



PUTUSAN

NOMOR 501/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mufian Zuhri, S.E, bertempat tinggal di Pulo Sirih Tengah 14 Blok Ea 282, Rt. 008 Rw. 014, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada: David H. Siregar, S.H., Aleksy Bagoes M. B. Pardede, S.H., M.H., dan Christian P. Tambunan, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus No.: 8/SK/PR/IV/19 tanggal 23 April 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Mei 2019 Nomor 556/SK/2019/PN.Bks; sebagai **Pembanding** semula **Tergugat III**;

Lawan:

Hj. Dewie Aryaliniza Yl A. Dewie Yasin Limpo, bertempat tinggal di Masjid Raya No. 66 Rt.003/Rw.002, Tombolo, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada :1. M. Adiwira Setiawan, S.H., 2. Alex Candra, S.H., 3. Moch. Rizky Ramdhani, S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Bris & P yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Maret 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 5 Maret 2020 Nomor: 290/SK/2020/PN.Bks, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman 1 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/PT BDG



D a n

Tri Wulandari, bertempat tinggal di Cimatis, Kelurahan Jatikarya, Rt.003
Rw.008, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi,
sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Puspa Sri Dewi, S.H. Notaris Di Bekasi, bertempat tinggal di Jalan
Kalimalang Raya No. 9 J, Kota Bekasi, sebagai
Turut Terbanding II semula **Tergugat II**;

Annie Sri Rahmani Hendrotomo, S.H. Notaris Di Bekasi,, bertempat
tinggal di Perumahan Delta Pekayon Jaya,
Jalan Delta Barat Blok A No. 33, Kota Bekasi,
sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat**
IV;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, tempat kedudukan Jalan
Chairil Anwar No 25, Margahayu, Bekasi Timur,
Kota Bekasi, sebagai **Turut Terbanding IV**
semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2020 Nomor 501/PDT/2020/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Surat Penunjukan oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2020 Nomor 205/PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 September 2020 Nomor 501/PDT/2020/PT.BDG tentang Penetapan hari sidang dalam perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 27 November 2019 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 November 2019 Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks;

Halaman 2 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima tanggal 18 Mei 2018 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Mei 2018 dalam register Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan yang mendasari pengajuan gugatan ini oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Citra Gran Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGUGAT);
2. Bahwa PENGUGAT memperoleh hak atas bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud adalah berdasarkan Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 08 Januari 2004 Nomor : 08/2004 yang dibuat dihadapan Purnamawati Santosa, SH. Notaris di Kota Bekasi;
3. Bahwa sejak melakukan pembelian atas tanah dan bangunan rumah tersebut, PENGUGAT bersama keluarganya menempatinnya sebagai rumah tinggal, dan dalam keseharian di rumah tersebut PENGUGAT dan keluarga dibantu oleh TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I bekerja pada PENGUGAT;
4. Bahwa dengan mengingat adanya kegiatan dan keperluan lainnya, PENGUGAT tidak ada menempati rumah tersebut dan anak PENGUGAT yang semula tetap menempati rumah tersebut, sejak beberapa tahun belakang ini, juga lebih banyak tinggal di Jakarta. Dan rumah tetap di tempati, dihuni dan dijaga oleh TERGUGAT I, dan meskipun PENGUGAT tidak lagi tinggal di rumah tersebut dan hanya sesekali saja datang ke rumah tersebut, akan tetapi segala dokumen dan berkas-berkas lainnya tidak terkecuali Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGUGAT) masih berada di rumah tersebut;
5. Bahwa dengan mengingat TERGUGAT I telah berkerja pada PENGUGAT sudah cukup lama dan telah menjadi bagian dari keseharian keluarga PENGUGAT, maka PENGUGAT telah memberikan kepercayaan kepada TERGUGAT I untuk menempati, dan mengurus rumah tersebut. Namun kenyataan sangat tidak diduga oleh

Halaman 3 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

PENGGUGAT, dimana justru TERGUGAT I telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh PENGGUGAT;

6. Bahwa tindakan yang sangat tidak diduga tersebut, kemudian diketahui dimana TERGUGAT I telah mengambil dan menguasai tanpa hak dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGGUGAT) yang merupakan milik sah PENGGUGAT, yang kemudian TERGUGAT I telah melakukan tindakan secara sepihak membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, hal mana yang pada pokoknya dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, seolah-olah PENGGUGAT telah menjual objek tanah dan bangunan kepada TERGUGAT I dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan PENGGUGAT memberi kuasa kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan menandatangani Akta Jual Belinya;
7. Bahwa atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, padahal PENGGUGAT sama sekali tidak pernah membuat dan atau untuk menandatangani PPJB tersebut, dengan demikian jelas pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan bentuk rekayasa TERGUGAT I untuk menguasai dan memiliki secara tidak sah dan melawan hukum atas objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGGUGAT);
8. Bahwa atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015, kemudian oleh TERGUGAT I ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang juga dibuat dihadapan TERGUGAT II sebagai peralihan hak untuk dikuasai dan dimiliki oleh TERGUGAT secara tanpa hak dan melawan hukum;
9. Bahwa atas pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, yang kemudian atas dasar tersebut TERGUGAT I telah melakukan balik nama atas nama TERGUGAT I pada kantor TURUT TERGUGAT, terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor

Halaman 4 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

- 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang semula atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGGUGAT);
10. Bahwa dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, secara jelas dan nyata merupakan tindakan yang sama sekali tidak dapat dibenarkan, oleh karena PENGGUGAT sama sekali tidak pernah mengetahui apalagi datang menghadap pada TERGUGAT II dalam pembuatan akta-akta tersebut;
 11. Bahwa upaya TERGUGAT I mengambil dan untuk menguasai dan memiliki tanpa hak dan secara melawan hukum atas bidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, ternyata ditindaklanjuti TERGUGAT I dengan mengalihkan dan menjual kepada TERGUGAT III, berupa objek bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang telah dibalik nama kepada nama TERGUGAT I;
 12. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I selaku penjual dengan TERGUGAT III selaku pembeli sebagaimana diketahui adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017, yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017, yang juga dibuat dihadapan TERGUGAT IV, yang pada pokoknya TERGUGAT I telah menjual kepada TERGUGAT III atas objek bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 yang notabene adalah milik sah PENGGUGAT;
 13. Bahwa sebagaimana diketahui pula nilai jual atas objek bidang dan bangunan tersebut oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III adalah sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), sebagaimana kwitansi pembayaran tanggal 31 Januari 2017 dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT I yang sangat jelas jauh dari nilai harga pasar, hal ini tentunya sangat tidak wajar;
 14. Bahwa selanjutnya ternyata telah diketahui pula TERGUGAT III telah melakukan balik nama atas nama TERGUGAT III terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 yang notabene adalah milik

Halaman 5 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

sah PENGGUGAT tanpa hak dan tanpa ijin PENGGUGAT, yang ternyata juga atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya tersebut telah dilakukan perubahan dan penggantian Sertifikat dengan Nomor 1007/JATIKARYA/2017 luas 313 M2 atas nama TERGUGAT III (MUFIAN ZUHRI, SE) dengan No Blanko BY 853560 blanko yang semula dengan No Blanko AV 022436;

15. Bahwa setelah melakukan penelusuran dan mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang semula atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGUGAT), dan juga tindakan PARA TERGUGAT, yang berawal atas tindakan dan perbuatan TERGUGAT I yang secara tidak sah dan melawan hak menguasai dan memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang semula atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGUGAT), maka pada tanggal 12 Maret 2018 PENGUGAT melalui anak kandung telah melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang semula atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGUGAT) pada Kantor TURUT TERGUGAT dan juga PENGUGAT telah membuat Laporan polisi sebagaimana Laporan Polisi Nomor : LP / 127 / K / III / 2018 / SPKT / Restro Bks Kota tanggal 13 Maret 2018, atas nama Pelapor Andi Tenri Gusti Harnum Utari Natassa (anak PENGUGAT) pada Kepolisian Resort Metro Bekasi Kota atas dugaan tindak pidana Penyerobotan Tanah, Menempatkan Keterangan Palsu dan Pemalsuan Tanda Tangan;
16. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dan tindak lanjut pihak Kepolisian Resort Metro Bekasi Kota, terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 31 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan tanda tangan PENGUGAT pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda;
17. Bahwa selain dari pada itu, secara de facto dan de jure, meskipun TERGUGAT I telah melakukan tindakan untuk memiliki dan menguasai atas objek bidang tanah dan bangunan dimaksud secara tidak benar

Halaman 6 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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 tidak sah, akan tetapi TERGUGAT I tidak pernah menguasai atas objek bidang tanah dan bangunan tersebut, begitu pula terhadap TERGUGAT III yang mengaku telah membeli objek tanah dan bangunan tersebut dari TERGUGAT I, sama sekali tidak menguasainya, dan bahkan hingga saat ini segala isi objek tanah dan bangunan masih milik PENGGUGAT. Selain dari pada itu, terhadap isi yang terdapat dan berada dalam rumah merupakan barang-barang serta segala perabotan (furniture) milik PENGGUGAT;

18. Bahwa oleh karenanya telah sangat jelas dan terang tindakan TERGUGAT I yang telah mengambil dan menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 yang notabene adalah milik sah PENGGUGAT tanpa hak atas dan tanpa ijin PENGGUGAT, yang kemudian telah membuat secara sepihak Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, dan tindakan TERGUGAT II yang telah menerima dan membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016, padahal tanpa persetujuan dan kehadiran PENGGUGAT, yang selanjutnya TERGUGAT I telah mengalihkan dengan cara menjual objek bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 yang notabene adalah milik sah PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017, yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV, Hal demikian jelas telah sangat merugikan hak – hak PENGGUGAT selaku Pemilik Sah atas bidang tanah dan bangunan dimaksud;
19. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang telah sangat jelas dan nyata secara tanpa hak dan melawan hukum mengambil, menguasai dan melakukan pengalihan dan atau jual beli, atas bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, yang notabene adalah milik sah PENGGUGAT, secara tanggung renteng, telah memenuhi kualifikasi sebagai PERBUATAN



MELAWAN HUKUM (onrechtmatiggedaad) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

20. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang secara nyata telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, jelas telah menimbulkan kerugian bagi hak – hak dan kepentingan PENGGUGAT atas bidang tanah dan bangunan dimaksud, dan telah membuat PENGGUGAT mengalami kekhawatiran yang sangat berat karena memiliki tanah hak milik yang sah ternyata juga dimiliki oleh pihak lain;
21. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT yang telah merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT, maka telah patut dan berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT sebagaimana permohonan pada petitum gugatan;
22. Bahwa gugatan ini didasari pada bukti - bukti dan tidak terbantahkan lagi keabsahannya, untuk itu PENGGUGAT juga mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, berkenan memberikan putusan serta merta dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voebaar Bij Vooraad), walaupun timbul perlawanan (verzet), banding atau kasasi, oleh karena gugatan a-quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 191 HIR;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Citra Gran Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi, sebagaimana asal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya/Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGGUGAT) adalah hak milik sah PENGGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak milik PENGGUGAT;
4. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;
6. Memerintahkan TERGUGAT II untuk mencabut dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016;
7. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017, yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV;
8. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017, yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV;
9. Memerintahkan TERGUGAT IV untuk mencabut dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017;
10. Menyatakan TERGUGAT III tidak mempunyai hak atasbidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi;
11. Memerintahkan TERGUGAT III untuk menyerahkan bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi, sebagaimanaasal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;
12. Menyatakan Sertifikat Perubahan Nomor 1007/JATIKARYA/2017 luas 313 M2 atas nama TERGUGAT III(MUFIAN ZUHRI, SE) dengan No Blanko BY 853560 yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Menyatakan segala turunan dan segala akta-akta dan sertifikat hak guna bangunan berupa peralihan dan perubahan lainnya yang diterbitkan terhadap bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Citra Gran Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, sebagaimana yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 atas nama siapapun selain atas nama PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Halaman 9 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

15. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voebaar Bij Vooraad), meskipun terdapat perlawanan (verzet), banding atau kasasi;
16. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulisnya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Negeri Bekasi Tidak Berwenang Mengadili Perkara A- quo Karena Kewenangan Untuk Mengadili Perkara a-quo ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara

- 1.1. Bahwa Replik Penggugat adalah pengulangan yang pada intinya mengenai kepentingan Penggugat yang merasa dirugikan oleh Tergugat I yang menyalah gunakan kepercayaan dari Penggugat yang dengan cara menurut Penggugat merekayasa Akta Perjanjian Jual Beli dan kemudian membuat Akta Jual Beli dihadapan Tergugat II dan selanjutnya menjual kepada Terugat III dihadapan Tergugat IV dengan produk akhir dikeluarkan oleh Turut Tergugat dimana kepemilikan HGB sudah berubah menjadi milik Tergugat III;
- 1.2. Bahwa dalam Replik bahwa Petitum butir 12 Penggugat yang secara tegas menyatakan bahwa: “menyatakan Sertifikat Perubahan Nomor 1007/JATIKARYA/2017 luas 313 M2 atas nama TERGUGAT III (MUFIAN ZUHRI, SE) dengan blanko BY 853560 yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum...”. Petitum yang menyebutkan hal seperti ini adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Replik Penggugat yang intinya meminta majelis hakim dalam perkara a quo ini berhubungan dengan penerbitan suatu objek



Keputusan Tata Usaha Negara sehingga putusan ini masuk dalam lingkup hukum Tata Usaha Negara.

1.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya, adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pihak Pemerintah RI atau Pejabat Pemerintah/Publik/Tata Usaha (dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional), yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 tahun 1991 disebutkan, apabila ada pihak yang tidak dituju namun merasa dirugikan atas diterbitkannya satu keputusan TUN maka upaya hukum yang terbuka baginya adalah mengajukan pembatalan sertipikat tersebut melalui pengadilan tata usaha negara. Dengan demikian secara tegas bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya adalah suatu produk Keputusan Tata Usaha Negara.

1.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perkara a-quo pada dasarnya adalah perkara sengketa Tata Usaha Negara (TUN), dimana hal tersebut bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;

1.5. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 134 HIR, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkewajiban untuk menyatakan bahwa dirinya tidak berwenang mengadili perkara a quo, sebab perkara yang diajukan oleh Penggugat ini secara absolut berada diluar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian dalil di atas, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan sela sekaligus sebagai putusan akhir yang menyatakan:

- menerima eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat III
- menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi secara absolut tidak berwenang untuk mengadili perkara a-quo;
- menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain dan tetap menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk mengadili perkara a-quo berikut kami sampaikan Eksepsi kami;

2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN ERROR IN PERSONA



- 2.1. Bahwa TERGUGAT III perlu ulangi dalam mengajukan gugatan, haruslah nyata adanya kepentingan (Point d'interest, Point d'action), dalam hal ini perlu diuraikan apa hubungan atau kepentingan hukum secara langsung antara Penggugat dengan TERGUGAT III. Sebab apabila tidak ada kepentingan, maka Penggugat tidak dapat melibatkan atau mendudukkan Mufian Zuhri, S.E. sebagai TERGUGAT III dalam perkara a quo (No interest, no action);
- 2.2. Bahwa Penggugat dalam Repliknya sah-sah saja mengatakan bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, akan tetapi selama tidak dapat dibuktikan hubungan hukumnya, maka Gugatan akan menjadi sia-sia;
- 2.3. Bahwa dalam perkara ini, bukan hanya TERGUGAT III yang tidak ada hubungan hukumnya saja, akan tetapi TERGUGAT II dan TERGUGAT IV juga secara hukum tidak memiliki hubungan hukum, karena Penggugat menarik TERGUGAT II dan TERGUGAT IV sebagai Notaris, bukan sebagai pribadi (person);
- 2.4. Bahwa selanjutnya sebagaimana tidak dibantah dalam replik perihal error in persona tentang argumen TERGUGAT III bahwa TERGUGAT I adalah satu-satunya pihak yang mempunyai hubungan uhkum dengan Penggugat, maka ini berarti sudah diakui oleh Penggugat sendiri bahwa TERGUGAT I adalah satu-satunya pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;
- 2.5. Dengan demikian, dalam konteks hubungan keperdataan, hubungan hukum antara Tergugat III hanyalah dengan TERGUGAT I yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah dalam hubungan jual – beli dengan TERGUGAT I. Pihak yang mengikatkan diri dalam Perbuatan Hukum tersebut hanya dengan TERGUGAT I sehingga dari perbuatan hukum ini Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT III.
- 2.6. Bahwa oleh karena TERGUGAT III tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT, maka Gugatan Penggugat adalah error in persona dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
3. EKSEPSI TENTANG STATUS KEPEMILIKAN BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)
- 3.1 Bahwa dalam Replik a quo, PENGGUGAT mengulang cerita bahwa kepemilikan yang sah adalah dirinya kendati sebelum dilakukan Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah milik TERGUGAT I;



- 3.2 Bahwa dalam proses Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III tentu sudah melewati proses yang cermat, karena bukan hanya pembelian tersebut didasarkan itikad baik, akan tetapi pengurusannya melalui jasa Notaris;
- 3.3 Bahwa dalam Jual Beli tersebut, TERGUGAT III tentunya sudah melakukan verifikasi dan mengetahui bahwa TERGUGAT I adalah pemilik yang sah berdasarkan keterangan didalam dokumen Sertipikat HGB nomor 1772/Jatikarya tersebut baik secara membaca sendiri maupun melalui TERGUGAT IV;
- 3.4 Bahwa perihal bukti yang paling kuat adalah ditegaskan dalam Pasal 32 PP 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
- (1). Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 3.5 Bahwa Penggugat menyatakan dalam poin 3 bahwa, “ ...seharusnya TERGUGAT III terlebih dahulu melakukan pengecekan atas objek tanah dan rumah, yang jelas isi rumah adalah barang-barang milik Penggugat dan anak Penggugat juga atas photo yang terpajang...”
- 3.6 Bahwa sebagaimana dalam poin 3.4 diatas, yang menjadi alat bukti yang kuat sudah jelas adalah Serrtipikat, bukan barang-barang milik Penggugat termasuk photo yang terpajang. Barang-barang dan photo yang terpajang bukan alat pembuktian yang kuat sebagaimana diamanatkan dalam pasal 32 PP 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah;
- 3.7 Bahwa karena objek bidang tanah dan bangunan milik TERGUGAT I sebelum dibeli oleh TERGUGAT III, maka perlu digarisbawahi bahwa nama yang tercatat dalam Sertifikat HGB sebagai pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan adalah milik TERGUGAT I;
- 3.8 Bahwa sekarang TERGUGAT III sebagai pemegang hak atas HGB No. 1772/Jatikarya dan bukan PENGUGAT. Oleh karena itu, PENGUGAT telah salah melayangkan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi karena memang dalam Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017 tersebut pemilik yang sah adalah TERGUGAT I, bukan PENGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.9 Bahwa berdasarkan hal diatas, sudah selayaknya majelis hakim mengabulkan eksepsi TERGUGAT III dan menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard) atau setidaknya mengeluarkan TERGUGAT III dari pihak.

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain dan menyatakan bahwa eksepsi TERGUGAT III tidak beralasan, TERGUGAT III memohon agar Majelis Hakim tetap menolak gugatan Penggugat dengan alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini .

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis masuk atau menjadi bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Replik, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. TERGUGAT III adalah pihak Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi
 - a) Bahwa pada dasarnya sudah diatur dalam pasal 1338 ayat 3 perihal bahwa Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik;
 - b) Bahwa keterangan lebih lanjut mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik disempurnakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan sebagai berikut :
 - i. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian melalui pelelangan umum atau ;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
 - a. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut

Halaman 14 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/PT BDG



menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- ii. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
- c) Bahwa berdasarkan hal diatas, Pembelian objek tanah dan bangunan sebagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I yang dilakukan didepan atau dihadapan atau melalui TERGUGAT IV sudah memenuhi kriteria yang beritikad baik sebagaimana dikualifisir dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tersebut;
- d) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah selayaknya bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan a quo ini atau setidaknya mengeluarkan TERGUGAT III dari pihak.

4. PENGUGAT tidak berhak menggugat TERGUGAT III

- a) Bahwa PENGUGAT menjadikan salah satu pihak dalam gugatan a quo tidaklah tepat. Hal ini karena bukan saja TERGUGAT III tidak kenal dengan PENGUGAT, akan tetapi hubungan hukum tidak terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III apalagi mendudukan TERGUGAT III dalam kapasitasnya sebagai Tergugat;
- b) Bahwa selain itu, PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan hukum terhadap PENGUGAT dengan cara membeli objek tanah dan bangunan dari TERGUGAT I;
- c) Bahwa TERGUGAT III mensomir PENGUGAT untuk membuktikan hubungan hukum antara TERGUGAT III dengan PENGUGAT dan setelah itu hubungan sebab akibat (causal)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan yang menimbulkan kerugian kepada PENGUGAT;

- d) Bahwa jika tidak dapat membuktikan hal itu dan pastinya tidak akan bisa membuktikan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III, maka seharusnya PENGUGAT tidak memasukkan TERGUGAT III sebagai pihak terutama sebagai pihak TERGUGAT, karena TERGUGAT III selain dilindungi hukum, TERGUGAT III tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban;
 - e) Bahwa jika Penggugat tidak dapat membuktikan TERGUGAT III memiliki hubungan hukum, maka sudah layak dan pantas bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menolak Gugatan ini atau setidaknya mengesampingkan TERGUGAT III sebagai pihak;
 - f) Bahwa hal ini dapat dilihat dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke- IX yang merumuskan bahwa ;
 - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah); dan
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;
 - g) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke- IX tersebut sudah mengandung arti bahwa TERGUGAT III dilindungi haknya sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu, bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke- IX tersebut memberikan kepastian dan jalan penyelesaian bagi Penggugat untuk mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.
5. TERGUGAT III Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan PENGUGAT dan mohon dikeluarkan dari Perkara a-quo
- a) Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III uraikan dalam bagian eksepsi diatas dalam mengajukan gugatan, Penggugat harus menunjukkan adanya hubungan atau kepentingan hukum (Point d'interest, Point d'action), dalam hal ini perlu diuraikan apa hubungan atau kepentingan hukum secara langsung antara PENGUGAT dengan TERGUGAT III. Sebab apabila tidak ada kepentingan, maka PENGUGAT tidak dapat melibatkan atau

Halaman 16 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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)



mendudukan Mufian Zuhri, S.E. sebagai Tergugat III dalam perkara a quo (No interest, no action);

- b) Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam replik poin 3, 4 dan 5 yang mengakui bahwa atas pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, yang kemudian atas dasar tersebut TERGUGAT I telah melakukan balik nama atas nama TERGUGAT I;
 - c) Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perikatan tersebut berdasarkan pasal 1320 yang melanggar asas syarat sebab yang tidak halal. Bagaimana mungkin Tergugat III melakukan perikatan yang tidak halal ? Semua syarat sudah dilaksanakan TERGUGAT III, termasuk menjalankan proses tersebut di depan Pejabat Negara, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke- IX;
 - d) Bahwa oleh karena tidak memiliki hubungan keperdataan apapun dengan PENGUGAT, TERGUGAT III tentu saja tidak melakukan hubungan hukum apalagi melakukan perikatan dengan PENGUGAT, TERGUGAT III sendiri tidak mengenal dan tidak pernah melakukan perikatan apapun dengan PENGUGAT, setelah ada gugatan a quo inilah TERGUGAT III mengenal PENGUGAT, dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan ataupun kepentingan hukum apapun dengan Tergugat III;
 - e) Bahwa oleh karena TERGUGAT III tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGUGAT, maka petitum PENGUGAT angka 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 dan 13 adalah tidak benar dan haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum; atau setidaknya tidaknya agar Majelis hakim yang mulia mengeluarkan TERGUGAT III dari perkara a-quo.
6. Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III.
- a) Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III baca bahwa inti dari replik a quo adalah memohon majelis hakim dalam perkara a quo agar bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di perumahan Citra Grand Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, sebagaimana asal sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya menjadi milik atas nama PENGUGAT;



- b) Bahwa PENGUGAT dalam butir 3, 4, 5 dan 8 secara tegas menguraikan serta mendalilkan peristiwa hukum dari TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT selaku pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan HGB kepada Tergugat I. Uraian – uraian tersebut sekaligus membuktikan bahwa faktanya di dalam perkara a-quo, TERGUGAT III hanyalah penerima dari suatu objek putusan tata usaha Negara, yang tidak memiliki relevansi apapun terhadap PENGUGAT;
- c) Bahwa karena tidak memiliki hubungan apapun terhadap Pengugat, maka sudah layak bagi majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya mengeluarkan TERGUGAT III dari perkara a quo ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat putusan, sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima; atau
2. Mengeluarkan TERGUGAT III dari gugatan aquo; dan
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Sela pada tanggal 9 September 2019 Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan, eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Pengadilan Negeri Bekasi berwenang mengadili perkara ini;
3. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam putusan sela ini akan diperhitungkan dalam putusan akhir.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 27 November 2019 Nomor 134/Pdt.G/2019/PN BKS yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat III

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Citra Gran Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi, sebagaimana asal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, atas nama A. DEWIE YASIN LIMPO (PENGGUGAT) adalah hak milik sah PENGGUGAT;
- Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak milik PENGGUGAT;
- Menyatakan tidak sah dan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan TERGUGAT II;
- Menyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016 yang dibuat di hadapan TERGUGAT II;
- Memerintahkan TERGUGAT II untuk mencabut dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 368/2016 tanggal 30 November 2016;
- Menyatakan tidak sah dan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017, yang dibuat di hadapan TERGUGAT IV;
- Menyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017, yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV;
- Memerintahkan TERGUGAT IV untuk mencabut dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 2 Mei 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 32/2017 tanggal 6 November 2017;
- Menyatakan TERGUGAT III tidak mempunyai hak atas bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi;
- Memerintahkan TERGUGAT III untuk menyerahkan bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatismapurna, Kota Bekasi, sebagaimana asal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;

Halaman 19 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

- Menyatakan Sertifikat Perubahan Nomor 1007/JATIKARYA/2017 luas 313 M2 atas nama TERGUGAT III (MUFIAN ZUHRI, SE) dengan No Blanko BY 853560 yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan segala turunan dan segala akta-akta dan Sertifikat Hak Guna Bangunan berupa peralihan dan perubahan lainnya yang diterbitkan terhadap bidang tanah dan bangunan seluas 313 M2, yang terletak di Perumahan Citra Gran Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, sebagaimana yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1772/Jatikarya Surat Ukur Nomor 1804/Jatikarya/2003 tanggal 20 Juni 2003 atas nama siapapun selain atas nama PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
- Menolak gugatan untuk selebihnya;
- Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp2.915.000,00 (Dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan dimana pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat, tidak hadir dipersidangan, maka sesuai dengan relas pemberitahuan putusan Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks kepada para pihak tersebut telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 27 November 2019, masing-masing pada tanggal 11 Desember 2019 dan tanggal 12 Desember 2019, dengan seksama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks. Jo. Nomor: 102/Bdg/2019/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Coriana Julvida Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2019, Pembanding semula Tergugat III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 27 November 2019 pernyataan banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberitahukan kepada para pihak lawannya masing-masing pada tanggal 10 Februari 2020 dan tanggal 21 Februari 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tanggal 14 Januari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 14 Januari 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 10 Februari 2020 dan tanggal 21 Februari 2020, dengan seksama;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat III tersebut, Terbanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 5 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 5 Maret 2020, pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tersebut telah didelegasikan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan surat tanggal 27 Mei 2020 Nomor: W.11.U5/2866/HT.04.10/V/2020.bb.;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks Jo. Nomor: 102/Bdg/2019/PN.Bks kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan bahwa berkas perkara Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks telah selesai diminutasi dan kepada ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara perdata Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 27 November 2019, masing-masing telah diberitahukan pada tanggal 19 Agustus 2020, tanggal 10 Februari 2020 dan tanggal 21 Februari 2020, dengan seksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan memori banding tanggal 14 Januari 2020, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Yudex Faktie tingkat pertama terhadap pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) Putusan Perkara No. 134/Pdt.G/2019/PN.Bks, dengan menerapkan hukum yang tidak tepat, pertimbangan hukumnya tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat serta tidak benar (Onvoldoende Gemoteeveerd); maka Putusan yang demikian harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat.

2. Bahwa terhadap Putusan Hakim Yudex Factie tingkat pertama perkara Aquo dalam pertimbangan-pertimbangannya dapat Pembanding dahulu Tergugat III ambil kesimpulan bahwa putusan Hakim Yudex Factie tingkat pertama tidak memperhatikan, tidak menguji dan tidak mempertimbangkan secara menyeluruh alat bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat III. Sesungguhnya Pembanding dahulu Tergugat III bukan hanya tidak memiliki hubungan hukum, namun juga tidak terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap TERBANDING I dahulu PENGUGAT dan harus dilindungi kepentingan hukumnya.

3. Bahwa adapun keberatan-keberatan PEMBANDING terhadap Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diuraikan sebagai berikut :

Adanya Ketidaccermatan Majelis Hakim dalam putusannya sebagaimana tertulis dalam salinan putusan.

Dalam Formalitas para pihak di halaman 1 mengenai formailitas Pembanding dahulu Tergugat III tertulis sebagai berikut;

"Mufian Zuhri, S.E, bertempat tinggal di Pulo Sirih Tengah 14 Blok Ea 282, Rt 008 Rw 014, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dalam hal ini memberikan kuasa kepada hal ini memberikan kuasa kepada M. Adiwira Setiawan, S.H., R Henra Jaya Soerjaherdadi, S.H., Alex Candra S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Bris & P yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41. Kebayoran Baru – Jakarta Selatan, sebagai Tergugat III";

selain halaman 1 diatas, dapat dibaca pula salinan dengan ketidak cermatan majelis hakim pada halaman 9 paragraf kedua yang berbunyi demikian;

"Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat I tidak hadir, Tergugat II tidak hadir, Tergugat III hadir kuasanya yang bernama M. Adiwira Setiawan, S.H., R Henra Jaya Soerjaherdadi, S.H., Alex Candra S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Bris & P yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41. Kebayoran Baru – Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019, dan Tergugat IV tidak hadir, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir;

Bahwa Majelis Hakim dalam perkara aquo pada judex faktie tingkat Pengadilan Negeri tidak cermat dalam menjelaskan para pihak atau subjek dalam Gugatan ini. Jelas-jelas Penerima Kuasa yang bernama M. Adiwira

Halaman 22 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

Setiawan, S.H., R Henra Jaya Soerjaherdadi, S.H., Alex Candra S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Bris & P yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41. Kebayoran Baru – Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019 adalah para advokat yang menerima kuasa khusus dari Termohon Banding I dahulu Penggugat;

Penerima Kuasa Khusus dari Pembanding dahulu Tergugat III (Mufian Zuhri S.E.) bukan nama-nama diatas, tetapi David Hamonangan Siregar, S.H. dan Aleksky Bagoes MB, S.H., M.H. sebagaimana tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor : 556/SK/2019/PN.Bks.

Bahwa M. Adiwira Setiawan, S.H., R Henra Jaya Soerjaherdadi, S.H., Alex Candra S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Bris & P yang beralamat di Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41. Kebayoran Baru – Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2019 bukan Pihak Pemohon Banding atau penerima Kuasa Pemohon Banding

Bahwa perihal formalitas ini merupakan perkara yang penting sekali karena terkandung perihal hak dan kewajiban dari para pihak. Jika perihal formalitas saja tidak cermat, maka sangat terbuka kemungkinan untuk memutuskan pokok perkara juga mengalami hal ketidak cermatan tersebut yang merugikan para pihak termasuk hak-hak yang Pembanding dahulu Tergugat III yang dilanggar.

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum berikut di halaman 31 paragarap terakhir disebutkan bahwa;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik baik alat bukti surat maupun saksi, dimana bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Polres Metro Kota Bekasi yang menyatakan adanya "Fakta Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 dihadapan Notaris Puspa Sri Dewi, SH tidak terdaftar di kantor Notaris Puspa Sri Dewi, SH dan berdasarkan hasil dari Puslabfor Mabes Polri sesuai Berita Acara Pemeriksaan Kriminalistik dengan Nomor Lab : 2353/DTF/2018 disimpulkan tanda tangan Penggugat dengan suaminya (Andi Taufan Oddang) yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 25 Februari 2015 (Bukti P-2) adalah Non Identik dengan atau Berbeda dengan tanda tangan Penggugat dan suami Penggugat;

Bahwa terhadap alat bukti P-7 seharusnya tidak dapat digunakan dalam perkara a quo dan kami meminta Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa

Halaman 23 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

Barat untuk menolaknya karena hal ini patut dipertimbangkan dengan beberapa alasan;

- Pada hakekatnya, perkara pidana yang sedang berjalan di Polres Metro Bekasi Kota itu beda dengan perkara perdata. Dalam tiap-tiap perkara, independensi acara pengadilan sudah diatur masing-masing termasuk hukum acaranya. Proses Pidana yang sedang berjalan di Polres Bekasi Kota itu sendiri belum masuk ke Pengadilan apalagi belum mendapatkan putusan pengadilan yang sifatnya sudah inkrah (Final dan mengikat);

Pembuktian dengan membawa bukti dari kepolisian dengan SP2HP tersebut adalah upaya mencampur adukkan alat bukti dan tidak dapat dipakai di persidangan pada gugatan aquo

- Selain itu, pada SP2HP yang adalah produk dari Penyidik adalah alat bukti yang tidak diakomodir sebagaimana disyaratkan dalam pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yaitu lima jenis alat bukti yaitu surat/tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;
- Surat dalam alat bukti pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) itu haruslah surat yang berisi keterangan yang dibuat oleh para pihak yang terlibat langsung dari para pihak, bukan dari pihak ketiga;
- Surat sebagaimana dalam bukti P-7 itu adalah surat yang ditandatangani penyidik terhadap adanya dugaan peristiwa pidana. Isinya adalah hasil dari penyidikan yang sedang berjalan namun belum ada hasilnya. Jika diartikan, hendaknya Majelis Hakim dalam memeriksa isi dari surat tersebut untuk memanggil para pihak dalam surat tersebut dalam persidangan aquo untuk membuktikan isinya, bukan berpatokan sama informasinya saja. Jika tidak dipanggil atau para pihak dalam surat tersebut (P-7) tidak datang, maka SP2HP tersebut tidak layak dijadikan bukti dan layaklah bukti itu dianggap sebagai testimonium de auditu sehingga haruslah bukti P-7 tersebut ditolak atau tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;
- Sehingga SP2HP atau P-7 yang ditandatangani tersebut haruslah ditolak atau tidak dipertimbangkan oleh yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

5. Bahwa dalam halaman 33 paragraf 5, majelis hakim dalam judex factie Pengadilan Negeri menyatakan;

“Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 sampai dengan angka 13, menurut majelis hakim adalah sebagai konsekwensi hukum dengan telah dinyatakan adanya rangkaian perbuatan melawan hukum sejak terbitnya akta perjanjian jual beli nomor 26 tanggal 25 Pebruari 2015 oleh Tergugat I

Halaman 24 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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)



yang kemudian menjadi dasar bagi terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I, maupun terbitnya akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III maupun sertifikat atas nama Tergugat III, maka petitum angka 4 sampai dengan angka 13 beralasan untuk dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan tersebut sangat tidak tepat dan merugikan Pembanding dahulu Tergugat III dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Majelis Hakim pada persidangan tingkat Pengadilan Negeri hanya memeriksa dan membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding II dahulu Tergugat I, sedangkan Pembanding dahulu Tergugat III tidak diberikan pertimbangan hukum, bahkan lebih parahnya lagi diharuskan untuk menerima konsekwensi akibat perbuatan Terbanding II dahulu Tergugat I. Hal ini sangat jauh dari rasa keadilan yang dicari dalam persidangan aquo;
- Jika saja – quad non ada pihak lain yang menggugat Terbanding I dahulu Penggugat dengan dalil yang sama dan bisa dibuktikan juga dalilnya, maka seluruh rentetan pihak dari Penggugat, Tergugat I hingga Tergugat IV haruslah menjalankan konsekwensi yang sama? inilah yang jadi dasar dari permohonan banding ini rasakan bahwa keadilan telah hilang dan inilah alasan untuk melakukan pemeriksaan ulang;
- Pembanding dahulu Tergugat III tidak ada hubungan samasekali dengan Penggugat, bahkan majelis hakim sendiripun tidak dapat menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Pembanding dahulu Tergugat III kepada Terbanding I dahulu Penggugat. Artinya dengan kata lain memang tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding dahulu Tergugat III terhadap Terbanding I dahulu Penggugat, sehingga harusnya keberatan mengenai tidak ada hubungan hukum antara Pembanding dahulu Tergugat III kepada Terbanding I dahulu Penggugat harusnya diterima oleh majelis hakim pada tingkat pengadilan negeri;
- Tindakan Pembanding dahulu Tergugat III melakukan pembelian atau akuisisi lahan dan bangunan seluas 313 M2 yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi sudah sesuai dan dapat dibuktikan dengan pasal 1338 KUHPerdara yang mengharuskan adanya itikad baik. Itikad baik itu buat Pembanding dahulu Tergugat III lakukan dengan cara melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat itulah yang melakukan verifikasi, baik terhadap Terbanding II dahulu Tergugat I maupun Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat. Hal ini dilakukan karena Pembanding dahulu Tergugat III adalah pihak yang sadar hukum dan tidak mau melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tindakan Pembanding dahulu Tergugat III sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mengatur bahwa Pembelian Tanah yang sudah bersertifikat harus di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diamanatkan dalam regulasi tersebut;
- Bahwa hal ini juga sudah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung yang memberikan arahan bagi para hakim di seluruh tingkat Pengadilan agar dalam membuat keputusan yang menjadikan dan menggunakan pedoman tersebut sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016;

Dengan pertimbangan diatas disandingkan dengan hasil putusan pengadilan negeri, jelas majelis hakim pada judex factie tingkat pengadilan negeri tidak menggunakan pedoman tersebut dan ini merupakan kekhilafan yang sangat merugikan Pembanding dahulu Tergugat III;

- Dengan putusan ini majelis hakim pada judex faktie tingkat pengadilan negeri juga tidak mempertimbangkan kerugian yang mungkin akan diderita Pembanding dahulu Tergugat III. Bukti TIII-4 dan TIII-5 adalah bukti dari asli yaitu pembelian rumah dan bangunan seluas 313 M2 yang terletak di Perumahan Kota Wisata Kav. No. H2-6, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi senilai Rp 1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Jumlah yang sangat besar itu sangatlah tidak adil dan sangatlah pantas untuk ditolak oleh Pembanding dahulu Tergugat III, padahal dasar putusan majelis hakim pada pengadilan negeri hanya dari tindakan yang dilakukan dan dibuktikan dalam persidangan a quo oleh Terbanding I dahulu Penggugat dan Terbanding II dahulu Tergugat I;
- Terhadap Jual Beli sebagaimana dibuat antara Terbanding I dahulu Pengugat dan Terbanding II dahulu Tergugat I dilanjutkan dengan Jual Beli antara Terbanding II dahulu Tergugat I dan Pembanding dahulu Tergugat III haruslah diperiksa secara terpisah. Jikapun haruslah disatukan, maka pedoman bagi hakim di setiap tingkat Pengadilan sudah seharusnya menggunakan Pedoman yang dipakai dan teratur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung, tepatnya sebagaimana diatur dalam SEMA 7 tahun 2012 butir IX yang merumuskan bahwa (i) Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah); dan (ii) pemilik hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Halaman 26 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

- Pembanding dahulu Tergugat III haruslah dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena bukan hanya dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi juga telah dilakukan kewajiban kepada Negara(Bukti Asli TIII-5);
- Karena Pembanding dahulu Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik, maka haruslah berdasarkan SEMA 7 tahun 2012 butir IX, haruslah di lindungi haknya, termasuk hak keperdataannya atau setidaknya tidaknya dilepaskan dari para pihak sehingga tidak boleh terima konsekwensi dari tindakan Terbanding II dahulu Tergugat I dan Terbanding I dahulu Penggugat, dan akhirnya tidak akan terima konsekwensi apapun dari perbuatan Terbanding II dahulu Tergugat I dan Terbanding I dahulu Penggugat.
- Bahkan dalam SEMA 7 tahun 2012 butir IX tersebut diberikan pedoman bagi majelis hakim dalam membuat keputusan bahwa jika benar ditemukan adanya penjual yang tidak berhak, maka pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan dengan cara memberikan putusan yang merugikan secara tidak langsung kepada pihak lain yaitu Pembanding dahulu Tergugat III.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Pembanding dahulu Tergugat III memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat III tersebut diatas;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 134/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 27 Nopember 2019;
3. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 5 Maret 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil keberatan PEMBANDING semula TERGUGAT III dalam memori bandingnya adalah dalil yang keliru, tidak tepat dan tidak beralasan hukum sehingga telah patut dan beralasan hukum untuk ditolak. dengan

Halaman 27 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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)



demikian seluruh pertimbangan hukum *Judex Factie* telah didasarkan pada fakta yang terungkap dalam persidangan, dan menjadi pertimbangan hukum yang tepat dan benar;

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana diatas, kiranya telah tepat dan berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, untuk menolak permohonan Banding PEMBANDING untuk seluruhnya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.134/Pdt.G/2019/PN. Bks, tanggal 27 November 2019;

PERMOHONAN

Berdasarkan segala dalil yang terurai di atas, dengan ini TERBANDING I Semula PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, berkenan untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING semula TERGUGAT III;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.134/Pdt.G/2019/PN. Bks tanggal 27 November 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum PEMBANDING semula TERGUGAT III, untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca serta mempelajari dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada pokoknya tidak terdapat hal-hal baru yang dapat mempengaruhi putusan ini di tingkat banding, melainkan hanya merupakan pengulangan saja tentang hal-hal yang telah dikemukakan di Pengadilan Tingkat Pertama sehingga tidak perlu dipertimbangan lagi dalam pemeriksaan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 November 2019, Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks., maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan alasan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diambil alih dijadikan sebagai pertimbangan dan alasannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan *a quo*, seluruh alasan-alasan keberatan yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding semula Tergugat III dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 November 2019 Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Bks dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa Dan Madura serta KUHPerduta.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 November 2019 Nomor 134/Pdt.G/2019/PN.Bks yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat 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 **8 Oktober 2020**, oleh kami **Zaherwan Lesmana, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **Imam Syafii, S.H., M.Hum.** dan **DR. Subiharta, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 501/PDT/2020/PT BDG tanggal 15 September 2020, putusan

Halaman 29 dari 30, Putusan Nomor 501/PDT/2020/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

tersebut pada hari **Selasa** tanggal **13 Oktober 2020**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh para hakim anggota dengan dibantu oleh **Saleha**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Imam Syafii, S.H., M.Hum.

Zaherwan Lesmana, S.H.

ttd.

DR. Subiharta, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Saleha.

Perincian biaya perkara :

- Biaya materai Rp. 6.000,00
- Biaya redaksi Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya..... Rp. 134.000,00

Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)