah MEMEGANG HAK UNTUK MELAKUKAN PENGALIHAN atau penjualan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1733/ Kelurahan Gemuruh berdasarkan AKTA KUASA MENJUAL/ MELEPASKAN HAK NOMOR 41 TERTANGGAL 28 JANUARI 2016 Jo. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 tertanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, SH tersebut, namun ternyata **peralihan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gumuruh tidak dapat dilaksanakan oleh Notaris Arie Prio Buntoro karena Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh telah diblokir oleh Tergugat IV.**

Halaman 5 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

- 1.8. Bahwa untuk mendapat kejelasan atas tanah yang telah di beli Penggugat maka Penggugat melalui kuasa hukumnya memohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat IV.
- 1.9. Bahwa atas Permohonan dari Penggugat tersebut, Tergugat IV mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 626 / SKPT 7.32.73 / IX / 2017 tertanggal 7 September 2017 yang memberikan informasi bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Pemblokiran atas tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh, dimana alasan yang digunakan tergugat I, tergugat II dan tergugat III melakukan permohonan blokir adalah *"telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli yang dalam perjanjiannya terdapat klausul pemberian kuasa yang tidak dapat di cabut kembali dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat untuk melanjutkan pengurusan maupun pemilikan atas objek yang sebenarnya". (Bukti P-7)*
- 1.10. Bahwa dengan adanya pemblokiran tersebut maka Penggugat tidak dapat mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan erifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh yang tentu saja sangat merugikan Penggugat.
- 1.11. Bahwa atas pemblokiran tersebut, Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan kemudian menghubungi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui telepon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bersedia memohonkan pembukaan blokir ke Tergugat IV namun segalah pendekatan ataupun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- 1.12. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang memohonkan pemblokiran atas tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No.1173/ Kelurahan Gemuruh adalah untuk menghindari Penggugat mengalihkan hak atas tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh kepada pihak lain meskipun berdasarkan AKTA KUASA MENJUAL/MELEPASKAN HAK NOMOR 41 TERTANGGAL 28 JANUARI 2016 JO. pasal 4 (Empat) dan pasal 5 (Lima), AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 dengan jelas telah disepakati bersama Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pengalihan

Halaman 6 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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 atau penjualan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik 1733/ Kelurahan Gemuruh tersebut kepada pihak lain.

1.13. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III **YANG MEMOHONKAN PEMBLOKIRAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BERDIRI DIATASNYA BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1173/KELURAHAN GEMURUH YANG TELAH DI BAYAR LUNAS OLEH PENGUGAT ADALAH MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, padahal Tergugat I telah menerima Pembayaran Lunas dari Penggugat.

1.14. Bahwa seseorang dapat dikategorikan telah melakukan suatu perbuatan hukum apabila telah melakukan suatu perbuatan sesuai dengan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerd. Adapun pasal 1365 KUHPerd. yang kami kutip sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya mengganti kerugiannya tersebut”.

Dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Ada Perbuatan;
- 2) Kesalahan
- 3) Kerugian
- 4) Ada hubungan antara perbuatan dengan kerugian

1.15. Bahwa korelasi antara Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan suatu **PERBUATAN** yakni memohon kepada Tergugat IV untuk **MEMBLOKIR TANAH** yang telah di jual kepada Penggugat.
- b. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang memohonkan pemblokiran kepada Tergugat IV adalah suatu **PERBUATAN YANG SALAH**. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III **TELAH MENERIMA PEMBAYARAN LUNAS** dari Penggugat namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III meskipun telah menerima uang hasil pembayaran Penggugat bahkan mungkin telah

Halaman 7 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



menikmati uang hasil pembayaran, tapi dengan sengaja Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohonkan pemblokiran agar Pengugat tidak dapat menikmati Tanah yang telah di belinya.

c. Bahwa akibat pemblokiran tanah ini Pengugat telah mengalami kerugian.

d. Bahwa **KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT INI TERJADI/TIMBUL KARENA PERBUATAN DARI TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III** yang telah memblokir tanah yang telah di bayar lunas oleh Pengugat.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT IV

2.1. Bahwa alasan Tergugat IV melakukan pemblokiran terhadap sertifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh adalah atas permohonan dari Wenda Aluwi dari kantor H. Djoni Widjaja selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli yang mana dalam perjanjiannya terdapat klausul pemberian kuasa yang tidak dapat di cabut kembali dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat untuk melanjutkan pengurusan maupun pemilikan atas objek yang sebenarnya. **(Bukti P-7).**

2.2. Bahwa tanpa melakukan pengkajian lebih dalam tentang pemberian kuasa menjual oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat melalui Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak nomor 41 tertanggal 28 Januari 2016 yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT Arie Pro Buntoro, Tergugat IV langsung begitu saja menyetujui permohonan blokir yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya Wenda Aluwi dari kantor H. Djoni Widjaja.

2.3. Bahwa seyogyanya apabila Tergugat IV memeriksa dan mengkaji lagi Kuasa menjual yang Termuat dalam Butir 4 dan Butir 5 AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 dan menjadi bagian tak terpisahkan dari AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 yang dijadikan dasar permohonan Pemblokiran, maka **TERGUGAT IV SEHARUSNYA MENGETAHUI BAHWA KUASA MENJUAL TERSEBUT ADALAH MERUPAKAN PERJANJIAN YANG DISEPAKATI SENDIRI OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III YANG SIFATNYA TIDAK DAPAT DICABUT SECARA SEPIHAK DIMANA PERJANJIAN**



ADALAH MERUPAKAN UNDANG-UNDANG BAGI YANG MEMBUATNYA.

- 2.4. Bahwa seseorang dapat dikategorikan telah melakukan suatu perbuatan hukum apabila telah melakukan suatu perbuatan sesuai dengan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerd. Adapun pasal 1365 KUHPerd. yang kami kutip sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya mengganti kerugiannya tersebut”.

Dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Ada Perbuatan;
- 2) Kesalahan
- 3) Kerugian
- 4) Ada hubungan antara perbuatan dengan kerugian

- 2.5. Bahwa korelasi antara Perbuatan Tergugat IV Dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa Tergugat IV telah melakukan pemblokiran tanpa adanya suatu kajian yang mendalam. Dengan kata lain Tergugat IV begitu mudah melakukan pemblokiran tanpa memeriksa dasar dari pemblokiran tersebut. Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 7 September 2017 (**Bukti P-7**), Tergugat IV mengatakan dilakukan pemblokiran alasan telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli yang mana dalam perjanjiannya terdapat klausul pemberian kuasa yang tidak dapat di cabut kembali dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
- b) Bahwa berdasarkan permohonan yang di ajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Tergugat IV telah mengetahui ada **JUAL BELI TANAH** antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat. Namun Tergugat IV masih tetap melakukan pemblokiran. Perbuatan dari Tergugat IV tersebut menyalahi suatu asas hukum dimana Pembeli seharusnya di lindungi. Namun Tergugat IV yang juga sebuah instansi pemerintah tidak dapat menjalankan asas GOOD GOVERNANCE karena begitu gampangnya melakukan

Halaman 9 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



pemblokiran tanah yang seharusnya sudah menjadi hak dari Penggugat.

c) Bahwa akibat peristiwa ini Penggugat telah mengalami kerugian.

d) Bahwa Kerugian yang dialami oleh Penggugat ini terjadi karena perbuatan dari Tergugat IV.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT MENAKIBATKAN KERUGIAN MATERIIL KEPADA PENGGUGAT.

3.1. Bahwa akibat dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Penggugat mengalami Kerugian sebesar Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) karena Penggugat telah membayarkan lunas kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesuai kwitansi tertanggal 28 Januari 2016 dan Kwitansi tertanggal 28 April 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat I berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh kepada Penggugat, namun hingga saat ini Penggugat tidak bisa memiliki tanah dan bangunan tersebut karena tanah tersebut di Blokir oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Selayaknya seorang pembeli dapat menikmati setiap barang yang telah di belinya secara lunas. Dan selayaknya pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum ataupun undang-undang dan apa yang menjadi haknya harus di berikan. SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 07 TAHUN 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi pengadilan dalam butir IX mengatakan bahwa *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (Objek jual beli tanah).*

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik asal dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 1173/ Kelurahan Gemuruh yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat melalui AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40 dan telah dilunasi oleh Pengugat. Sudah selayaknya Penggugat dilindungi oleh hukum dan sudah sepantasnya Penggugat mendapatkan apa yang menjadi haknya.

3.2. Bahwa sudah selayaknya Pengadilan melalui **YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI**

Halaman 10 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III untuk melakukan proses peralihan kepemilikan kepada Penggugat dengan memohonkan Tergugat IV membuka Blokir tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1173/Kelurahan Gemuruh, antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar proses peralihan hak milik antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat terlaksana.

- 3.3. Bahwa sudah selayaknya Pengadilan melalui **YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT IV AGAR MEMBUKA BLOKIR** sebidang tanah yang dikenal setempat pada Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh yang telah di beli dan di bayar lunas oleh Penggugat.

IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT MENGAKIBATKAN KERUGIAN IMMATERIIL KEPADA PENGGUGAT

- 4.1. Bahwa selain daripada itu Penggugat juga telah menghabiskan banyak biaya dan waktu untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat Penggugat juga harus menggunakan jasa pengacara.
- 4.2. Bahwa perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV juga mengakibatkan Penggugat selama 2 (dua) tahun ini **tidak dapat menikmati tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya**, dimana seyogyanya Penggugat dapat menyewakan atau bahkan menjual kepihak lain.
- 4.3. Bahwa sesungguhnya kerugian secara immateriil ini tidak dapat dihitung dengan menetapkan suatu jumlah angka tertentu karena sangat tidak ternilai. Namun demikian, guna memudahkan Majelis Hakim dalam perkara aquo maka **Penggugat** menetapkan kerugian immateriil ini sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

V. SITA JAMINAN

5. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat I, Tergugat II dan tergiugat III akan mengalihkan memindahkan Hak Milik atas tanah dan bangunan Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh kepada pihak lain maka untuk menjamin Kepastian Hukum dan pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini **PENGGUGAT MEMOHON**

Halaman 11 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MELETAKKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1733/ KELURAHAN GEMURUH YANG TERLETAK DAN SETEMPAT DIKENAL DENGAN NAMA JALAN KAVLING C NOMOR 15, KELURAHAN GEMURUH, KECAMATAN BATUNUNGGAL, KOTAMADYA BANDUNG.

6. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat I, tergugat II dan Tergugat III telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.
7. Bahwa untuk ini Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo untuk menetapkan dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak putusan pengadilan negeri yang wajib dibayarkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan kewajibannya.
8. Bahwa mengingat dalil-dalil gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sesuai dan berdasarkan ketentuan pasal 280 HIR sudah sewajarnya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (**UIT VOORBAAR BIJ VOORAAD**).

MAKA BERDASARKAN ATAS HAL-HAL TERSEBUT DIATAS, MAKA PENGGUGAT MOHON KEPADA KETUA PENGADILAN NEGERI TBANDUNG CQ MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN NEGERI BANDUNG YANG MEMERIKSA, MENGADILI SERTA MEMUTUS PERKARA AQUO, KIRANYA BERKENAN UNTUK MEMBERIKAN AMAR PUTUSAN YANG BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pemegang Hak Menjual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1733/ kelurahan Gemuruh sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual/ Melepaskan Hak nomor 41 tertanggal 28 Januari 2016 Jo. pasal 4 (Empat) dan pasal 5 (Lima), AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 40.

Halaman 12 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah **MEMOHON PEMBLOKIRAN KEPADA TERGUGAT IV** atas atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah **MELAKUKAN PEMBLOKIRAN ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1733/ KELURAHAN GEMURUH** tanpa adanya pengkajian terhadap dasar dan alasan permohonan blokir dari Tergugat I, tergugat II dan tergugat III secara mendalam adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.
 5. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan proses peralihan kepemilikan kepada Penggugat dengan memohonkan pembukaan Blokir tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1173/Kelurahan Gemuruh.
 6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pembukaan blokir atas tanah dan bangunan Sertifikat hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh.
 7. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1733/ Kelurahan Gemuruh yang terletak dan setempat dikenal dengan nama jalan kavling c nomor 15, kelurahan gemuruh, kecamatan batununggal, kotamadya bandung.
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar **GANTI RUGI IMMATERIIL** kepada PENGGUGAT sebesar sejumlah Rp.2.500.000.000 (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng.
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari sejak putusan Pengadilan Negeri dibacakan.
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara ini.
 11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (**UITVOERBAAR BIJ VOERRAAD**) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**EX AEQUO ET BONO**).

Halaman 13 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 19 Juli 2019 sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat dan dengan ini Tergugat I menolak dalil-dalil tsb untuk seluruhnya terkecuali dalil yang diakui secara tegas;
2. Bahwa adalah tidak benar dalil-dalil Penggugat yang mendasarkan gugatan nya pada keberadaan Akta Pengiikatan Jual Beli nomor 40 ter tanggal 28 januari 2016 dan Akta Kuasa Menjual nomor 41 ter tanggal 28 Januari 2016, keduanya dibuat oleh ARIE PRIO BUNTORO, SH..., Notaris di Kota Bandung;
3. Bahwa fakta hukum yang sesungguhnya adalah telah terjadi perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, dengan jaminan berupa tanah berikut bangunan nya, dikenal sebagai Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, SHM nomor 1733/Kelurahan Gumuruh, Gambar Situasi nomor 2511/1989 tanggal 4 Agustus 1989, luas 312 M2, pemegang hak tertulis atas nama : Chandra Wisnu Cintyastuty, Ricky Irwanto, Anindita Tri Kumala W {Para Tergugat_2, Tergugat_1 dan Tergugat_3} ;
4. Bahwa adapun jumlah / nilai hutang, pinjaman yang telah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat adalah hanya sebesar Rp.495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan jangka waktu adalah tiga bulan, mulai Januari 2016 hingga April 2016 ;
5. Bahwa dengan rekayasa dari Penggugat, perjanjian hutang piutang tersebut dikemas swedemikian rupa menjadi seolah-olah terjadi perjanjian pengikatan jual beli berikut surat kuasa menjual dari Para Tergugat I, II dan III kepada Penggugat ;
6. Bahwa nilai angka sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat sebagai harga nilai jual beli, semata-mata merupakan perhitungan yang dibuat dan ditetapkan secara sepihak oleh Penggugat, perhitungan sepihak bahwa hutang Tergugat I kepada Penggugat per 28 April 2016 adalah menjadi sebesar Rp.1,1 milyar; sehingga bilamana Tergugat I tidak membayar kan uang sebesar Rp.1,1 milyar tersebut kepada Penggugat, maka seakan-akan telah terjadi jual beli atas tanah SHM nomor 1733/Kelurahan Gumuruh dari Para Tergugat I, II dan III kepada Penggugat ;
7. Bahwa amatlah tidak rasional dan amat bertentangan dengan kepatutan serta kesusilaan rekayasa perhitungan hutang piutang yang dibuat oleh Penggugat dan ditetapkan kepada Tergugat I , sebagaimana yang diuraikan diatas, maka

Halaman 14 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

oleh karena itu amat berlasan hukum untuk menyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 40 dan akta Kuasa Menjual nomor 41, keduanya ter tanggal 28 Januari 2016 yang dibuat oleh Arie Prio Buntoro, SH., Notaris di Bandung;

8. Bahwa benar Tergugat I telah mengajukan permohonan pemblokiran atas SHM nomor 1733/Kelurahan Gumuruh, perbuatan demikian tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan sebagai hak Tergugat I yang adalah selaku pemilik atas tanah tersebut bersama-sama dengan para Tergugat II dan III guna mempertahankan hak-hak kepemilikan terhadap tanah bangunan SHM Nomor 1733/ Kelurahan Gumuruh yang tertulis atas nama Para Tergugat I, II dan III;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa mohon dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian 'KONPENSI' dianggap dicantumkan kembali dan menjadi suatu kesatuan yang tidak terpisah dari dalil-dalil yang disebutkan pada bagian 'REKONPENSI' ini;
2. Bahwa perbuatan dan rekayasa Tergugat d.R/ Penggugat dK dalam hal menjadikan hutang piutang dikemas dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli, nyata-nyata merupakan perbuatan yang melawan hukum, bertentangan dengan kesusilaan dan ketentuan hukum , perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa cara-cara demikian merupakan suatu manipulasi dan atau penyelundupan hukum, khusus nya dari pihak Pemodal guna mengambil keuntungan yang besar dan dalam waktu yang singkat, menekan terhadap pihak yang tidak atau lemah dalam hal permodalan; sehingga perjanjian-perjanjian yang dihasilkannya bukanlah merupakan perjanjian yang bersesuaian dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdt;
4. Bahwa selanjutnya sesuai dengan yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung, yang menyatakan bahwa perjanjian hutang piutang tidak bisa berubah menjadi perjanjian jual beli; bahwa perjanjian hutang piutang yang disertai jaminan hanya dapat diikat dengan perjanjian pemberian hak tanggungan, bukan diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli serta Surat Kuasa Menjual;
5. Bahwa terlebih pula merujuk pada ketentuan dan peraturan Mendagri tahun 1982, dan masih tetap berlaku hingga saat ini, yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak , surat kuasa yang biasa/ umum nya digunakan oleh 'pemberi hutang' untuk mengalihkan kepemilikan tanah dari debitur/ pihak yang berhutang;

Halaman 15 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

6. Bahwa mengingat nilai riil yang diterima oleh Penggugat dR/ Tergugat_1 dK sebagai pinjaman/ hutang dari Tergugat dR/ Penggugat dK adalah sebesar Rp.495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) maka mohon ditetapkan agar Penggugat dR / Tergugat_1 dK dinyatakan berhutang kepada Tergugat dR/ Penggugat dK sebesar Rp.495.000.000,- ;
7. Bahwa mohon ditetapkan pula bunga yang harus dibayar oleh Penggugat dR/ Tergugat_1dK kepada Tergugat dR. adalah bunga sesuai dengan undang-undang yakni sebesar 6% (enam prosen) per tahun; terhitung sejak diterima uang tersebut oleh Penggugat dR/ Tergugat_1 dK pada tanggal 28 Januari 2016 hingga terjadi pelunasan kepada Tergugat dR/ Penggugat dK ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat dengan ini mohon secara hormat kepada Majelis Hakim Pemerksa perkara ini, kiranya berkenan untuk memutuskan :

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI :

- 1 Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum,
- 3 Menyatakan tidak sah dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 40 dan akta Surat Kuasa Menjual nomor 41, keduanya ter tanggal 28 Januari 2016 yang dibuat oleh Arie Prio Buntoro, SH., Notaris di Bandung;
- 4 Menyatakan, menetapkan Penggugat Rekonpensi berhutang kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah)
- 5 Menyatakan, menetapkan bunga atas hutang tersebut diatas adalah sebesar 6% (enam prosen) per tahun, terhitung sejak tanggal 28 Januari 2016 hingga terjadi pelunasan kepada Tergugat Rekonpensi;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan warkat Sertifikat Hak Milik Nomor 1733/ Kelurahan Gumuruh, Gambar Situasi nomor . . . kepada Penggugat Rekonpensi

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara .

Halaman 16 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Akan tetapi Apabila Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 19 Juli 2019 sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Para Tergugat II dan III dengan ini menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk keseluruhan nya tanpa terkecuali;
2. Bahwa tidak pernah ada kesepakatan, perjanjian dengan Penggugat untuk melakukan jual beli tanah berikut bangunan SHM nomor 1733/ Kelurahan Gumuruh, tanah yang dikenal sebagai Jl. Kavling C nomor 15, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung;
3. Bahwa yang dipahami oleh Para Tergugat II dan II adalah telah terjadi perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan menjadikan warkat SHM nomor 1733/Kelurahan Gumuruh sebagai jaminan yang masih disimpan, dipegang oleh Penggugat
4. Bahwa Para Tergugat II dan III sama sekali tidak ikut berhutang apapun kepada Penggugat, tidak juga mengetahui mengenai jumlah hutang nya Tergugat I serta perhitungan nya, seluruhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I untuk membayar hutang-hutang nya kepada Penggugat;
5. Bahwa .dikarenakan Para Tergugat II dan III sama sekali tidak ikut berhutang apapun kepada Penggugat, maka oleh karena itu mohon dikeluarkan sebagai pihak dari gugatan ini;
6. Bahwa penyerahan warkat SHM nomor 1733/ Kelurahan Gumuruh kepada Penggugat sebagai jaminan hutang, semata-mata dilakukan untuk membantu Tergugat I yang pada saat itu berada dalam situasi membutuhkan dana segera guna keperluan bisnis nya;
7. Bahwa mengingat tidak pernah ada perjanjian jual beli tanah SHM nomor 1733/ Gumuruh tsb, maka akta-akta yang menyiratkan, menyetakan hal jual beli tersebut in casu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 40 dan akta Surat Kuasa Menjual nomor 41, yang dibuat oleh Arie Prio Buntoro, SH., Notaris di Bandung, akta-akta demikian adalah akta-akta yang isinya tidak sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya, karenannya cacat hukum dan haruslah dinyatakan tidak berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon Hakim Pemeriksa Perkara memutuskan:

Halaman 17 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat
- Menyatakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 40 dan akta Kuasa Menjual nomor 41, keduanya ter tanggal 28 januari 2016, adalah akta yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan, memerintahkan Para Tergugat II dan III dikeluarkan dari perkara gugatan ini;

Atau bilamana Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adil nya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari para Tergugat tersebut Penggugat mengajukan replik tertanggal 02 Agustus 2018 dan atas replik tersebut Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 13 Agustus 2018 dan untuk Tergugat II dan III tertanggal - Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Bdg., tanggal 14 Februari 2019, yang diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENS

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemegang Hak Mejual atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1733/Kelurahan Gemuruh sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa menjual/Melepaskan hak Nomor : 41 tertanggal 28 Januari 2016 Jo Pasal 4 (empat) dan Pasal 5 (lima) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah memohon pemblokiran kepada Tergugat IV atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan sertipikat hak milik Nomor 1733/kelurahan gemuruh adalah perbuatan Melawan hukum ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I, II III untuk melakukan proses peralihan kepemilikan kepada Penggugat dengan memohonkan pembukaan Blokir tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1173/Kelurahan Gemuruh;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pembukaan blokir atas tanah dan bangunan sertipikat Hak Milik Nomor 1733/kelurahan Gemuruh;
- Menolak gugan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 18 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.321.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut Pembanding dahulu Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 23/Pdt.B/2019/PN.Bdg., tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 28 Februari 2019 Pembanding dahulu Tergugat I telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Bdg, tanggal 14 Februari 2019, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding dahulu Penggugat dan Turut Terbanding dahulu Tergugat II, III dan IV sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan masing-masing Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt/B/2019/PN.Bdg., tanggal 14 Maret 2019 dan tanggal 20 Maret 2019 serta surat mohon bantuan pemberitahuan risalah Pernyataan Banding perkara Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt/B/2019/PN.Bdg., tanggal 14 Maret 2019 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding dahulu Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 28 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 28 Februari 2019 sesuai Tanda Terima Memori Banding tanggal 28 Februari 2019, Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt/B/2019/PN.Bdg., dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dahulu Penggugat dan Turut Terbanding dahulu Tergugat II, III dan IV, sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt/B/2019/PN.Bdg., tanggal 14 Maret 2019 dan tanggal 20 Maret 2019 serta surat mohon bantuan pemberitahuan Pernyataan Memori Banding perkara Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt/B/2019/PN.Bdg., tanggal 14 Maret 2019 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Halaman 19 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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)



Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding dahulu Tergugat I tersebut, Terbanding dahulu Penggugat dan Turut Terbanding dahulu Tergugat II, III dan IV tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut dalam Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) masing-masing Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg. Jo. Nomor: 23/Pdt.B/2019/PN.Bdg., tanggal 11 April 2019, tanggal 18 April 2019, dan tanggal 23 April 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk pemeriksaan ulangan (Banding) harus diajukan dalam tenggang waktu **empat belas hari** terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan **putusan** pada **tanggal 14 Pebruari 2019**, Nomor: 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg., dan atas putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut Pembanding dahulu Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 28 Pebruari 2019** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 23/Pdt.B/2019/PN.Bdg., tanggal 28 Pebruari 2019, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding dahulu Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka **permohonan banding** dari **Pembanding dahulu Tergugat I secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 28 Pebruari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 28 Pebruari 2019, telah mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa atas putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Klas I Bandung tersebut Pembanding/ Tergugat I menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan *Judex*

Halaman 20 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

facti/ Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/ bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan:

“Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum”.

Oleh karenanya peradilan *Judex facti*, khususnya Pengadilan Tinggi Jawa Barat mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalinya sehingga permohonan Terbanding/ Penggugat sebagaimana petitum di atas seharusnya *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat pertama menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat yang tertuang dalam petitum Terbanding/ Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.321.000,- (tiga juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Mohon diperiksa kembali beberapa alat bukti yang di dalilkan oleh Terbanding/ Penggugat baik yang diajukan maupun yang tidak diajukan dimuka persidangan;

1. Bahwa telah dilakukan tindakan hukum pada tanggal 28 Januari 2019 antara Pemohon Banding/Sebelumnya Tergugat I dengan Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat sebagaimana tercantum serta telah ditandatangani oleh para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S. H. yang beralamat di Jl. Laswi No. 42 Kota Bandung. **(Bukti P-1)**

Halaman 21 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

2. Bahwa apa yang tercantum serta tertulis pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor : 40 tertanggal 28 Januari 2016 pada Pasal 1 Angka 1 yang menyebutkan bahwa apa yang **seolah** dijualbelikan tersebut berupa tanah beserta bangunan yang berada diatasnya yang diuraikan pada gambar situasi tertanggal 04 Agustus 1989 nomor 2511/1989 seluas 312m2 dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1733/Kelurahan Gumuruh, Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Batununggal, Kelurahan Gumuruh, Jalan Kavling C nomor 15 tercatat atas nama Chandra Wisnu Cinyastuty, Ricky Irwanto, Anindita Tri Kumala W (Para Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III). Disepakati dengan Jumlah diterima seluruhnya Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah).
3. Bahwa apa yang tercantum serta tertulis pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 40 Tertanggal 28 Januari 2016, Pasal 1 Angka 1 yang menyebutkan bahwa tata cara pembayaran akan dilakukan secara tunai dengan pembayaran Rp. 825.000.000 (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tertanggal 28 Januari 2016. Hal ini sudah merupakan kekeliruan dalam penulisan harga tunai atas yang seolah dijual belikan dengan disepakati pada Pasal 1 yang menyebutkan akan diterima seluruhnya senilai Rp.1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) Jumlah mana sebagaimana tertulis pada Pasal 1 Angka 2 yang menyebutkan bahwa sisa sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 28 April 2016, yang diterangkan bahwa uang sisa tersebut diperuntukan untuk pembayaran pajak dan atau biaya keperluan notaris (**bukan sebagai pelunasan sebagaimana kesepakatan atas nilai yang sudah disepakati sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta rupiah)**). Yang mana dengan apa yang tertulis Pada Pasal 1 angka 2 tersebut bertentangan/ tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat sebagaimana tercantum pada Pasal 2 huruf (d) yang menyebutkan segala ongkos jual beli, uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh pihak kedua/Penggugat/Termohon Banding.
4. Bahwa atas apa yang diterangkan serta dijelaskan diatas, maka **dalam hal apa yang seolah disepakati antara Pemohon Banding/Semula Tergugat dengan Termohon Banding/Penggugat mengenai harga, sudah tidak sesuai dengan apa yang disepakati serta dituangkan dalam Akta**

Halaman 22 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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)



Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor : 40 tertanggal 26 Januari 2016.

Jumlah mana yang menjadi harga atas tanah dan Bangunan yang disebutkan dinilai dengan harga Rp. 825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) karena biaya biaya yang timbul malah dibebankan kepada Para Pemohon Banding/Sebelumnya Para Tergugat. Hal ini tidak sesuai dengan apa yang tercantum pada Pasal 1 serta Pasal 2 huruf (d) pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 40 tertanggal 28 Januari 2016 yang menyebutkan segala ongkos jual beli, uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua, sudah disepakati dalam Akta PPJB menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

5. Bahwa setelah ditanda tangannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 40 Tertanggal 28 Januari 2016, Apa yang telah disepakati bahwa Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat menjanjikan akan melakukan pembayaran sebagaimana tertulis pada Pasal 1 Angka 1 sebesar Rp. 825.000.000,- (Delapan ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) Secara Tunai Kepada Pemohon Banding/ Sebelumnya Tergugat.
6. Bahwa setelah dilakukan tandatangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat melakukan pembayaran dengan cara Setor Tunai **(Bukti P.2.A)** Kepada Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I sebesar Rp. 495.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) melalui Rekening Bank BCA Atas Nama Pemohon Banding I/Semula Tergugat I.
7. Bahwa atas apa yang telah dijadikan sebagai bukti pada **(Bukti P.2.B)** yang diterangkan oleh Termohon Banding/Semula Penggugat, atas perintah Pemohon Banding I/sebelumnya Tergugat I dilakukan setor tunai Bank BCA kepada Sdr. H. TB. Muhammad Aditria Sebesar Rp.270.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah). Jumlah mana yang sudah disepakati sebagai awal terjadinya tindakan hukum tersebut diatas, yang mana antara Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I akan melakukan kerjasama penambangan pasir dengan Sdr. H. TB. Muhammad Aditria dengan bantuan modal dari Termohon/Sebelumnya Penggugat.
8. Bahwa atas apa yang telah dijadikan sebagai bukti pada **(Bukti P.2.C)** yang dijelaskan oleh Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat, atas perintah Pemohon Banding I/ Sebelumnya Tergugat I, dilakukan setor tunai melalui Bank BCA kepada Sdr. Handi Hartono Sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah). Jumlah mana yang telah dijanjikan oleh Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I Sebagai Komisi.

Halaman 23 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



9. Bahwa dikarenakan Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I sejak awalnya dikenalkan oleh Sdr. H. TB. Muhamad Aditria Kepada Termohon Banding/Semula Penggugat dengan tujuan meminjam sejumlah uang guna modal usaha tambang pasir yang dikerjasamakan antara Sdr. H. TB. Muhammad Aditria dengan Pemohon Banding I/ Semula Tergugat I.
10. Bahwa atas apa yang diuraikan diatas, pada hal meminjam sejumlah uang guna modal usaha tersebut dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Jaminan atas Pinjaman Uang yang dimaksud dengan disepakati tertuang pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli **sebagai langkah yang dianggap adil menurut Terbanding/Sebelumnya Penggugat** atas pemberian pinjaman dimaksud.
11. Bahwa atas apa yang dijelaskan oleh Sdr. H. TB. Muhammad Aditria **dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang dibuat dibawah sumpah sesuai dengan agama yang dianut dihadapan 2 (dua) orang saksi serta ditandatangani diatas materai cukup oleh Sdr. H. TB. Muhamad Aditria (Terlampir dalam Alat Bukti Baru/Novum)** yang isinya adalah bahwa awal dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini telah disepakati oleh Para Tergugat dengan Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut **dibuat hanya seolah olah dan atau guna mengamankan Uang yang dikeluarkan oleh Termohon Banding/Semula Penggugat.**
12. Bahwa pada Tanggal 28 April 2016, Termohon Banding/Semula Penggugat sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan tercantum pada Pasal 1 angka 2 mengeluarkan Kwitansi yang kemudian ditandatangani oleh Pembanding/sebelumnya Tergugat I dengan isinya menerangkan telah dilakukan pelunasan sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Sebagaimana tertuang pada Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 40 pada Pasal 1 Angka 2 yang menyebutkan uang tersebut merupakan uang pajak dan atau biaya untuk keperluan Notaris.
13. Bahwa atas apa yang tercantum dalam kwitansi tersebut yang dijelaskan dalam keterangan pada **Bukti P.4** Bahwa diperuntukan sebagai pelunasan pembelian Tanah dan Bangunan sebagaimana termaksud pada Sertipikat Hak Milik No. 1733/Kelurahan Gumuruh atas nama para tergugat, padahal sudah jelas pada Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa pada tanggal 28 April 2016 akan dilakukan pembayaran sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tujuh puluh Lima Juta Rupiah) yang diperuntukan untuk biaya pajak dan biaya Notaris.

14. Bahwa atas kwitansi yang telah ditandatangani oleh Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I pada tanggal 28 april 2016 dengan nilai Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) hingga saat ini **tidak pernah terjadi serah terima uang yang tersebut pada kwitansi.**
15. Bahwa **jika memang** apa yang tersebut pada kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang ditandatangani Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I tersebut dianggap telah terjadi, maka uang tersebut bukan sebagai pelunasan atas yang seolah diperjualbelikan sebagaimana pada keterangan (**Bukti P.4**)
16. Bahwa sebagaimana tertuang pada Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 40 pada **Pasal 1 Angka 2 yang menyebutkan** Sisa Rp. 275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat lambatnya tanggal 28 April 2016 **uang mana merupakan uang pajak dan atau biaya keperluan Notaris.**
17. Bahwa atas uraian yang telah disebutkan diatas sama artinya Terbanding/Sebelumnya Penggugat belum dianggap melunasi pembayaran sebagaimana dengan nilai yang disepakati sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar seratus Juta Rupiah) Namun setelah sertifikat tanah berada dalam penguasaan Terbanding/ Sebelumnya Penggugat serta dengan apa yang dibuktikan pada Kwitansi yang ditandatangani Pemohon Banding/Semula Tergugat I yang seolah telah menerima sejumlah Uang Rp. 275.000.000,- (Dua ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) tertanggal 28 april 2016 yang mana Uang yang disebut **tidak pernah diterima oleh Pemohon Banding I/Semula Tergugat I serta tidak adanya bukti setor pajak dan serta membayar komponen biaya transaksi dari Para Pemohon Banding/Sebelumnya Para Tergugat dan Termohon Banding/Semula Penggugat yang mana malah disebutkan dalam kwitansi tersebut sebagai pembayaran untuk pelunasan yang dianggap Jual beli sebagaimana telah diuraikan diatas. (Bukti P.4)**
18. Bahwa **sudah sepatutnya jika berdasarkan dengan apa yang tercantum pada Pasal 1 angka 2 pembayaran tersebut dianggap sebagai pembayaran pajak dan biaya notaris, sudah sepatutnya ada serta dilampirkan (Sebagai alat bukti) bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan apabila memang benar Terbanding/Sebelumnya Penggugat telah**

Halaman 25 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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)



melakukan pembayaran yang dimaksud pada Pasal 1 angka 2 yang dilakukan pada tanggal 28 April 2016 kepada Pemanding I/ Sebelumnya Tergugat I sebagaimana telah dilampirkan sebagai alat bukti hanya kwitansi penerimaan uangnya saja tanpa dibuktikan dengan bukti penyerahan sejumlah uang senilai tersebut atau bukti transfer.

19. Bahwa atas apa yang tersebut diatas bertentangan dengan apa yang tercantum pada Pasal 2 huruf (d) yang menyebutkan Segala Ongkos jual beli uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua menjadi tanggungan dan harus dibayar Pihak kedua.
20. Bahwa disebabkan oleh hal hal yang telah diterangkan diatas serta mengacu pada apa yang tercantum serta tertulis pada **Pasal 11** yang menyebutkan "**Satu dan hal lain apabila Pihak Pertama membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli ini, maka Pihak Pertama harus mengembalikan Uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 825.000.000,- (Delapan ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah denda pembatalan sebesar Rp.275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)** yang harus dibayar oleh pihak pertama kepada Pihak Kedua secara langsung dan seketika.
21. Bahwa atas beberapa yang telah diuraikan tersebut diatas, yang dalam hal ini Pemanding/Sebelumnya Tergugat I atas dasar apa yang tercantum pada Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian mengutarakan untuk rencana pembatalan akta perjanjian jual beli yang dimaksud kepada Termohon Banding/Sebelumnya penggugat melalui kuasa hukumnya.
22. Bahwa atas apa yang tercantum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 40 tertanggal 28 Januari 2016 pada **Pasal 2 Butir huruf b.** yang menuliskan: **Bahwa Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Pihak Kedua dalam Keadaan tanggal hari ini. ADALAH KLAUSUL YANG DICANTUMKAN SECARA TIDAK TELITI DENGAN MELIHAT ATAS APA YANG SEBELUMNYA TERTULIS PADA PPJB TERSEBUT.** Mengingat dengan apa yang menurut sebagaimana pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: Bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah atas hak tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.



23. Bahwa atas apa yang tercantum pada Pasal 1 ayat 2 pada akhir kalimat menerangkan Satu dan lain hal Jika Pihak pertama bermaksud untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, maka Pihak Pertama harus mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebesar Rp. 825.000.000,- (Delapan ratus dua Puluh Lima Juta Rupiah). Ditambah denda sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang harus dibayar Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. Sebagaimana tercantum pula pada Pasal 11.
24. Bahwa dari penjelasan tersebut terbukti bahwa apa yang telah ditandatangani pada kwitansi tertanggal 28 April 2016 yang mana diakui dan terlampir pada **BUKTI P.4** oleh Termohon Banding/Sebelumnya Penggugat **JELAS JELAS MERUPAKAN KEBOHONGAN YANG TERLIHAT SECARA TERANG** sebagaimana yang dicantumkan pada Pasal 1 angka 2 yang menyebutkan jika membatalkan akta Perjanjian pengikatan Jual Beli tersebut, Pihak pertama wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan pihak kedua dengan denda sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) **SEDANGKAN PADA TANGGAL 28 APRIL 2016 DIBUAT KWITANSI YANG DITANDATANGANI OLEH PEMOHON BANDING I/SEBELUMNYA TERGUGAT I YANG SEOLAH OLAH SEBAGAI BUKTI TANDA TERIMA SEJUMLAH UANG SEBESAR Rp.275.000.000,- (DUA RATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH) YANG SENYATANYA JUMLAH UANG YANG TERSEBUT DALAM KWITANSI TIDAK PERNAH DITERIMA OLEH PEMBANDING/SEBELUMNYA TERGUGAT I.** Artinya dalam hal pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon Banding/Semula Tergugat I hanya mempunyai Kewajiban pengembalian uang Sebesar Rp.825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) karena atas apa yang telah ditandatangani pada kwitansi yang pada kenyataannya tidak pernah diterima atas sejumlah uang yang tercantum pada kwitansi tersebut yang mana dalam hal ini pula dapat dipersamakan dengan pembayaran atas denda pembatalan
25. Bahwa **sebagai itikad untuk mengembalikan atas apa yang sudah dijelaskan diatas** Pemohon banding I/Sebelumnya Tergugat I **mengajukan permohonan pembiayaan melalui Bank Bjb Kantor Cabang Utama Jl. Naripan Kota Bandung dengan pengajuan atas nama Sdr. DENI MOCHAMMAD ARYANTO** yang kemudian terbit **Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: /CUB-KPR&KKB/2017 yang dikeluarkan**

Halaman 27 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Bank Bjb Kantor Cabang Utama pada tanggal Agustus 2017 dengan Nilai yang **disetujui Sebesar Nilai Likuidasi Rp. 2.060.000.000,- (Dua Milyar Enam Puluh Juta Rupiah)** dari Nilai Harga Pasar sesuai Penilaian Kantor Jasa Penilaian Publik senilai Rp. 2.587.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1733/Kelurahan Gumuruh.

26. Bahwa dengan dikeluarkan serta terbitnya SP3K dari Bank Bjb tersebut, Kemudian **Pemohon Banding I/Sebelumnya Tergugat I memberikan informasi akan dilakukannya pengembalian Uang yang dimaksud dan telah dijelaskan diatas melalui Fasilitas Pembiayaan dari Bank Bjb Kantor Cabang Naripan** kepada Kuasa Hukum Termohon Banding/Semula Penggugat. Namun Kuasa Hukum Termohon Banding/ Semula Penggugat menolak jika pada proses pengembalian uang guna pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tersebut dilakukan di Kota Bandung.
27. Bahwa Kuasa Hukum Termohon Banding/Semula Penggugat juga mengemukakan keberatannya jika pembayaran untuk pembatalan yang dimaksud melalui Fasilitas Pembiayaan dari Bank Bjb. Kuasa Hukum Terbanding/Semula Penggugat menginginkan Pembayaran atas Pengembalian Uang karena batalnya PPJB tersebut dilakukan secara tunai dan dilakukan di Jakarta.
28. Bahwa atas segala alasan alasan Terbanding/Sebelumnya Penggugat sudah patut diduga ingin memiliki Tanah beserta Bangunan yang termaksud didalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 40 Tertanggal 28 Januari 2016 dengan cara yang tidak halal dan dianggap curang, maka Tergugat III kemudian melakukan pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik nomor : 1733/Kelurahan Gumuruh pada Badan Pertanahan Nasional Kota Bnadung.
29. Bahwa atas diblokirnya Sertipikat Hak Milik nomor : 1733/ Kelurahan Gumuruh tersebut, pada tanggal 31 Januari 2018, Termohon Banding/Sebelumnya penggugat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum atas pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor : 1733/Kelurahan Gumuruh tersebut pada Pengadilan Negeri Klas Ia Bandung yang terdaftar dengan nomor : 40/Pdt.G/2018/PN.Bdg.
30. Bahwa atas apa yang disampaikan oleh Terbanding/ Semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di dalam materi gugatan, Adalah suatu tindakan dengan itikad tidak baik, serta atas dilakukannya Gugatan Perbuatan

Halaman 28 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

Melawan Hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli membuat Para Pemohon banding/Semula Para Tergugat merasa tertipu. Sebagaimana dengan tersebut pada **Pasal 1328 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi:** *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut"*.

31. Bahwa menurut **Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) :** *" Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan "*.
32. Bahwa perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Pembanding/Sebelumnya Tergugat justru diputarbalikan secara fakta oleh Terbanding/Sebelumnya Penggugat guna menyamarkan perbuatan Terbanding/ Sebelumnya Penggugat.
33. Bahwa meskipun Akta PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, akan tetapi PPJB tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 1. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
 2. Tidak dilarang oleh Undang-undang;
 3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
 4. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.
 5. Perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan ataupun tertulis, apabila dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan.
 6. Suatu perjanjian memerlukan suatu komitmen sehingga secara moral komitmen itu harus dilaksanakan, padahal tanpa suatu komitmen tersebut, tidak ada kewajiban moral untuk melaksanakan kewajiban yang bersangkutan.

Bahwa sehubungan tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan hubungan hukum antara Terbanding/ Penggugat dengan tanah obyek sengketa serta Terbanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran atas dalil-dalilnya tentang kepemilikan tanah obyek tersebut diatas, sehingga tidak patut dan tidak layak Terbanding/ Penggugat meminta peralihan kepemilikan. Oleh karena Terbanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, **maka sangat**

Halaman 29 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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)



layak dan patut jika terhadap Gugatan Terbanding/ Penggugat untuk ditolak ;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/Tergugat I tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Klas Ia Bandung Nomor: 40/Pdt.G/2018/ PN.Bdg, tertanggal 14 Februari 2019 menjadi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan pengembalian uang atas pembatalan sebagaimana tercantum pada Pasal 11 Akta Pengikatan Perjanjiaan Jual Beli nomor : 40 Tertanggal 28 Januari 2016 dapat dilakukan Pembanding/ sebelumnya Tergugat dengan mengembalikan uang sebesar Rp. 875.000.000,- (Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
3. Menyatakan batalnya akta kuasa menjual /melepaskan hak nomor 41 tertanggal 28 Januari 2016 Jo Pasal 4 (Empat) dan Pasal 5 (Lima) Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 40;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang telah memohon pemblokiran kepada Tergugat IV atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1733/ Kelurahan Gumuruh bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena sudah merupakan kewenangan dari Pembanding/Sebelumnya Tergugat untuk melakukan pemblokiran tersebut untuk mempertahankan hak atas Tanah dan bangunan sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik nomor 1733/Kelurahan Gumuruh;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa untuk proses peralihan kepemilikan kepada Penggugat dan memohonkan pembukaan blokir tanah berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 1733/ Kelurahan Gumuruh **ditolak** dan **tidak dapat dilakukan**;

6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex aequo et bono***) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan memeriksa serta membaca secara seksama memori banding dari Pembanding dahulu Tergugat I ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, sebab alasan-alasan dari Pembanding dahulu Tergugat I didalam memori bandingnya seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan tepat dan benar, oleh karena itu alasan-alasan memori banding dari Pembanding dahulu Tergugat I tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Bdg., tanggal 14 Februari 2019, dan memori banding dari Pembanding dahulu Tergugat I maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Pokok Perkara" Majelis Hakim tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat Terbanding dipandang sudah tepat dan benar, karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Terbanding dengan Tergugat I Pembanding, Tergugat II dan III Turut Terbanding tersebut adalah jual beli atas tanah sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Terbanding dan bukan hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I Pembanding, Tergugat II dan III Turut Terbanding, maka perbuatan Tergugat

Halaman 31 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding, Tergugat II dan III Turut Terbanding yang telah mengajukan permohonan pemblokiran atas tanah sengketa SHM Nomor 1733/Kelurahan Gemuruh kepada Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak orang lain yaitu Penggugat Terbanding serta menghambat proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung “Dalam Pokok Perkara” diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya gugatan Penggugat Terbanding harus dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan “Dalam Rekonsensi” Majelis Hakim tingkat Pertama yang menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding dipandang sudah tepat dan benar karena gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding berkaitan erat dengan gugatan kompensasi dari Tergugat rekonsensi/Penggugat Pembanding, dimana gugatan kompensasi dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Terbanding dikabulkan untuk sebagian, karena hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Terbanding dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding, Tergugat II dan III Turut Terbanding tersebut adalah jual beli atas tanah sengketa dan bukan hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding, Tergugat II dan III Turut Terbanding, maka gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding dinyatakan ditolak seluruhnya, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung “Dalam Rekonsensi” diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dan oleh karenanya gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Pembanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Bdg., tanggal 14 Februari 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding dahulu Tergugat I tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam

Halaman 32 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

peradilan tingkat banding, maka terhadap Pembanding dahulu Tergugat I haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dari UU Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, UU Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan Kehakiman dan UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan UU Nomor 8 tahun 2004 serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Tergugat I tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 14 Februari 2019 Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding dahulu Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: KAMIS, tanggal 12 SEPTEMBER 2019, oleh kami: AGOENG RAHARDJO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, CHRISNO RAMPALODJI, S.H., MH., dan LEONARDUS BUTAR BUTAR, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 347/PEN/PDT/2019/PT.BDG tanggal 29 Juli 2019, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: KAMIS, tanggal 26 SEPTEMBER 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dihadiri oleh NURDIANA, S.H., sebagai Panitera Pengganti

Halaman 33 dari 34 halaman Putusan Nomor 347/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

pada Pengadilan Tinggi tersebut, dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. CHRISNO RAMPALODJI, S.H., MH.

AGOENG RAHARDJO, S.H.

2. LEONARDUS BUTAR BUTAR, S.H., MH.

PANITERA PENGGANTI,

NURDIANA, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

Redaksi: Rp. 10.000,-

Meterai: Rp. 6.000,-

Pemberkasan: Rp. 134.000,-

J u m l a h: Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).