



PUTUSAN

Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1. YUDI SUHAEDI** Pekerjaan Wiraswasta Alamat Jl. Raya Purwakarta RT.001 RW.015 Desa Cempakamekar Kec. Padalarang Kab. Bandung Barat Prov. Jawa Barat NIK: 3217.0810.0364.0006 Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**
- 2. EUIS KOMALASARI** Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Alamat Jl. Raya Purwakarta RT. 001 RW. 015 Desa Cempakamekar Kec. Padalarang Kab. Bandung Barat Prov. Jawa Barat NIK 3217.0861.1273.0006 Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**

Dalam Hal ini diwakili Kuasanya yang bernama **D. TIRTA SONJAYA AS, S.H., M.H., dan ANDRI SUPRIHATNO, S.H.**, adalah para Advokat Pengacara dan konsultan hukum pada kantor **"TIRTA SONJAYA & ASSOCIATES"** yang berkedudukan di Jl. Nilem VI No. 7 Buah batu Kota Bandung, dalam hal ini dapat bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup tanggal 9 Februari 2021 ;-

Melawan

- 1. PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk**, yang beralamat di Gedung Panin Life Center Lantai 3, Jalan Letjend S. Parman Kavling 91, Slipi Palmerah Jakarta Barat 11420 Provinsi DKI Jakarta untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**
- 2. DODDY PERMADI SYARIEF**, (Kuasa Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah) yang beralamat di jalan Casablanca Kavling 9 RT.009 RW.005 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **DEWI MAYANGSARI** yang beralamat di Jalan Bahagia Permai III Nomor 1 RT.001 RW. 005 Kelurahan Margasari Kecamatan Buahbatu Kota Bandung Provinsi Jawa Barat Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III
4. **THIO KONG JOE**, yang beralamat di Jalan Utama No. 63 RT.005 RW.008 Kelurahan Pasirlayung Kecamatan Cibeunying Kidul Kota Bandung Barat Provinsi Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV
5. **BOY BUDIMAN ISKANDAR SH., MKn, NOTARIS**, yang beralamat di Jalan Guntur No. 15 Kota Bandung Provinsi Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V
6. **GANDHI MASYA KUSUMANEGARA SH., PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)** yang beralamat di Gegerkalong Hilir Jalan Abah Muhalim Nomor 6 Ciwaruga Kabupaten Bandung Barat untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI
7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR) / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT**, yang beralamat di Jalan Raya Ciburuy No. 334 Kec. Padalarang Kabupaten Bandung Barat untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah mempelajari dalil-dalil gugatan dan jawaban serta Replik dan Duplik dari para pihak;

Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 25 Februari 2021 No. 50/Pdt.G/2021/PN.Blb tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca surat penetapan Majelis Hakim tertanggal 25 Februari 2021 No. 50/Pdt.G/2021/PN.Blb tentang hari sidang pertama perkara ini;

Halaman 2 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Telah membaca seluruh surat yang berkenaan dengan perkara yang terdapat dalam berkas perkara;

Telah mendengar pihak penggugat dimuka persidangan;

Telah meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak penggugat dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 25 Februari 2021 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT adalah suami isteri yang berkewarganegaraan Negara Indonesia (WNI), sebagaimana yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) NIK : 3217.0810.0364.0006 dan PENGGUGAT II (EUIS KOMALASARI), NIK : 3217.0861.1273.0006 ;-
2. Bahwa, PARA PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Blok Kiara Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI), Surat Ukur tanggal 05 Maret 2014 Nomor 00264/Mandalawangi/2014, Luas 602 M2 (*enam ratus dua meter persegi*) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat
 - Sebelah Barat : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan : Selokan
3. Bahwa, PARA PENGGUGAT memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Bapak ICANG ROHMAN dengan harga kesepakatan Jual Beli sebesar Rp. 1.400.000.000.- (*satu miliar empat ratus juta rupiah*) sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Tanah dan Bangunan tanggal 20 Agustus 2014;-
4. Bahwa, kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 123/2014 tanggal 11 Desember 2014, yang terletak di Blok Kiara, Luas 602 M2 (*enam ratus dua meter persegi*) Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat yang dibuat oleh SITI RAHAYU KANIAWATI selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) wilayah kerja Kabupaten



Bandung Barat, sehingga Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi beralih nama dari semula atas nama ICANG ROHMAN menjadi nama PEGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) dan sampai dengan saat ini PARA PENGGUGAT masih menguasai tanah dan bangunan *aquo* dengan cara menempatnya ;

5. Bahwa, pada mulanya sekitar tanggal 18 Desember 2014, PARA PENGGUGAT mengajukan pinjaman kepada TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk), dan disetujui dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 375.000.000.- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan angsuran sekitar Rp. 10.000.000.- (*sepuluh juta rupiah*) perbulan dengan jangka waktu pinjaman kredit selama 5 (lima) tahun dengan Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PEGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) ;-
6. Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyatakan ;-

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak “

7. Bahwa, seiring dengan berjalannya waktu PARA PENGGUGAT telah melakukan pembayaran angsuran dengan lancar selama 34 (tiga puluh empat) bulan, namun ketika memasuki pembayaran angsuran ke – 35 (tiga puluh lima) PARA PENGGUGAT belum dapat melaksanakan kewajibannya karena kondisi perekonomian yang menurun dan tidak menentu sehingga PARA PENGGUGAT tidak dapat lagi melaksanakan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk) sehingga TERGUGAT I sampai mengeluarkan Surat Peringatan (SP) kepada PARA PENGGUGAT;-
8. Bahwa, sekitar Bulan Maret 2019 di rumah PARA PENGGUGAT kedatangan beberapa orang yang mengaku dari pihak TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk) dan Pihak NOTARIS untuk meminta tanda tangan dari PARA PENGGUGAT untuk membuat kuasa jual terhadap Sertipikat *Aquo* yang dijaminakan dengan kesepakatan akan menjual secara Bersama-sama antara PARA PENGGUGAT dengan Pihak TERGUGAT I dengan harga yang setinggi-tingginya dan Harga Umum dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kebijakan untuk membayar dalam jangka waktu selama 1 (satu) Tahun dan PARA PENGGUGAT bersepakat akan melunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut ;-

9. Bahwa, seiring dengan berjalannya waktu pihak TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk) tidak pernah menghubungi atau berkoordinasi dengan PARA PENGGUGAT mengenai kesepakatan penjualan aset milik PARA PENGGUGAT tersebut dan PARA PENGGUGAT menunggu tanpa adanya kabar berita atau kepastian ;
10. Bahwa pada Tanggal 19 Oktober 2019, di rumah PARA PENGGUGAT kedatangan seorang laki-laki yang bernama Bapak WAWAN yang mengaku sebagai pegawai dari TERGUGAT III (THIO KONG JOE) yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah dan bangunan *aquo* telah dibeli oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk), dengan memperlihatkan dan memberikan foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama TERGUGAT III (THIO KONG JOE), Foto Copy Akta PERJANJIAN PENYELESAIAN HUTANG DENGAN PENYERAHAN JAMINAN SECARA SUKARELA Nomor 55, Akta KUASA MENJUAL Nomor 56, dan Akta PENGOSONGAN Nomor 57 yang dibuat oleh TERGUGAT IV (BOY BUDIMAN ISKANDAR SH., MKn, NOTARIS) ;-
11. Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 menyatakan ;

"Bahwa Pengalihan Hak Atas tanah berdasarkan Surat Kuasa mutlak tidak diperbolehkan, karena perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan Surat Kuasa mutlak adalah batal demi hukum" -
12. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan :-

-"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"-
13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI RI) No. 1400 K/Pdt/2001 tanggal 02 Januari 2003 menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank Tanpa Seizin Pemilik, dengan kata lain Bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin kepada Bank, meskipun ada Surat Kuasa Untuk menjual tanpa seijin atau setau pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang ” ;-

14. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT mempelajari Akta Jual Beli Nomor 7/2019 Tanggal 26 April 2019 terdapat kejanggalan hal mana yang bertindak selaku penjual adalah TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 56 tanggal 26-03-2018, sedangkan dalam Akta Nomor 56 tersebut yang bertindak sebagai Kuasa Jual adalah TERGUGAT II (DODDY PERMADI SYARIEF), (Kuasa Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah) dengan Pihak Pembeli TERGUGAT IV (THIO KONG JOE), yang merupakan dasar dari adanya proses peralihan hak atau balik nama Sertipikat *aquo*, sehingga patut dinyatakan cacat hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;-
15. Bahwa proses transaksi jual beli antara TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) selaku Pihak Penjual dengan TERGUGAT IV (THIO KONG JOE) selaku pihak Pembeli adalah tidak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata, dengan unsur- unsur sebagai berikut ;-
1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu, dan
 4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Bahwa pada faktanya Transaksi Jual Beli antara pihak TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) dengan Pihak TERGUGAT IV (THIO KONG JOE) berdasarkan Akta Jual Beli Nomo 7/2019 tanggal 26 April 2019 adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan causa yang halal karena tanpa sepengetahuan dan seijin dari PARA PENGGUGAT sebagai Pemilik tanah *aquo*, sehingga demikian maka Akta Jual Beli dalam perkara *aquo* patut dinyatakan cacat hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;-

16. Bahwa, setelah mengetahui perihal tersebut kemudian PARA PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk), yang berada di jalan Asia Afrika Kota Bandung untuk menanyakan kebenaran informasi tersebut, kemudian diarahkan ke bagian Spesial Aset

Halaman 6 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

Management (SAM) dan menurut keterangannya bahwa aset Jaminan PARA PENGGUGAT telah laku terjual dengan harga Rp. 1.115.000.000.- (*satu miliar seratus lima belas juta rupiah*), dan ketika PARA PENGGUGAT menanyakan uang sisa penjualannya tidak mengetahuinya ;-

17. Bahwa, kemudian PARA PENGGUGAT mendatangi kembali Kantor TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk), Cabang Bandung menemui kepala Cabang nya yaitu TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) untuk menanyakan sisa penjualan jaminan milik PARA PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT III berdalih tidak mengetahui dan menyarankan agar PARA PENGGUGAT menanyakan langsung ke PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH Pusat menghubungi Bapak Rezi ;-
18. Bahwa sampai saat ini tidak ada itikad baik dari pihak TERGUGAT I untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT merasa sangat dirugikan oleh perbuatan TERGUGAT I yang telah menjual aset milik PARA PENGGUGAT tanpa sepengetahuan dan seizin dari PARA PENGGUGAT karena proses penjualan Asep milik PARA PENGGUGAT tidak melalui mekanisme pelelangan umum dan belum mengembalikan sisa hasil penjualan tersebut, karena sisa hutang PARA PENGGUGAT hanya sekitar Rp.170.000.000 (seratus tujuh puluh juta) an, sementara nilai aset PARA PENGGUGAT pada tahun 2019 diperkirakan sekitar Rp. 4.000.000.000.- (empat miliar rupiah) ;-
19. Bahwa, perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I yang telah menjual aset jaminan tanah milik PARA PENGGUGAT tanpa sepengetahuan dan seizin dari PARA PENGGUGAT merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum dan bertentangan dengan hukum, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) ;-
20. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa : -
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". ;-
21. Bahwa selain itu menurut Doktrin Perbuatan Melawan Hukum, Molegraff menyatakan;-
"Bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar Undang-Undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan" ;-



22. Bahwa, PARA PENGGUGAT juga telah melakukan upaya hukum pidana yaitu dengan melaporkan kepada pihak yang berwenang yaitu Kepolisian Resor (POLRES) Cimahi sebagaimana bukti Laporan Pengaduan tanggal 26 Juli 2020 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Laporan Nomor : LI/R/211/VII/2020/RESKRIM ;-

23. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I tentunya sangat merugikan PARA PENGGUGAT baik secara *Materil* maupun secara *Immateril*, sebagai berikut :-

a. Kerugian materil ;-

Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya untuk akomodasi, transportasi, biaya Honorarium Advokat, biaya Proses di Pengadilan dan biaya lainnya selama proses ngurusan perkara *aquo* berjalan sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut ganti Kerugian *Materil* sebesar Rp. 250.000.000.- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);-

b. Kerugian immaterial;-

Bahwa PARA PENGGUGAT telah menunggu tanpa kepastian atas penjualan aset milik PARA PENGGUGAT akan tetapi pada faktanya aset tersebut telah dijual tanpa seijin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT secara pribadi tanpa melalui mekanisme pelelangan umum, sehingga PARA PENGGUGAT merasa telah dibohongi dan menjadi beban pikiran yang mendalam sampai sakit sakitan sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut ganti Kerugian *Immateril* sebesar Rp. 5.000.000.000.- (*lima miliar rupiah*) ;-

24. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, bahwa segala Penetapan dan atau Putusan Pengadilan dalam perkara *aquo* dengan Putusan dapat dijalankan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi serta upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga Lainnya ;-

25. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 196 K/Sip/1974 tanggal 7 Oktober 1976 menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Besarnya ganti rugi perbuatan melawan hukum diperpegangi Prinsip Pasal 1372 KUHPerdara yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial kedua belah pihak" ;

26. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/1977 tanggal 13 April 1978 menyatakan :

"Soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran" ;

27. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V juga haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000.- (*lima ratus ribu rupiah*) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan *aquo* sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

28. Bahwa untuk menghindari adanya perbuatan hukum berupa pengalihan hak, peminjaman atau pemindahtanganan kepada pihak lain serta untuk menghindari agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) maka PENGGUGAT Mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas tanah Obyek Sengketa tersebut ;

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum sebagaimana terurai di atas, PARA PENGGUGAT memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara *aquo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut ;-

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah yang terletak di Blok Kiara Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI), Surat Ukur tanggal 05 Maret 2014 Nomor 00264/Mandalawangi/2014 Luas 602 M² (*enam ratus dua meter persegi*) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat
 - Sebelah Barat : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan : Selokan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT I (PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk), telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT (*Onrecht Matigedaad*) yaitu dengan cara melakukan penjualan aset milik PARA PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan yang sudah menjadi jaminan bank dan dibebani hak tanggungan secara pribadi tidak melalui mekanisme pelelangan umum ;
4. Menyatakan Akta KUASA MENJUAL Nomor 56 yang dibuat oleh TERGUGAT V (BOY BUDIMAN ISKANDAR, SH, MKn) tanggal 26 Maret 2018 dan Akta-akta yang lainnya yaitu Akta PERJANJIAN PENYELESAIAN HUTANG DENGAN MENYERAHKAN JAMINAN SECARA SUKARELA Nomor 55 dan Akta PENGOSONGAN Nomor 57 dalam perkara *aquo* beserta turunannya yang timbul sebagai akibat hukum dari adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 56 tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 7/2019 tanggal 26 April 2019 antara TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) dan TERGUGAT IV (THIO KONG JOE) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Blok Kiara, Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat, Luas 602 M2 (*enam ratus dua meter persegi*) atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) yang dibuat oleh TERGUGAT (VI) GANDHI MASYA KUSUMANEGA selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Kabupaten Bandung Barat beserta turunannya yang timbul sebagai akibat hukum dari adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 7/2019 tanggal 26 April 2019 tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT) untuk melakukan proses balik nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi, Surat Ukur tanggal 05-03-2014 Nomor 00264/Mandalawangi/2014 Luas 602 M² (*enam ratus dua meter persegi*) dari atas nama TERGUGAT III (THIO KONG JOE) menjadi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) seperti semula ;-
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT baik secara *Materil* maupun secara *Immateril*, sebagai berikut :

Halaman 10 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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)



a. Kerugian materil ;

Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya untuk akomodasi, transportasi, biaya Honorarium Advokat, biaya Proses di Pengadilan dan biaya lainnya selama proses pengurusan perkara *aquo* berjalan sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut ganti Kerugian *Materil* sebesar ;-

Rp. 250.000.000.- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);

b. Kerugian immateril

Bahwa PARA PENGGUGAT telah menunggu tanpa kepastian atas penjualan aset milik PARA PENGGUGAT akan tetapi pada faktanya aset tersebut telah dijual tanpa seijin dan sepengetahuan PARA PENGGUGAT sehingga PARA PENGGUGAT merasa tertipu dan dibohongi, serta menjadi beban pikiran yang mendalam bagi PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) sampai sakit sakitan sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut ganti Kerugian *Immateril* sebesar ;-

Rp. 5.000.000.000.- (*lima miliar rupiah*) ;-

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, untuk tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000.- (*lima ratus ribu rupiah*) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi dan atau upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*) ;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung ;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI untuk membayar biaya perkara yang timbul;-
12. Menghukum TURUT TERGUGAT (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT), untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan *aquo*;

Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, PARA PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;-

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Penggugat II hadir Kuasa Hukumnya yang bernama : D. TIRTA SONJAYA AS, S.H., M.H., dan ANDRI SUPRIHATNO, S.H., adalah para Advokat Pengacara dan konsultan hukum pada kantor "TIRTA SONJAYA & ASSOCIATES" yang berkedudukan di Jl. Nilem VI No. 7 Buah batu Kota Bandung, dalam hal ini dapat bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup tanggal 9 Februari 2021 (*asli terlampir*), dalam hal ini menggunakan domisili elektronik dengan alamat Email : andrisuprihatno@gmail.com, Untuk Tergugat I, hadir kemuka persidangan, dalam Hal Ini diwakili oleh Kuasanya Dalam Hal ini diwakili Kuasanya yang bernama IWAN PRIHARTONO 2. ARDIYADI WIDYARTO 3. REZI INDRA BUANA 4. SANDHI MULIA Selanjutnya secara bersama-sama atau sendiri-sendiri disebut sebagai Penerima Kuasa berdasarkan surat Kuasa No. 051/DIR/INT/IV/2021 tertanggal 06 April 2021 ;-

Tergugat II, tidak hadir kemuka persidangan, juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, walaupun mereka sudah dipanggil secara patut, sebagaimana tercantum dalam Surat Mohon bantuan Panggilan sidang (Relaas) Perkara Nomor No. 50/Pdt.G/2021/PN Blb tertanggal 23 April 2021 yang dilaksanakan dan ditandatangani oleh Dewa Gede Randhy Pramita Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1 A Khusus, dimana ketidakhadirannya tersebut tanpa disebabkan oleh suatu alasan yang sah menurut hukum. Tergugat III, hadir kemuka persidangan Prinsipalnya. Tergugat IV, hadir kuasanya Tumpal Sahala Sinaga. SE,SH. Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Tumpal Sahala Sinaga, SH & Rekan yang beralamat di jalan Arcamanik Endah No.1A Pacuan Kuda, Komplek arcamanik Bandung, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PengadilanNegeri Bale Bandung tanggal 23 Maret 2021, Tergugat V, tidak hadir kemuka persidangan, juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, walaupun mereka sudah dipanggil secara patut, sebagaimana tercantum dalam Surat Panggilan Sidang (Relaas) Perkara No. 168/Pdt.G/Del/2020/PN.Bdg. Jo Nomor : 50/Pdt.G/2021/PN.Blb tertanggal 22 April 2021 yang dilaksanakan dan ditandatangani oleh Rachmat Jumara, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dimana

Halaman 12 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidak hadirannya tersebut tanpa disebabkan oleh suatu alasan yang sah menurut hukum. Tergugat VI, hadir kemuka persidangan, diwakili Kuasanya yang bernama ERRY,K,SUMANTA,SH. Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada KANTOR HUKUM ERRY.K.SUMANTA, SH. & REKAN yang beralamat di komplek Unjani Jl. Unjani Raya No 25 Kel. Cibeber Kec. Cimahi Selatan Kota Cimahi berdasarkan surat kuasa tertanggal 30 April 2021, Turut Tergugat, hadir kemuka persidangan, diwakili Kuasanya yang bernama HARTINI, SH.,M.Kn. memilih alamat pada Kantor Pertanahan Bandung barat Jalan Ciburuy-Padalarang No. 334 baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 15/Kuasa/13-32.17/X/2021 tertanggal 11 Oktober 2021, yang beralamat di Jalan Raya Ciburuy No. 334 Kec. Padalarang Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Sdr. DAME P. PANDIANGAN, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat membacakan surat gugatan dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tidak mengajukan Eksepsi dan Jawaban

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT IV menolak secara tegas semua dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT IV;
2. Bahwa Dalil yang telah dikemukakan oleh PENGGUGAT pada point 10 bahwa benar perwakilan TERGUGAT IV telah menemui dan menerangkan kepada PARA PENGGUGAT bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Blok Kiara Desa Mandaiawangi kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat sertifikat Hak Milik no 599 telah dibeli TERGUGAT IV dari TERGUGAT I (PT Bank Panin Dubai Syariah) yang dalam hal ini PT Bank Panin Dubai Syariah diwakili oleh TERGUGAT III (Dewi Mayang Sari) berdasarkan Akta Jual Beli nomor 7/2019 tertanggal 26 April 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT VI (Notaris PPAT Gandi Masya Kusumanegara SH);
3. Bahwa adapun TERGUGAT IV tertarik untuk membeli tanah dan

Halaman 13 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



bangunan aquo adalah dikarenakan TERGUGAT I adalah sebuah organisasi perbankan yang pastinya selalu menerapkan prinsip kehati-hatian, disamping itu juga PENGGUGAT I telah menunjukkan kepada TERGUGAT IV yaitu Surat Kuasa Menjual antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dibuatkan dihadapan TERGUGAT V (Notaris PPAT Boy Budiman Iskandar SH. Mkn), demikian juga TERGUGAT I telah menunjukkan bukti-bukti surat Perjanjian Penyelesaian Utang dengan Penyerahan jaminan secara sukarela, dan Perjanjian Pengosongan yang kesemuanya dibuat dihadapan TERGUGAT V (Notaris PPAT Boy Budiman Iskandar SH. Mkn) dan karena TERGUGAT IV yakin TERGUGAT I sebagai Organisasi Perbankan dan selalu memakai asas ketelitian dan kehati-hatian maka TERGUGAT IV membeli tanah aquo dari TERGUGAT I dan dibuatkanlah Akta Jual Beli antara TERGUGAT I selaku Penjual dan TERGUGAT IV selaku Pembeli dihadapan TERGUGAT VI selaku Notaris/PPAT;

4. Bahwa setelah TERGUGAT IV membeli tanah aquo, TERGUGAT IV melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan 2 (dua) kali surat somasi dan peringatan supaya Para PENGGUGAT mengosongkan dan tidak lagi menguasai tanah aquo, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak bersedia mengosongkan dan beralih bahwa PARA PENGGUGAT tidak tahu tanah aquo sebagai jaminan atas hutangnya di TERGUGAT I telah dijual dan PARA PENGGUGAT tidak pernah dihubungi maupun berkoordinasi dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III
5. Bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT tetap tidak bersedia untuk mengosongkan secara sukarela tanah aquo , TERGUGAT IV telah beberapa kali menjelaskan kepada penjual (TERGUGAT I) bahwa tanah aquo yang dibeli dari TERGUGAT I masih tersangkut masalah hukum dengan PARA PENGGUGAT . karena TERGUGAT IV merasa tertipu dan telah mengalami kerugian atas pembelian tanah aquo, TERGUGAT IV menemui TERGUGAT I dan menjelaskan permasalahan tersebut, akan tetapi TERGUGAT I tidak mau bertanggung jawab dan lepas tangan;
6. Bahwa TERGUGAT IV sebelumnya juga pada tanggal 21 September 2020 telah melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dipengadilan Negeri Baleendah dengan No Perkara 93/Pdt,G/2020/PN.Blb terhadap PT Bank Panin Dubai Syariah (TERGUGAT I) Yudi Suhaedi (PENGGUGAT I) dan Euis Komalasari (PENGGUGAT II) yang pada intinya TERGUGAT IV memohon kepada Pengadilan memutuskan dan



memerintahkan supaya Yudi Suhaedi dan Euis Komalasari mengosongkan dan tidak lagi menguasai tanah Aquo akan tetapi putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, dalam pertimbangannya hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan bahwa perbuatan Yudi Suhaedi dan Euis Komalasari masih menguasai dan menempati tanah aquo disebabkan perjanjian menyerahkan aset jaminan secara sukarela sebagai pelunasan, perjanjian kuasa menjual antara Yudi Suhaedi dan Euis Komalasari dengan Pihak PT Bank Panin Dubai Syariah dan kuasa pengosongan adalah cacat hukum, dikarenakan bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta merugikan kepentingan Yudi Suhaedi dan Euis Komalasari. bahwa perjanjian cacat hukum menurut pertimbangan hakim yang memutus perkara tersebut, dikarenakan bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dapat mengakibatkan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat seluruh produk yang menimbulkan sertifikat hak milik;

7. Bahwa dikarenakan putusan Perkara No 193/Pdt.G/2020/PN Blb telah berkekuatan hukum tetap, maka secara otomatis TERGUGAT IV selaku pembeii, sampai saat ini tidak dapat menguasai dan memiliki tanah aquo dan mengakibatkan kerugian terhadap TERGUGAT IV;
8. Bahwa dikarenakan Putusan perkara Pengadilan No 193/Pdt.G/2020/PN Blb maka secara otomatis TERGUGAT IV tidak akan bisa memiliki dan menguasai tanah aquo yang telah dibelinya dari TERGUGAT I, berdasarkan hasil putusan pengadilan tersebut diatas TERGUGAT IV telah menemui dan menjelaskan hasil Putusan Pengadilan kepada TERGUGAT III namun TERGUGAT III lepas tangan dan TERGUGAT III berjanji akan menyampaikan dan menyerahkan permasalahan tersebut kepada atasannya yaitu TERGUGAT I;
9. Bahwa TERGUGAT IV telah menemui dan meminta pertanggung jawaban dari TERGUGAT I akan tetapi TERGUGAT I selalu menghindari dari permasalahan tersebut, dikarenakan tidak ada tanggapan dari TERGUGAT I atas kerugian yang dialami TERGUGAT IV yaitu kerugian tidak bisanya TERGUGAT IV menguasai dan memiliki tanah yang dibeli dari TERGUGAT I maka pada tanggal 25 Mei 2021 TERGUGAT IV melalui kuasanya telah melayangkan somasi/teguran kepada TERGUGAT I disertai bukti dengan memberikan salinan putusan perkara



No: 193/Pdt.G/2020/PN Blb;

10. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I masih tetap tidak menanggapi surat somasi teguran TERGUGAT IV tersebut, maka pada tanggal 10 Juni 2021 TERGUGAT IV telah melaporkan TERGUGAT I ke Kantor Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat, Resor Kota Besar Bandung yang mana pada saat ini masih dalam proses di kepolisian;
11. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT poin 27 yang menyatakan bahwa TERGUGAT IV harus ikut dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) sehari apabila lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan berkekuatan hukum tetap adalah tidak berdasar, oleh karenanya maka TERGUGAT IV tidak perlu diikutkan untuk menanggung kerugian PARA PENGGUGAT, karena TERGUGAT IV juga telah dirugikan dan tertipu oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III

Maka berdasarkan segala alasan yang telah dipaparkan diatas TERGUGAT IV memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa perkara ini supaya berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menolak semua Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PARA ENGGUGAT atau minimalnya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat VI telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) :
 - 1.1. Bahwa. Apabila kita cermati dari keseluruhan uraian Para Penggugat dalam surat gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 22 Februari 2021, baik dalam Posita gugatan maupun Petitum Gugatan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan hal ini; :
 - 1.2. Bahwa, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal di Blok Kiara Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat adalah merupakan kepunyaan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 59S/Desa Mandaiawangi, seluas 602 m² (enam ratus dua meter persegi), Surat Ukur Nomor : 00264/Mandalawangi/2014 tanggal : 05 Maret 2014 atas nama Pemegang Hak : THIO JONG JOE (Tergugat IV), dan hal mana telah diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut pada halaman 5 angka 10 dalam surat gugatannya;

2. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan kabur/Tidak Jelas);

2.1. Bahwa, apabila kita cermati dari dalil posita gugatan Para Penggugat dalam surat gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 25Februari 2021 pada halaman 6 angka 14 mendalilkan : Bahwa, kemudian Para Penggugat mempelajari Akta Jual Beli Nomor : 7/2019 tanggal 26 April 2019 terdapat kejanggalan hal mana yang bertindak selaku penjual adalah Tergugat III (Dewi Mayangsari) yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor: 56 tanggal 26-03-2018, sedangkan dalam Akta Nomor 56tersebut yang bertindak sebagai Kuasa Jual adalah Tergugat II (Doddy Permadi Syarif), (Kuasa Direksi PT. Bank Panin Dubai Syariah) dengan Pihak Pembeli Tergugat IV (Thio Kong Joe) yang merupakan dasar dari adanya proses peralihan hak atau balik nama sertifikat aquo, sehingga patut dinyatakan cacat hukum datau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

2.2. Bahwa, Akta Jual Beli Nomor: 7/2019 tanggal 26 April 2019 di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gandhi Masya Kusumanegara, S.H., (Tergugat VI) antara Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, S.E (Tergugat III) sebagai Penjual dengan Tuan Thio Kong Joe Tergugat IV) sebagai Pembeli;

2.3. Bahwa, Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, SE. sebagai Penjual bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 56 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Boy Budiman Iskandar SH, MH. Notaris di Kota Bandung (Tergugat V);

2.4. Bahwa, sebagaimana dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 26 Maret 2018 Tuan Yudi Suhaedi (Penggugat i) dalam melakukan tindakan hukum tersebut telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Euis Koma lasari (Penggugat II), telah memberikan kuasa kepada Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, S.E (Tergugat III) untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada Pihak kedua atau pihak lainnya atas objek Hak Milik Nomor : 599/Desa Mandalawangi, seluas

Halaman 17 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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)



602 m² (enam ratus dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggai : 05 Maret 2014, Nomor: 00264/Mandalawangi/2014 Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 10.31.07.05.01754 ;

- 2.5. Bahwa, dengan demikian telah jelas berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 56 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Boy Budiman Iskandar SH, MH. (Tergugat V) Notaris di Kota Bandung, yang bertindak sebagai Pemberi kuasa adalah Tuan Yudi Suhaedi (Penggugat I) yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Euis Komalasari (Penggugat II). Dan yang bertindak selaku Penerima Kuasa adalah Nyonya Dewi Mayasari, SE (Tergugat III), bukan Tuan Doddy Permadi Syarif (Tergugat II), sebagaimana yang telah di dalilkan oleh Para Penggugat.
- 2.6. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada halaman 6 angka 14 dalam surat gugatannya adalah telah salah menafsirkan dan tidak berdasar, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) sehingga gugatan patutlah di tolak.
- 2.7. Bahwa selanjutnya sebagai mana putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi tetap (*vaste jurisprudentie*) tentang gugatan yang kabur dan menyebabkan ditolak, vide Putusan No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jls. No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, maka telah sah menurut hukum agar Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat karena kabur (*obscur libel*)

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat VI mohon kepada Yth. Majelis hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1.A. yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat VI dalam Perkara ini seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Perkara ini seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Para Penggugat tersebut dalam Perkara ini tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1.A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dan/atau tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat VI tersebut diatas, maka dalam kesempatan ini Tergugat VI dan mengajukan dan menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat VI dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap telah termuat secara mutatis mutandis dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat VI dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 07 Februari 2020 untuk keseluruhannya terkecuali yang diakui secara tegas dan bulat dalam perkara ini;
3. Bahwa, Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat VI sebagaimana pada halaman 6 angka 14 adalah tidak berarti tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa, Akta Jual Beli Nomor : 7/2019 tanggal 26 April 2019 di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gandhi Masya Kusumanegara, S.H., (Tergugat VI) antara Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, S.E (Tergugat III) sebagai Penjual dengan Tuan Thlo Kong Joe (Tergugat IV) sebagai Pembeli;
 - 3.2. Bahwa, Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari sebagai Penjual bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 56 tanggal 26 Maret 2010 yang dibuat oleh Boy Budiman Iskandar SH, MH. Notaris di kota Bandung (Tergugat V);
 - 3.3. Bahwa, sebagaimana dalam Akta Kuasa Menjual Nomor: 56 tanggal 26 Maret 2018 Tuan Yudi Suhaedi (Penggugat I) dalam melakukan tindakan hukum tersebut telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Euis Komalasari (Penggugat II), telah memberikan kuasakepada Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, S.E (Tergugat III) untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada Pihak kedua atau pihak lainnya atas objek Hak Milik Nomor : 599/Desa Mandalawangi, seluas 602 m2 (enam ratus dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal : 05 Maret 2014, Nomor : 00264/

Halaman 19 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

Mandalawangi/2014 Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB):
10.31.07.05.01754 ;

4. Bahwa, Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat VI sebagai mana pada halaman 6 angka 15 adalah tidak benar tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa, Akta Jual Beli (AJB) adalah merupakan suatu Akta Otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Kitab Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

Pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan : "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya";

Pasal 1870 KUHPdata yang menyatakan : "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";

- 4.2 .Bahwa, Proses Akta Jual beli antara Nyonya Hajjah Dewi Mayangsari, S.E (Tergugat III) sebagai Penjual dengan Tuan Thio Kong Joe (Tergugat IV) sebagai Pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Eksepsi dan Jawaban Tergugat VI \\\lm.6 Tanah (PPAT) Gandhi Masya Kusumanegara, S.H., (Tergugat VI) adalah telah berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 7/2019 tanggal 26 April 2019 adalah sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya ;

3. Bahwa, oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas tidak beralasan dan berdasarkan hukum dan Tergugat VI tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, sehingga mengenai tuntutan Kerugian Materiil dan Immateril serta mengenai tuntutan uang paksa (Dwangsom) haruslah ditolak;
4. Bahwa, tuntutan Para Penggugat agar terhadap putusan dalam perkara inidapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding atau kasasi haruslah ditolak demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR, dan juga karena gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum hal mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03/1978 tertanggal 1 April 1978 yang pada pokoknya menegaskan kembali kepada Para Ketua/Hakim

Halaman 20 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan keputusan uit voerbaar bij voerraad walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 (1) HIR / 191 (1) R.Bg telah dipenuhi;

Berdasarkan alasan-alasan dan hal-hal tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum, Tergugat VI memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1.A yang memeriksa dan mengadili perkara perdata nomor : 50/Pdt.G/2021/PN.Bib, untuk dapat berkenan untuk memutuskan adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat VI dalam Perkara ini seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat tersebut dalam Perkara ini seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Para Penggugat tersebut dalam Perkara ini tidak dapat diterima (Niet Onvammeljk verrklaard);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan dan Tuntutan Para Penggugat tersebut dalam Perkara ini seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat VI telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat dan menguntungkan pihak Turut Tergugat ;
2. Bahwa segala hal yang disebutkan dalam eksepsi dianggap telah diulang kembali dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
3. Bahwa Hak Milik No.599/Desa Mandalawangi, terbit tanggal 1-4-2014, atas nama ICANG ROHMAN, Surat Ukur tanggal 5-3-2014 No. 00264/2014 Luas 602 m2 (enam ratus dua meter persegi), dengan catatan sebagai berikut :
 - a. Tanggal 11-3-2015 dibebani Hak Tanggungan No. 00648/2015 atas nama PT. BANK PANIN SYARIAH TBK, BERKEDUDUKAN Di

Halaman 21 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Bib

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

JAKARTA BARAT berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.08/2015 tanggal 12-2-2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Gandhi Masya Kusumanegara selaku PPAT;

- b. Tanggal 20-3-2015 tercatat GANTI NAMA KREDITUR menjadi atas nama YUDI SUHAEDI Berdasarkan Akta Perubahan Nama Nomor 05/2015 tanggal 12/02/2015 dibuat oleh Gandhi Masya Kusumanegara selaku PPAT terhadap Hak Tanggungan Nomor HT 00648/2015.;
 - c. Tanggal 28-2-2019 ROYA Berdasarkan Surat Roya Nomor 319/BDG/EXT/XII/2Q18 Tanggal 19/12/2018 dari PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, TBK Hak Tanggungan Nomor HT 00648/2015 dihapus.
 - d. Tanggal 21-1-2015 beralih kepada YUDI SUHAEDI karena JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 123/2014 Tanggal 15/12/2014 Yang Dibuat Oleh Sitti Rahayu Kaniawaty, SH. Selaku PPAT.
 - e. Tanggal 30-4-2019 beralih kepada THIO, KONG JOE karena JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/2019 Tanggal 26/04/2019 Yang Dibuat Oleh Gandhi Masya Kusumanegara Selaku PPAT;
4. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan penerbitan Hak Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohondengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat .
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 18 oktober 2021, dan selanjutnya atas replik Penggugat pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tidak mengajukan duplik sedangkan Tergugat IV, Tergugat VI dan Terut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 25 oktober 2021,

Menimbang, bahwa masing-masing Replik maupun Duplik selengkapny sebagaimana terlampir dalam berita acara dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Halaman 22 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan asli serta fotokopinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Kartu Tanda Penduduk No. 321708100364006 atas nama Yudi Suhaedi dan Kartu Tanda Penduduk No. 3217086112730006 atas nama Euis Komalasari, di beri tanda P I dan P-II-1 ;-
2. Photocopy Sertifikat Hak Milik No. 599 atas nama Thio Kong Joe, di beri tanda P I dan P-II-2 ;-
3. Photocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Tanah dan Bangunan atas nama Ilang Rohman tertanggal 20 Agustus 2014, di beri tanda P I dan P-II -3 ;-
4. Photocopy Akta Jual Beli No. 7/2019, di beri tanda P I dan P-II -4 ;-
5. Photocopy Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Jaminan Secara sukarela No. 55, di beri tanda P I dan P-II -5 ;-
6. Photocopy Kuasa Menjual No. 56, di beri tanda P I dan P-II -6 ;-
7. Photocopy Akta Pengosongan No. 57, di beri tanda P I dan P-II -6 ;-
8. Photocopy Laporan Pengaduan atas nama Yudi Suhaedi tertanggal 26 Juli 2020, di beri tanda P I dan P-II -8 ;-
9. Photocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyidikan Laporan tertanggal Juli 2020, di beri tanda P I dan P-II -9 ;-
10. Photocopy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 599 Desa Mandalawangi tertanggal 17 Maret 2021, di beri tanda P I dan P-II -10 ;-
11. Photocopy Surat Tanda Terima Pemblokiran tertanggal 18 Maret 2021, di beri tanda P I dan P-II-11 ;-
12. Photocopy Turunan Resmi Putusan Perkara No. 193/Pdt/G/2020 PN.Blb, di beri tanda P I dan P-II -12 ;-
13. Photocopy Kwitansi an. Yudi Suhaedi tertanggal 20 Oktober 2014, di beri tanda P I dan P-II - 13 ;-
14. Photocopy Kwitansi an. Yudi Suhaedi tertanggal 20 Agustus 2014, di beri tanda P I dan P-II - 14 ;-
15. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -15 ;-
16. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -16 ;-
17. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -17 ;-

Halaman 23 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -18 ;-
19. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -19 ;-
20. Photocopy Aplikasi Kiriman uang dan Pemindahbukuan Bank bii, di beri tanda P I dan P-II -20 ;-
21. Photocopy Kwitansi an. Yudi Suhaedi tertanggal 20 Agustus 2014, di beri tanda P I dan P-II - 21

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat-surat bukti tersebut juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama

1. WAWAN SETIAWAN, 2. AGIN AGIA PUTRA ,yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi **WAWAN SETIAWAN**:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena karena saksi adalah pedagang yang seing mengantarkan dagangannya ketempat penggugat Saksi dan Penggugat tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan kepersidangan ini oleh Penggugat berkaitan adanya gugatan masalah tempat tinggal dan tempat Usaha rumah makan milik penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui tempat tinggal penggugat di Rajamandala sejak saksi sejak tahun 2017 saksi selaku penjual/pemasok pisang ke rumah makan penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu saksi tempat tinggal penggugat tersebut selain ada rumah makan, juga ada penginapan;
- Bahwa saksi tahu batas-batas rumah yang di sengketakan yaitu

Utara : Tanah PU

Selatan : Selokan / Parit

Timur : Tanah Adat ;-

Barat : Gang kecil

- Bahwa, sekitar tahun 2018, ketika saksi berada dirumah makan Penggugat, sekitar jam 9.00 ada yang datang ketempat penggugat, seingat saksi saat itu ada 4 orang;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu siapa mereka, namun selanjutnya saksi mengetahui yang datang tersebut adalah pihak notaris dari pihak bank dari karena diceritakan penggugat saat itu;

Halaman 24 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

- Bahwa saksi sempat melihat mereka menandatangani surat namun saksi tidak mengetahui akan isinya, namun saksi hanya mendengar dari penggugat bahwa yang ditandatangani adalah surat perjanjian;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat bahwa, penggugat pinjam uang ke Bank dengan menjaminkan asset tempat tinggal dan usaha penggugat kepada pihak bank Dubai;
- Bahwa saksi juga mengetahui dari penggugat rumah tinggal dan tempat usahanya tersebut oleh bank kepada pihak lain;
- Bahwa saksi mengetahui sampai saat ini Penggugat masih menempati rumah tinggalnya tersebut;

2. Saksi **AGIN AGIA PUTRA**:

- Saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat karena anak Penggugat yaitu Vani adalah teman sekolah dari saksi dan saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat. kemudian saksi bersedia disumpah;
- Bahwa saksi mengetahui tempat tinggal penggugat di Cipatat Rajamandala karena saksi sejak tahun 2017 saksi sering main kerumah anaknya Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tempat tinggal penggugat tersebut selain ada rumah makan, juga ada penginapan dan tempat olah raga berupa lapangan BuluTangkis;
- Bahwa, sekitar tahun 2018, ketika saksi berada dirumah makan Penggugat, sekitar jam 9.00 ada tamu yang datang ketempat penggugat, seingat saksi saat itu ada 4 orang;
- Bahwa saksi pada saat itu juga ada melihat Saksi **WAWAN SETIAWAN** namun saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak mengetahui tamu tersebut darimana namun Setelah tamu pergi saksi nanya ke Vani tamu darimana kata vani tamu dari Notaris Bank ;-
- Bahwa, saksi ada melihat selanjutnya Penggugat ada menemui tamu tersebut;
- Bahwa saksi pada saat itu sempat melihat Ada berkas yang diserahkan oleh tamunya tersebut ke Penggugat dan ada berkas yang di tandatangani oleh Penggugat dan Istrinya ;-

Halaman 25 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

- Bahwa saksi mengetahui sampai saat ini Penggugat masih menempati rumah tinggalnya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat dan bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan asli serta fotokopinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Surat Penegasan Persetujuan Pembayaran (SP3) atas fasilitas pembiayaan Modal Kerja dan Pencairan Pembiayaan atas nama Yudi Suhaedi tertanggal 09 Desember 2014, di beri tanda T-I-I ;-
2. Photocopy Akta Akad Pembiayaan Murabahah an. Yudi Suhaedi No. 24 tertanggal 18 Desember 2014, di beri tanda T-I-II ;-
3. Photocopy Surat Peringatan I (Pertama) tertanggal 09 Mei 2017, di beri tanda T-I-III ;
4. Photocopy Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela No. 55 tertanggal 26 maret 2018, di beri tanda T-I-IV ;-
5. Photocopy Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-I-V ;-
6. Photocopy Akta Pengosongan No. 57 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-I-VI ;-
7. Photocopy Surat Kuasa No. 261/DIR/INT/XII/18 Tertanggal 17 Desember 2018, di beri tanda T-I-VII ;
8. Photocopy Akta Jual Beli No 7 Tertanggal 26 April 2019, di beri tanda T-I-VIII

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat dan bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan asli serta fotokopinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Surat Penegasan Persetujuan Pembayaran (SP3) atas fasilitas pembiayaan Modal Kerja dan Pencairan Pembiayaan atas nama Yudi Suhaedi tertanggal 09 Desember 2014, di beri tanda T-3-I ;-
2. Photocopy Akta Akad Pembiayaan Murabahah an. Yudi Suhaedi No. 24 tertanggal 18 Desember 2014, di beri tanda T-3-II ;-
3. Photocopy Akta Perjanjian Penyelesaian utang dengan Penyerahan jaminan secara sukarela No. 55 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-3-III ;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Photocopy Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-3-IV ;-
5. Photocopy Akta Pengosongan No. 57 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-3-V ;-
6. Photocopy Surat Kuasa No. 261/DIR/ONT/XII/18 tertanggal 17 Desember 2018, di beri tanda T-3-VI ;-
7. Photocopy Akta Jual Beli No. 7 / 2019 tertanggal 26 April 2019, di beri tanda T-3-VII ;-

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat dan bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan asli serta fotokopinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-IV-1 ;
2. Photocopy Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Jaminan Secara sukarela No. 55, di beri tanda T-IV-2 ;-
3. Photocopy Akta Pengosongan No. 57, di beri tanda T-IV-3
4. Photocopy Akta Jual Beli No. 7/2019, di beri tanda T-IV-4 ;-
5. Photocopy Sertifikat Hak Milik No. 599 atas nama Thio Kong Joe, di beri tanda T-IV-5 ;-
6. Photocopy Turunan Resmi Putusan Perkara No. 193/Pdt/G/2020 PN.Blb, di beri tanda T-IV-6 ;-
7. Photocopy Somasi No. 027/KHTSS/2021 tertanggal 25 Mei 2021, di beri tanda T-IV-7 ;-
8. Photocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan No. STPL/B/849/VI/2021/SPKT/POLRESTABES BANDUNG/POLDA JAWA BARAT, di beri tanda T-IV-8 ;-

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah mengajukan bukti-bukti surat dan bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan fotokopinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018, di beri tanda T-VI-1 ;
2. Photocopy Akta Jual Beli Nomor 7 / 2019 tertanggal 26 April 2019, di beri tanda T-VI-2 ;-

Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak mengajukan saksi;

Halaman 27 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat dan bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan bematerai cukup, yaitu berupa :

1. Photocopy Buku Tanah Hak Milik No 599 atas nama Thio kong Joe, di beri tanda TT-II-I ;-

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk lebih memperjelas segala sesuatunya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap obyek perkara pada hari Jum'at tanggal 24 Desember 2021 yang hasil selengkapanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing dalam persidangan tanggal 17 Januari 2022, kecuali Tergugat II, Tergugat V, Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan karena tidak hadir dan pada akhirnya para pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, hendaknya segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang dianggap telah pula termuat dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah mengajukan jawaban yang di dalamnya terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing)
- Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Gugatan kabur/Tidak Jelas)

Menimbang, bahwa dari eksepsi tersebut di atas berdasarkan Pasal 136 HIR Jo Pasal 114 RV, maka eksepsi yang sedemikian itu tidak diputus secara tersendiri dalam putusan sela, akan tetapi dipertimbangkan dan diputuskan pada putusan akhir bersama-sama dengan pokok perkara;



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi dan tanggapan atas eksepsi tersebut, dan fakta selama persidangan, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi dari Tergugat VI tentang Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing), setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan, jawaban, replik dan duplik serta memperhatikan fakta – fakta persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat memiliki hak untuk melakukan gugatan, serta dalil Tergugat VI tentang eksepsi ini merupakan dalil yang harus diperiksa pada pemeriksaan pokok perkara, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat untuk menolak eksepsi dari Tergugat VI mengenai Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing);

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi dari Tergugat VI tentang Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan kabur/Tidak Jelas), setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan, jawaban, replik dan duplik serta memperhatikan fakta – fakta persidangan, Majelis Hakim menilai dalil Tergugat VI tentang alasan eksepsi ini merupakan dalil yang harus diperiksa pada pemeriksaan pokok perkara, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat untuk menolak eksepsi dari Tergugat VI mengenai Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan kabur/Tidak Jelas);

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh materi eksepsi dari Tergugat VI telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau tidak, sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat materi pokok dalam perkara ini adalah mengenai penjualan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGUGAT I (YUDI SUHAEDI) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/2019 Tanggal 26 April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketiga terlebih dahulu yang meminta agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebelum mempertimbangkan petitum – petitum lainnya;



Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUH Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma pasal 1365 KUH Perdata lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karenanya substansi ketentuan pasal 1365 KUH Perdata senantiasa memerlukan materialisasi diluar KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*);

Menimbang, bahwa sejak putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang. Sejak itu terdapat empat kriteria perbuatan melawan hukum, yakni:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Menimbang, bahwa seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi salah satu dari keempat kriteria tersebut di atas;

Menimbang, bahwa unsur – unsur daripada perbuatan melawan hukum adalah Dasar pijakan dari perbuatan melawan hukum perdata adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Indonesia), yang secara historis memiliki kesamaan makna dengan Pasal 1401 *Burgerlijk Wetboek* (lama) Negeri Belanda. Menurut L.C. Hoffmann, dari bunyi Pasal 1401 ini dapat diturunkan setidaknya empat unsur, yaitu: (1) harus ada yang melakukan perbuatan, (2) perbuatan itu harus melawan hukum atau adanya kesalahan, (3) perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain, dan (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan akibat;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, Majelis Hakim akan menilai apakah perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berikut :

- T.I-I, sama dengan T.3-I berupa Surat Penegasan Persetujuan Pembayaran (SP3) atas fasilitas pembiayaan Modal Kerja dan Pencairan Pembiayaan atas nama Yudi Suhaedi tertanggal 09 Desember 2014;
- T.I-II, sama dengan T.3-II berupa Akta Akad Pembiayaan Murabahah an. Yudi Suhaedi No. 24 tertanggal 18 Desember 2014;

yang mana atas bukti surat tersebut bersesuaian dengan posita gugatan Para Penggugat pada point 5, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I benar memiliki hubungan hukum berupa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan / atau membayar secara lancar sampai waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian tersebut di atas yang mana dalil tersebut pada pokoknya juga sesuai dengan bukti yang diajukan Tergugat I, yakni bukti T.I-III berupa Surat Peringatan I (Pertama) tertanggal 09 Mei 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta – fakta persidangan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Para Penggugat tidak juga melunasi hutangnya tersebut, maka Para Penggugat dan Tergugat I melakukan kesepakatan sebagaimana terurai dalam bukti – bukti sebagai berikut :

- Bukti P.I.II-5 sama dengan T.I-IV sama dengan T.3-III sama dengan T-IV-2 berupa Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela No. 55 tertanggal 26 maret 2018;
- Bukti P.I.II-6 sama dengan bukti T.I-V sama dengan bukti T.3-IV sama dengan bukti T.IV-1 sama dengan bukti T.VI-1 berupa Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018;
- Bukti P.I.II-7 sama dengan bukti T.I-VI sama dengan bukti T.3-V sama dengan bukti T.IV-3 berupa Akta Pengosongan No. 57 tertanggal 26 Maret 2018;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2 berupa Akta Jual Beli No. 7/2019, Majelis Hakim berpendapat memang telah terjadi penjualan terhadap jaminan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGUGAT I (YUDI SUHAEDI) kepada Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P.I.II-6 sama dengan bukti T.I-V sama dengan bukti T.3-IV sama dengan bukti T.IV-1 sama dengan bukti T.VI-1 berupa Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018 Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam Akta Kuasa Menjual No. 56 tersebut, yang menjadi Penerima Kuasa menjual adalah Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I, yang mana apabila dihubungkan dengan bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2 berupa Akta Jual Beli No. 7/2019, dimana di dalam Akta Jual Beli No. 7/2019 tersebut dinyatakan yang menjadi Pihak Penjual adalah Tergugat III yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam posita gugatan pada point 14;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi, Majelis Hakim berpendapat terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut memang pernah dibebani Hak Tanggungan dengan nomor 00648/2015 atas nama PT Bank Panin Syariah TBK yang mana atas Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pencoretan;

Menimbang, bahwa Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), pada Pasal 6, disebutkan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dihubungkan pula dengan bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2 berupa Akta Jual Beli No. 7/2019, Majelis Hakim menilai proses jual beli atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) tidaklah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui proses pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-VII sama dengan T.3-VI berupa Surat Kuasa No. 261/DIR/ONT/XII/18 tertanggal 17 Desember 2018 yang di dalamnya berisi surat kuasa dari Tergugat I yang mana kuasa tersebut diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I.II-12 sama dengan bukti T.IV-6 berupa Salinan Putusan Perkara No. 193/Pdt/G/2020 PN.Blb, Majelis Hakim berpendapat di dalam putusan tersebut juga telah dinilai mengenai jual beli atas objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) tidaklah berdasarkan kesepakatan antara Tergugat I dengan Para Penggugat serta peristiwa jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak pernah diberitahukan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam Putusan Perkara No. 193/Pdt/G/2020 PN.Blb (vide bukti P.I.II-12 sama dengan bukti T.IV-6) tersebut, juga dinyatakan dalam bagian pertimbangan hukum, bahwa Para Penggugat tidak pernah mendapatkan kepastian hukum tentang sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I yang harus dibayarkan serta Tergugat I juga tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat perihal berapa nilai jaminan objek sengketa. Dalam putusan tersebut, juga telah diberikan pertimbangan hukum mengenai harga jual beli yang terjadi dalam Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) yang mana di dalam putusan dimaksud, telah dipertimbangkan pada pokoknya harga jual beli sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tidak sepadan dengan nilai perolehan dari Ilang Rohman sejumlah Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) (vide bukti P.I.II-3 dan P.I.II-13);

Menimbang, bahwa di dalam Putusan Perkara No. 193/Pdt/G/2020 PN.Blb (vide bukti P.I.II-12 sama dengan bukti T.IV-6) tersebut, juga dinyatakan dalam bagian pertimbangan hukum, yang pada pokoknya mempertimbangkan harga yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV tidak menguntungkan pihak Para Penggugat sehingga tidak memenuhi asas keadilan dan kemanfaatan hukum, dimana asas kepastian hukum bisa saja tercapai tetapi

Halaman 33 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

ada kecenderungan penyelundupan hukum yang mana dalam perbuatan ini nyata terjadi. Dalam putusan tersebut, juga telah diberikan pertimbangan hukum mengenai setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai sebagai berikut :

- perbuatan Tergugat III yang melakukan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) tidaklah didasarkan oleh suatu hak kuasa menjual yang sah sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018 (vide bukti P.I.II-6 sama dengan bukti T.I-V sama dengan bukti T.3-IV sama dengan bukti T.IV-1 sama dengan bukti T.VI-1);
- perbuatan Tergugat III tersebut dilakukan berdasarkan kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II (vide T.I-VII sama dengan T.3-VI) sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut merupakan perintah dari Tergugat I
- Proses jual beli terhadap jaminan hak tanggungan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) tidak melalui pelelangan umum sehingga hal ini tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
- Harga yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV tidak menguntungkan pihak Para Penggugat sehingga tidak memenuhi asas keadilan dan kemanfaatan hukum;

sehingga dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I yang melakukan pelepasan hak tanggungan dengan cara yang demikian tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya, petitum ketiga dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum kedua dari Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5), oleh karena dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan sebelumnya telah dipertimbangkan mengenai proses jual beli kepada Tergugat IV tidaklah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka terhadap kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) tersebut haruslah dikembalikan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat, Para Penggugat sampai dengan saat ini masih menguasai tanah dan bangunan dimaksud dengan menempatinya sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena proses peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis Hakim dengan menilai proses peralihan kepemilikan tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga dengan demikian Para Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dimaksud dan oleh karenanya, petitum kedua dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dari gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya meminta Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela No. 55 tertanggal 26 maret 2018 (vide bukti P.I.II-5 sama dengan T.I-IV sama dengan T.3-III sama dengan T-IV-2), Akta Kuasa Menjual No. 56 tertanggal 26 Maret 2018 (vide bukti P.I.II-6 sama dengan bukti T.I-V sama dengan bukti T.3-IV sama dengan bukti T.IV-1 sama dengan bukti T.VI-1), Akta Pengosongan No. 57 tertanggal 26 Maret 2018 (vide bukti P.I.II-7 sama dengan bukti T.I-VI sama dengan bukti T.3-V sama dengan bukti T.IV-3) agar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena akta – akta tersebut ternyata digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan pelepasan hak tanggungan dengan cara jual beli yang mana telah Majelis Hakim nyatakan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum keempat ini Majelis Hakim berpendapat petitum ini memiliki alasan yang cukup untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima dari gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya meminta Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat dengan

Halaman 35 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan fakta persidangan dan Majelis Hakim telah pula mempertimbangkan mengenai keabsahan dari Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2), dimana Majelis Hakim telah berpendapat Akta Jual Beli No. 7/2019 tersebut dilakukan atas dasar suatu perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum kelima dari gugatan Penggugat beralasan hukum, sehingga demikian petitum kelima ini akan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam dari gugatan Para Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) dari atas nama Tergugat IV menjadi atas nama Penggugat I, oleh karena hal ini merupakan konsekuensi dari Akta Jual – Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) yang telah dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, Majelis Hakim berpendapat untuk mengabulkan petitum keenam ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh mengenai ganti kerugian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam doktrin hukum perdata, konsekuensi dari pasal 1365 KUHPerdata memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan, antara lain ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang maupun ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula (M.A. Moegni Djojodirdjo1976 : Perbuatan Melawan Hukum, 102);

Menimbang, bahwa terhadap kerugian materiil Para Penggugat yang didalilkan oleh Para Penggugat timbul dari adanya biaya untuk akomodasi, transportasi, biaya Honorarium Advokat, biaya Proses di Pengadilan dan biaya lainnya selama proses pengurusan perkara *aquo* berjalan, Majelis Hakim berpendapat hal ini merupakan konsekuensi dari proses hukum yang ditempuh oleh Para Pihak sehingga Majelis Hakim menilai permintaan ganti kerugian materiil dari Para Penggugat merupakan tuntutan yang berlebihan sehingga dengan demikian permintaan ganti kerugian materiil ini akan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immaterial yang dimintakan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai berdasarkan pertimbangan pada petitum sebelumnya, Majelis Hakim telah menyatakan Akta Jual Beli No. 7/2019 (vide bukti P.I.II-4 sama dengan bukti T.I-VIII sama dengan bukti T.3-VII sama dengan bukti T.IV-4 sama dengan bukti T.VI-2) cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta kepada pihak Turut Tergugat telah dipertimbangkan

Halaman 36 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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

untuk diperintahkan melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi (vide bukti P.I.II-2 sama dengan bukti T.IV-5) dari atas nama Tergugat IV menjadi atas nama Penggugat I sehingga Majelis Hakim menilai Para Penggugat akan menerima kembali apa yang menjadi haknya tersebut;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, Majelis Hakim menilai Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) dalam putusannya tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian pada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat (M.A. Moegni *Djojodirdjo*1976 : Perbuatan Melawan Hukum). Selain itu, berdasarkan fakta persidangan, hasil sidang pemeriksaan setempat dan juga berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita point 4 dinyatakan sampai dengan saat ini Para Penggugat masih menguasai tanah dan bangunan aquo dengan cara menempatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat petitem ketujuh dari gugatan Para Penggugat mengenai ganti kerugian materiil dan immaterial dari Para Penggugat merupakan tuntutan yang berlebihan sehingga dengan demikian petitem ketujuh ini akan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitem kedelapan mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*), oleh karena terhadap objek perkara sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya, maka terhadap petitem kedelapan mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem kesembilan yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi atau pun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*), berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan "Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit", serta berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta

Halaman 37 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



(*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, Majelis Hakim menilai dengan berdasarkan prinsip kehati-hatian, maka petitum kesembilan yang diajukan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh yang pada pokoknya untuk menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek perkara ini, oleh karena sita jaminan dalam perkara ini tidak pernah dilakukan, maka terhadap petitum kesepuluh ini akan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas mengenai pembebanan biaya perkara, akan dipertimbangkan dalam bagian akhir pertimbangan putusan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keduabelas mengenai agar Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, oleh karena putusan pengadilan memang harus ditaati dan dilaksanakan, maka petitum keduabelas ini akan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama gugatan Para Penggugat a quo mengenai mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya yang diajukan Para Penggugat bersumber pada petitum selebihnya yang telah dikabulkan sebagian, maka terhadap petitum pertama tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan pihak yang kalah dan berdasarkan pasal 181 ayat (3) HIR, Para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal 1365 KUHPdata, Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, pasal-pasal lain dari KUHPdata, Pasal-Pasal dalam HIR, serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat VI;



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah yang terletak di Blok Kiara Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI), Surat Ukur tanggal 05 Maret 2014 Nomor 00264/Mandalawangi/2014 Luas 602 M² (enam ratus dua meter persegi) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat
 - Sebelah Barat : Jalan Gang
 - Sebelah Selatan : Selokan
4. Menyatakan Akta KUASA MENJUAL Nomor 56 yang dibuat oleh TERGUGAT V (BOY BUDIMAN ISKANDAR, SH, MKn) tanggal 26 Maret 2018 dan Akta-akta yang lainnya yaitu Akta PERJANJIAN PENYELESAIAN HUTANG DENGAN MENYERAHKAN JAMINAN SECARA SUKARELA Nomor 55 dan Akta PENGOSONGAN Nomor 57 dalam perkara *aquo* adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 7/2019 tanggal 26 April 2019 antara TERGUGAT III (DEWI MAYANGSARI) dan TERGUGAT IV (THIO KONG JOE) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Blok Kiara, Desa Mandalawangi Kecamatan Cipatat Kabupaten Bandung Barat, Luas 602 M² (enam ratus dua meter persegi) atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) yang dibuat oleh TERGUGAT (VI) GANDHI MASYA KUSUMANEGA selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Kabupaten Bandung Barat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT) untuk melakukan proses balik nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 599/Desa Mandalawangi, Surat Ukur tanggal 05-03-2014 Nomor 00264/Mandalawangi/2014 Luas 602 M² (enam ratus dua meter persegi) dari atas nama TERGUGAT III (THIO KONG JOE) menjadi atas nama PENGGUGAT I (YUDI SUHAEDI) seperti semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TURUT TERGUGAT (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT), untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan *aquo*;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp.8.840.000,00 (Delapan juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 03 Februari 2022, oleh kami Firza Andriansyah, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, didampingi oleh Heru Dinarto, S.H., M.H., dan Saputro Handoyo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 Februari 2022, oleh Firza Andriansyah, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis didampingi oleh Heru Dinarto, SH.,MH. Dan Adrianus Agung Putrantono,SH. Berdasarkan Penetapan tanggal 09 Februari 2022, dengan dibantu oleh Darmawan Saputra, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Kuasa Tergugat VI dan Kuasa Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Adrianus Agung Putrantono,SH..

Panitera Pengganti,

Darmawan saputra, SH

Halaman 40 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000.00
- Biaya Proses	: Rp.	75.000.00
- Biaya Redaksi	: Rp.	10.000.00
- Biaya Materai	: Rp.	10.000.00
- Biaya PNB	: Rp.	100.000.00
- Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	6.325.000.00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.240.000.00
- Biaya Sumpah	: Rp.	<u>50.000.00 +</u>
Jumlah	: Rp.	8.840.000.00

(Delapan juta delapan ratus empat
puluh ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 42 dari hal 42 Putusan No 50/Pdt.G/2021/PN Blb

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)

Halaman 42