



PUTUSAN

Nomor 325/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. DEPERDA SULAKSANA, berkedudukan di Kp.Rancabali Rt 004 Rw 005, Desa Padalarang Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.RIDHO, SH, MH, dan DANI MULYANA, SH, keduanya adalah Advokat pada Kantor Hukum M.RIDHO, SH, MH & PARTNERS, beralamat Surapati Core Jalan Anggrek Boeleward Nomor 2 Kota Bandung dan Jalan Rancasabir Nomor 175, Malakasari Bale Endah, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 27 Februari 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 27 Februari 2019 Nomor W 11.U6-187.HT.04.10 tahun 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

- 1. RAMDHAN PERMANA**, beralamat di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok D Nomor 4 Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. NENDEN SITI ROSWATI**, bertempat tinggal di jalan Tongkeng Dalam Nomor 43 H. Rt 09 Rw 06, Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Letkol Chk Agus Setiadi, S.H, M.H., Waka Kumdam III/Slw,Dkk berkedudukan di Kantor Kumdam III/Slw yang beralamat di jalan Sumatera Nomor 43 Bandung, berdasarkan Surat

Halaman.1 dari 39 halaman put. No. 325/Pdt/2019/PT.BDG



Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2018 dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas
IA tanggal 24 Mei 2018 Nomor W11-U6-443.HT.04.10
Tahun 2018 , selanjutnya disebut sebagai **Terbanding
II semula Tergugat II**;

3. NOTARIS/PPAT CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH, M.Kn.
Beralamat di jalan Sersan Bajuri Blok M Nomor 29,
Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

4. NOTARIS /PPAT SATYA PRIAMBODO, SH, M.Kn., beralamat di The
Awani Residence, Jalan Raya Gadobangkong Blok A
Nomor 63, Desa Gadobangkong, Kecamatan
Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut
Tergugat II**;

5. BANK MEGA Cabang Bandung, beralamat di jalan Gatot Subroto
Nomor 283, Kota Bandung, dalam hal ini memberi
kuasa kepada John Eric Pontoh, S.H, Tuti Andayani
Sembayang, S.H, Tunggul Tambunan, S.H, Suciati Eka
Pertiwi, S.H, Yoga Wisnu Yoedapradja, S.H, Ferry
Edward M.Gulton, S.H, Elizabesari Putra, S.H dan
Destira Pratomo Putra, S.H, yang bertindak selaku
karyawan PT. Bank MEGA Tbk, Berkantor Pusat di
Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapt. Tendean
Kav. No.12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus pada tanggal 30 April 2019, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut
Tergugat III**;

6. Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, beralamat di jalan
Raya Batujajar Nomor 133 Padalarang, Kabupaten
Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Tergugat IV** semula **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut .

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung
tanggal 17 Juli 2019 Nomor. 325/PEN/PDT/2019/PT.BDG serta berkas perkara



Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Blb, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca dan memperhatikan bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 7 Mei 2018 dalam Register Nomor 108/Pdt G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Akta jual beli No. 166/-48/JB/PdI/1990 tanggal 13 Nopember 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Mariani Raspati, SH serta berdasarkan Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung (sekarang Kabupaten Bandung Barat), seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), surat ukur No. 1457/1990, tanggal 24 Desember 1990, Terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung) Provinsi Jawa Barat atas nama **DEPERDA SULAKSANA** (Penggugat), kemudian beralih nama secara tidak sah dan melawan hukum menjadi atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I) dan terakhir atas nama Nenden Siti Roswati (Tergugat II), dengan batas batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Nenden, Blok H.47.
Sebelah Selatan : Tanah Miik Susanti, Blok H. 20
Sebelah Timur : Tanah Milik Noneng S, Blok H.32
Sebelah Bara : Tanah Milik H.Yuyun, Blok H.34

2. Bahwa sekitar bulan Nopember 2010 Tergugat I (Ramdhan Permana) yang tidak lain adalah menantu dari Penggugat (Deperda Sulaksana) mengikuti pendidikan *enterprenerchip* dan seminar-seminar usaha yang akhirnya memerlukan biaya untuk modal usaha, karena Tergugat I (Ramdhan Permana) memerlukan biaya untuk modal usaha tersebut maka ia (Tergugat I) menyampaikan niatnya untuk mengajukan modal usaha tersebut dengan cara meminjam kepada Penggugat (Deperda Sulaksana) Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung (sekarang Kabupaten Bandung Barat) seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) ,



surat ukur No . 1457/1990, tanggal 24 Desember 1990, Terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung) Provinsi Jawa Barat atas nama **DEPERDA SULAKSANA**, untuk dijaminkan ke Bank;

3. Bahwa kemudian Penggugat (Deperda Sulaksana) dengan didampingi oleh istrinya (Henny Nurhaeni) diajak oleh Tergugat I (Ramdhan Permana) ke Bank Mega Cabang Gatot Subroto di Jalan Gatot Subroto No 283, Kota Bandung (Turut Tergugat III), dengan tujuan untuk meminjam uang/perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang atas nama Penggugat (Deperda Sulaksana) dan ternyata ketika berada di Bank Mega tersebut tanpa disadari dan diketahui oleh Penggugat dan istrinya bukanya penandatanganan **Perjanjian Kredit** akan tetapi penandatanganan **Transkasi Jual-Beli** antara Penggugat (Deperden Sulaksana) sebagai Penjual dengan Tergugat I (Ramdhan Permana) sebagai Pembeli. Hal ini baru diketahui oleh Penggugat belakangan, ketika di tahun 2013 ada seseorang yang datang ke rumah objek sengketa aquo yang mengaku bernama **NENDEN SITI ROSWATI** (Tergugat II) yang mengklaim sebagai pemilik rumah objek sengketa tersebut dengan menunjukan **Akta Jual-Beli Nomor 44/2010 tanggal 20 Desember 2010** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT **CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH.,M.Kn**, antara antara Penggugat (Deperden Sulaksana) sebagai Penjual dengan Tergugat I (Ramdhan Permana) sebagai Pembeli dan pada waktu itu juga **NENDEN SITI ROSWATI** (Tergugat II) menunjukan surat-surat lain yang berhubungan dengan objek sengeketa aquo;

4. Bahwa **Akta Jual-Beli Nomor 44/2010 tanggal 20 Desember 2010** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT **CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH.,M.Kn** sebagaimana tersebut dalam poin 3 (tiga) diatas yang dibuat berdasarkan **KEKHILAFAN/KESESATAN** atau **PENIPUAN** adalah Cacat dalam Kehendak yang mengakibatkan Akta Jual-beli aquo dapat dibatalkan, sebagaimana bunyi Pasal 1449 KUHPerdata. mengatakan:

“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.



5. Bahwa kemudian selang beberapa waktu setelah penandatanganan perjanjian kredit di Bank Mega yang tanpa disadari dan diketahui oleh Penggugat ternyata adalah penandatanganan Akta Jual-Beli antara antara Penggugat (Deperden Sulaksana) sebagai Penjual dengan Tergugat (Ramdhan Permana) sebagai Pembeli. Perjanjian kredit dengan Bank Mega tersebut cair dengan nilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui tabungan Rekening Bank Mega atas nama Deperda Sulaksana (Penggugat) ;

6. Bahwa sehari setelahnya Tergugat I (Ramdhan Permana) datang ke rumah Penggugat untuk meminjam tabungan aquo untuk dicairkan, dengan seizin istri Penggugat buku tabungan tersebut diberikan kepada tergugat untuk dicairkan dan uangnya untuk dijadikan modal usaha Tergugat I (Ramdhan Permana) dengan persyaratan harus dikembalikan dan bertanggungjawab berkenaan dengan pembayaran cicilan pinjaman kredit dengan Bank Mega aquo ;

7. Bahwa ternyata dalam perjalanan perjanjian kredit di Bank Mega tersebut, kira-kira di tahun 2012 pihak Tergugat I (Ramdhan Permana) tidak sanggup membayar cicilan atau pembayaran kreditnya mengalami kemacetan/kredit macet yang berdampak Pihak Bank Mega akan melakukan penyegalan/pelelangan dan pada waktu itu rumah objek sengketa aquo ditempati oleh oleh anaknya Penggugat (Novi Ariesta Ferdian);

8. Bahwa diperkirakan sekitar tahun 2013, ada seseorang yang datang ke rumah objek sengketa aquo yang bernama Nenden Siti Roswati (Tergugat II) yang mengklaim sebagai pemilik rumah aquo yang berdasarkan keterangannya telah dibelinya dari Tergugat I (Ramdhan Permana), hal ini tentunya mengakibatkan pihak Penggugat dan anaknya (Novi Ariesta Ferdian) sangat kaget dan kemudian atas inisiatifnya Novi Ariesta Ferdian (Anak Penggugat) mendatangi pihak Bank Mega untuk menanyakan berkenaan dengan pinjaman/perjanjian kredit bapaknya (Penggugat) dan ternyata penjelasan dari pihak Bank Mega pinjaman/perjanjian kreditnya telah lunas kemungkinan telah di take over oleh Tergugat II (Nenden Siti Roswati) dan pada saat itu juga Novi Ariesta Ferdian (anak Penggugat) baru mengetahui bahwa Sertifikat yang dijamin ke Bank Mega bukan lagi atas nama



Penggugat (**DEPERDA SULAKSANA**) tetapi sudah beralih ke atas nama Tergugat I (Ramdhan Permana) kemudian oleh Novi Ariesta Ferdian (anak Penggugat) informasi dari Bank Mega tersebut disampaikan kepada Penggugat (**DEPERDA SULAKSANA**) dan istrinya (Henny Nurhaeny) dan tentunya pihak Penggugat sangat kaget dan berpikir bahwa sesungguhnya ada poses yang tidak benar pada saat perjanjian kredit tersebut dibuat:

9. Bahwa kemudian Penggugat (Deperda Sulaksana) dan anaknya (Novi Ariesta Ferdian) menandatangani kembali Bank Mega (Turut Tergugat III) untuk meminta penjelelasan dan mengkonfirmasi lebih detil kerkenaan dengan perjanjian kredit aquo, dan bertemu langsung dengan Kepala kredit dalam penjelasannya bahwa saat itu yang masuk sebagai kreditur adalah Ramdhan Permana (Tergugat I) bukan atas nama Penggugat (Deperda Sulaksana) dan akhirnya bagian Kepala Kredit tersebut mengarahkan agar persoalan terjadinya proses perjanjian kredit yang tidak benar diselesaikan secara kekeluargaan

10. Bahwa selanjutnya Pihak Penggugat (Deperda Sulaksana) dan anaknya (Novi Ariesta Ferdian) minta penjelasan langsung kepada Ramdhan Permana (Tergugat I) berkenaan dengan status rumah objek sengketa aquo dan proses perjanjian kredit di Bank Mega tersebut, dan dalam penjelasannya Tergugat I (Ramdhan Permana) mengakui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli dan proses balik nama atas rumah objek sengekat aquo dari atas nama Penggugat kepada atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I) ketika terjadi proses perjanjian kredit di Bank Mega tersebut dan perjanjian kredit di Bank Mega aquo telah mengalami kemacetan/kredit macet kemudian Pihak Tergugat II (Nenden Siti Roswati) memberikan pinjaman untuk melunasi kredit macet tersebut;

11. Bahwa pihak Penggugat sangat sesalkan rumah objek sengketa aquo yang merupakan hasil jerih payah untuk keluarga, tetapi oleh Tergugat I (Ramdhan Permana) dijual /take over kepada Tergugat II (Nenden Siti Roswati) tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat;

12. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat (Deperden Sulaksana) sebagai Penjual dengan Tergugat (Ramdhan Permana) sebagai Pembeli dihadapan Notaris/PPAT **CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH.,M.Kn** (Turut Tergugat I) yang tertuang dalam



Akta Jual-Beli Nomor 44/2010 tanggal 20 Desember 2010 seperti yang terurai tersebut diatas terjadi karena **KEKHILAFAN/KESESATAN** atau **PENIPUAN** maka dapat dibatalkan, disamping itu juga secara fakta materil/kenyataan yang sebenarnya tidak ada transaksi jual-beli sebidang tanah dan bangunan yang Terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung) Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang atas nama Penggugat (Deperda Sulaksana), **sehingga jual beli aquo adalah jual-beli rekayasa atau pura-pura (schijnhandeling)**, maka jual beli tersebut adalah tidak secara wajar yaitu jual beli secara fictief perbuatan pura-pura (*schijnhandeling*) dan tidak secara terang benderang, oleh karena itu jual belinya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum (*Nietig*);

Hal ini juga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1842 K/Pdt/2003," *Mahkamah Agung membatalkan jual-beli pura-pura*"

13. Bahwa oleh karena jual beli dimaksud diatas, adalah jual beli pura-pura (*schijnhandeling*) maka tidak ada pembayaran dalam transaksi jual beli aquo oleh Tergugat I (Ramdhan Permana) selaku pembeli kepada Penggugat (Deperden Sulaksana) selaku Penjual;

14. Bahwa proses jual-beli objek sengketa aquo oleh Tergugat I (Ramdhan Permana) kepada Nenden Siti Roswati (Tergugat II) tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat (Deperden Sulaksana) yang notabene adalah pemilik yang sah objek sengketa aquo adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*)**;

15. Bahwa oleh karena Akta Jual-Beli Nomor 44/2010 tanggal 20 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT **CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH.,M.Kn** (Turut Tergugat I) adalah jual beli yang didasarkan atas **KEKHILAFAN/KESESATAN** atau **PENIPUAN** dan juga jual-beli rekayasa atau pura-pura (*schijnhandeling*), maka jual-beli tersebut oleh Pengadilan harus dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM**, oleh karena itu pula segala akibat hukum yang timbul yang mendasari daripadanya juga cacat dan batal demi hukum, yaitu adanya balik nama Sertifikat Hak



Milik Nomor 1638/Desa Padalarang atas nama **RAMDHAN PERMANA** (Tergugat I), adanya Akta Jual-Beli Nomor 34/2017 tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, **SATYA PRIAMBODO, SH.,M.Kn (Turut Tergugat II)**, adanya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang atas nama **NENDEN SITI ROSWATI** (Tergugat II), seluruhnya oleh Pengadilan harus dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM**;

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Perbuatan Para Tergugat terkategori adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

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

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), maka sudah sepatutnya dan sewajarnya Penggugat menuntut ganti kerugian baik kerugian Materiil maupun Immateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Harga tanah dan bangunan objek sengketa aquo sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIIL :

Yaitu kerugian waktu, tenaga, pikiran, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Sehingga dengan demikian jumlah kerugian seluruhnya baik kerugian materil maupun immateril yang di derita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai, seketika dan sekaligus ;

18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat berkaitan dengan ganti rugi tidak menjadi *illusoir* atau sia-sia, maka berdasar dan beralasan hukum kiranya apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Bale Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:



➤ Objek sengketa aquo, tanah dan bangunan Terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung), Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang atas nama **DEPERDA SULAKSANA** (Penggugat), kemudian beralih nama secara tidak sah dan melawan hukum menjadi atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I) dan terakhir atas nama Nenden Siti Roswati (Tergugat II), dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Nenden, Blok H.47.
- Sebelah Selatan : Tanah Miik Susanti, Blok H. 20
- Sebelah Timur : Tanak Milik Noneng S, Blok H.32
- Sebelah Barat : Tanah Milik H.Yuyun, Blok H.34

➤ Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok D, No. 4 Ds. Padalarang, Kec. Padalarang, Kab. Bandung Barat;

19. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara ini telah didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka beralasan hukum juga kiranya apabila Yth. Majelis Hakim Persidangan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voerraad*), sekalipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

20. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Para Tergugat masing-masing harus di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sejak putusan ini dibacakan ;

Bahwa, berdasarkan uraian dan fakta hukum sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, maka sudilah kiranya kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls 1A, untuk berkenan memeriksa dan mengadili dengan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung) Provinsi Jawa Barat, dengan batas batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Nenden, Blok H.47.
 - Sebelah Selatan : Tanah Miik Susanti, Blok H. 20
 - Sebelah Timur : Tanak Milik Noneng S, Blok H.32
 - Sebelah Barat : Tanah Milik H.Yuyun, Blok H.34
5. Menyatakan Akta jual beli No. 166/-48/JB/Pdl/1990 tanggal 13 Nopember 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Mariani Raspati, SH serta Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung (sekarang Kabupaten Bandung Barat) seluas 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi) , surat ukur No . 1457/1990, tanggal 24 Desember 1990, Terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat (dahulu Kabupaten Bandung) Provinsi Jawa Barat, atas nama **DEPERDA SULAKSANA adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum;**
6. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 44/2010 tanggal 20 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT **CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH.,M.Kn adalah tidak sah dan batal demi hukum;**
7. Menyatakan Akta Jual-Beli Nomor 34/2017 tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, **SATYA PRIAMBODO, SH.,M.Kn adalah tidak sah dan batal demi hukum;**
8. Menyatakan balik nama Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, dari atas nama **DEPERDA SULAKSANA** ke atas nama **RAMDHAN PERMANA (Tergugat I)** dan kemudian atas nama



NENDEN SITI ROSWATI (Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, dan atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang kepada Penggugat;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV (**Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat**) untuk menerbitkan dan memproses balik nama kembali terhadap Sertikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, ke atas nama **DEPERDA SULAKSANA (Penggugat);**

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar:

KERUGIAN MATERIL :

Harga tanah dan bangunan objek sengketa aquo sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIL :

Yaitu kerugian waktu, tenaga, pikiran, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan tersebut;

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini

14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Tergugat I** juga telah mengajukan jawaban tanggal 04 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa tidak benar peralihan nama sertifikat tanah dan bangunan yang beralamat di Komp. Baloper Blok H 33 dari Deperda Sulaksana terhadap Ramdhan Permana tidak sah dan melawan hukum, peralihan nama secara sah dilakukan di hadapan notaris Cahya Ningsih Tedjawisastra, SH., M.Kn



2. Bahwa tidak benar saya/tergugat I melakukan penipuan atau mengelabui penggugat sebagaimana disangkakan kepada saya. Pada waktu itu isteri dari Penggugat ingin berangkat umroh dan saya pun ada peluang usaha setelah kesepakatan bersama antara saya, isteri Penggugat dan Penggugat untuk mengagunkan rumah ke Bank. Setelah itu saya mendatangi Bank Mega dan Mencoba menanyakan utuk syarat – syarat kredit. Oleh marketing Bank Mega dijelaskan tata cara untuk peminjaman ke Bank Mega dan pada waktu itu saya diarahkan untuk Kredit Pembelian Rumah dengan catatan sertifikat Rumah itu nantinya harus dibalik nama atas nama saya. Karena setelah di cek jika yang mengajukan kredit atas nama tergugat dan isterinya itu tidak bisa.
3. Setelah saya mendapat arahan dari Bank kemudian saya menjelaskan kepada isteri penggugat dan penggugat mengenai apa – apa yang diarahkan oleh marketing Bank setelah itu isteri penggugat dan penggugat menyetujuinya.
4. Bahwa selanjutnya saya, isteri penggugat dan penggugat menghadap Notaris Cahya Ningsih Tedjawisastra untuk balik nama sertifikat dengan dibuatkan akta jual beli. Notaris sudah terlebih dahulu menjelaskan kepada saya, penggugat dan isteri penggugat sebelum terjadi peralihan hak kepada saya. Mereka sudah memahami dan menyetujuinya kemudian dibuatkan Akta jual beli antara Penggugat dengan saya. Setelah penandatanganan di Notaris langsung penandatanganan kredit di Bank dan kemudian Bank mencairkan kredit dengan nilai Rp 100.000.000,- dipotong biaya – biaya ke rekening atas nama Penggugat.
5. Dengan berjalannya waktu ternyata usaha mengalami kebangkrutan yang mengakibatkan tidak lagi bisa mencicil kredit Bank. Setelah itu saya sampaikan ke penggugat dan jawaban dari penggugat “tidak mau tahu”.
6. Akhirnya Bank mau menyegel dan melelang rumah jaminan, saya berusaha supaya rumah itu tidak dijual oleh Bank. Kemudian saya minta tolong ke pihak ketiga untuk mencari orang yang mau membelinya. Kemudian ketemu dengan ibu Nenden Siti Roswati/Tergugat II yang ingin membeli rumah tersebut.
7. Karena saya berniat untuk membeli lagi rumah tersebut saya meminta tolong kepada ibu Nenden Siti Roswati/Tergugat II jangan dibuatkan dulu akta jual beli di notaris karena saya mau membeli lagi rumah itu dan



sementara disewa dulu rumah itu untuk kepentingan mertua saya. Setelah saya berusaha cukup lama mencari uang supaya rumah itu bisa dibeli lagi ternyata tidak berhasil. Kemudian saya dan ibu Nenden Siti Roswati menghadap notaris Satya Priambodo, S.H., M.Kn untuk membuat Akta Jual beli No. 33/2017 tanggal 5 April 2017 atas tanah/rumah tersebut.

Menimbang **Tergugat II** mengajukan jawaban dan gugatan Rekonvensi terhadap surat gugatan para Penggugat dalam perkara Nomor : 108/PDT.G/2018/PN.Bdg. sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Tergugat II** juga telah mengajukan jawaban tanggal 04 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

DALAM KONVENS

Dalam Pokok Perkara :

1. Tergugat II menolak semua dalil dalil Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa tidak benar objek sengketa milik Penggugat, karena objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H.Kaveling No. 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung, luas 96 m2, surat ukur No.1457/1990, tanggal 24 Desember 1990, SHM No.1638/Desa Padalarang **adalah milik Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2017 tanggal 05 April 2017 antara Ramdhan Permana (Tergugat I) dengan Tergugat II (Nenden Siti Roswati) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Satya Priambodo, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat II) dan kini telah dibalik namakan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1638/Desa Padalarang menjadi atas nama Nenden Siti Roswati (Tergugat II).**
3. **Bahwa objek sengketa tersebut sebelumnya adalah milik Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat I yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2010 tanggal 20 Desember 2010 dihadapan Notaris/PPAT Cahya Ningsih Tedjawistara, S.H., M.Kn. yang kemudian beralih nama dalam Sertifikat Hak Miliknya menjadi atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I).**



Bahwa sebelumnya Tergugat II telah kedatangan Ibu Tatat yang menawarkan objek sengketa milik Tergugat I (Ramdhan Permana) kepada Tergugat II, **Sebelum dibeli oleh Tergugat II, pada awal bulan Maret 2013 Tergugat II terlebih dahulu mengecek keberadaan surat surat kepemilikan dan keberadaan objek yang mau dijualnya yang pada waktu itu objek sengketa dalam keadaan kosong,tidak berpenghuni.**

Bahwa setelah mengecek surat surat kepemilikan dan keadaan rumah tidak dalam bermasalah maka **pada tanggal 14 Maret 2013 antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan jual beli dibawah tangan/kuitansi (tidak dilakukan dihadapan PPAT) karena Tergugat I pada waktu itu menjanjikan kepada Tergugat II akan di beli kembali objek sengketa dalam jangka waktu 4 tahun oleh Tergugat I (Surat Pernyataan Ramdhan Permana tanggal 14 Maret 2013), maka untuk sementara waktu Tergugat I Terlebih dahulu mau menyewa objek sengketa untuk mertuanya (Penggugat) kepada Tergugat II, kemudian pada tanggal 25 Desember 2013 dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II bahkan Tergugat II telah menerimanya uang sewa untuk satu tahun sebesar Rp. 7.000.000,-. Berdasarkan informasi Tergugat II yang mengirimkan uang tersebut adalah mertuanya (Penggugat). Bahwa oleh karena Tergugat II percaya objek sengketa akan dibeli kembali oleh Tergugat I, maka Tergugat II memutuskan untuk menunda dulu pembuatan Akta Jual beli dihadapan pejabat berwenang (Notaris/PPAT).**

Bahwa hampir 4 tahun ternyata Tergugat I menyatakan tidak mampu untuk membeli kembali atas objek sengketa milik Tergugat II, maka pada tanggal 5 April 2017 Tergugat I dan tergugat II bersama sama menghadap Notaris/PPAT (TurutTergugat II) untuk dibuatkan Akta Jual Beli (Akta Jual Beli No.33/2017) antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli atas objek sengketa (sebelumnya telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I sebagaimana kuitansi tertanggal 14 Maret 2013).

4. Bahwa jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 BW, pasal 1320 Bw, dan PP No. 24 tahun 1997 sbb:

Pasal 1457 menyebutkan :



“ Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan “ .

Pasal 1320 BW menyebutkan :

1. *Kesepakatan kedua belah pihak*
2. *Kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum,*
3. *Adanya objek yang di perjanjikan,*
4. *objek yang di perjanjikan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku (sebab yang halal),*

1. Kesepakatan kedua belah pihak

Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi kesepakatan yaitu Tergugat I menjual tanah miliknya yang telah bersertipikat No.1638/Desa Padalarang atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I) kepada Tergugat II, dan Tergugat sepakat untuk membeli tanah milik Tergugat I dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum

Bahwa kedua belah pihak sudah dewasa dan dalam keadaan sehat jas mani dan rohani sehingga mereka cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Adanya objek yang di perjanjikan

Bahwa objek yang diperjual belikan jelas yaitu adanya tanah seluas 96 m2 berikut bangunan berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (Baloper) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung (sekarang Kabupaten Bandung Barat), milik Tergugat I dan telah bersertifikat Hak Milik No. 1638/Desa Padalarang atas nama Ramdhan Permana.(Tergugat I)

4. Objek yang di perjanjikan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku (sebab yang halal)

Bahwa objek yang akan dijual milik Tergugat I yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan nasional (Turut Tergugat IV) yang didasarkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tidak



dalam sengketa, tidak dalam sita jaminan. Demikian pula jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Turut Tergugat II). Dan telah dibalik namakan dalam sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat II.

Bahwa jual beli atas tanah dan rumah aquo selain telah memenuhi syarat perjanjian dalam pasal tersebut diatas,juga jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.Dalam pasal 37 ayat 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

5. Bahwa oleh karena perolehan tanah dan bangunan hak milik A'Quo oleh Tergugat II diperoleh dengan cara yang sah dan berdasarkan hukum dilakukan dengan itikad baik melalui proses jual beli dihadapan Notaris/PPAT dari pemilik yang sah dan sudah bersertifikat hak milik serta terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung Barat tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No.1638/Desa Padalarang, surat ukur No.1457/1990, tanggal 24 Desember 1990,, luas 96 m2 terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H.Kaveling No. 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung, semula atas nama Deperda Sulaksana (Penggugat) pada tanggal 20 Desember 2010 beralih menjadi atas nama Ramdan Permana (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2010 tanggal 20 Desember 2010. Kemudian pada tanggal 21 Desember diagunkan Oleh Tergugat I kepada Bank Mega berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 328/2011. Setelah di roya oleh Tergugat I.Pada tanggal 5 Mei 2017 oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2017 tanggal 5 April 2017 dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bandung tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No.1638/Desa Padalarang menjadi atas nama Nenden Siti Roswati.(Tergugat II).

Bahwa oleh karena Tergugat II adalah pembeli terakhir yang beritikad baik maka berdasarkan hukum harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara yang menyebutkan :



“ Hak hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang orang pihak ketiga atas barang barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi “.

Demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga atau pembeli beritikad baik, salah satunya Putusan Mahkamah RI tanggal 12 Desember 1975 No. 932 K/Sip/1973 menyatakan bahwa :

“ Jual beli dilakukan di PPAT sesuai dengan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan yang bersangkutan”.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 6 point No.7, point No. 8 yang mendalilkan sbb :

Point No. 7 menyebutkan, sbb :

“ kira kira di tahun 2012 pihak Tergugat I (Ramdhan Permana) tidak sanggup membayar cicilan atau pembayaran kreditnya mengalami kemacetan/kredit macet yang berdampak pihak Bank Mega akan melakukan penyegelan/pelelangan dan waktu itu rumah objek sengketa aquo ditempati oleh anaknya Penggugat (Novi Ariesta Ferdian) “.

Dalam point No.8 Penggugat mendalilkan sbb :

“ Bahwa diperkirakan sekitar tahun 2013, ada seseorang yang datang ke rumah objek sengketa aquo yang bernama Nenden Siti Roswati (Tergugat II) yang mengklaim sebagai pemilik rumah aquo...”.

Bahwa dalil tersebut diatas menjelaskan seakan akan anak Penggugat Novi Ariesta Ferdian pada tahun 2012 telah menempati dirumah aquo dalil tsb adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada ada, karena sewaktu Tergugat II mau membeli rumah aquo, sekitar awal Maret Tahun 2013 Tergugat II terlebih dahulu mengecek tanah/rumah aquo milik Tergugat I yang mau dijual dalam kenyataan rumah aquo keadaan kosong tidak ada penghuninya, jadi tidak benar dalil Penggugat tsb yang mengatakan Tergugat II pada tahun 2013 mendatangi Penggugat. Bahwa setelah sekian lama sejak



ditandatangani Surat Perjanjian Sewa dengan Tergugat I, Tergugat II mendatangi rumah aquo untuk menemui Penggugat untuk menanyakan kelanjutan sewa ternyata yang ada pada waktu itu ada anak Penggugat. Tergugat II telah menjelaskan kepemilikan Tergugat II atas rumah aquo dan memperlihatkan surat surat dan bukti kepemilikan atas tanah/rumah aquo akan tetapi anak Penggugat tetap bersikukuh mempertahankan rumah kepunyaan Tergugat II.

7. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam gugatan Penggugat pada point No. 7 tersebut diatas, membuktikan bahwa tanah/rumah aquo merupakan jaminan Bank Mega (Turut Tergugat III) yang akan dilakukan penyegelan/pelelangan disebabkan kredit macet karena Tergugat I tidak mampu lagi membayar cicilan kredit.

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada point. No. 10 tsb yang menjelaskan adanya pengakuan dari Tergugat I yang mengakui bahwa telah terjadi transaksi jual beli dan proses balik nama atas rumah objek sengketa dari atas nama Penggugat kepada atas nama Ramdhan Permana (Tergugat I) kemudian dilanjutkan proses kredit di Bank Mega yang akhirnya mengalami kredit macet.

Bahwa berdasarkan point 11 dalam gugatannya, adanya pengakuan langsung dari Penggugat yang menyatakan Punggugat sangat sesalkan objek sengketa dari hasil jerih payah untuk keluarga, tetapi oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut diatas, Terlepas dari siapa yang melunasi kredit macet, berdasarkan fakta tanah/rumah aquo milik Tergugat I tsb telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Dengan kata lain Tergugat II telah menyelamatkan tanah/rumah aquo dari pelelangan yang akan dilakukan oleh Bank Mega (Turut Tergugat III) dan berdasarkan bukti adanya surat Pernyataan dan Surat Perjanjian sewa yang pada pokoknya Tergugat I akan membeli lagi objek sengketa kepada Tergugat II dengan jangka waku 4 tahun. Ini merupakan upaya Tergugat I ingin menyelamatkan objek sengketa supaya bisa kembali lagi kepada Penggugat mengingat Tergugat I adalah masih menantu dari Penggugat, demikian pula Tergugat II telah memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk membeli kembali objek sengketa sesuai batas



waktu yang dijanjikan, walaupun akhirnya dengan batas waktu yang ditentukan ternyata Tergugat I tidak mampu untuk membeli kembali objek sengketa.

Berdasarkan tersebut diatas seharusnya Penggugat menyadarinya bahwa tanah/rumah bukan lagi pemilik Penggugat, seharusnya Penggugat segera untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Tergugat II bukannya mempertahankan tanah/rumah aquo dengan menempatkan anaknya di tanah/rumah aquo. Bahwa cara cara Penggugat tersebut perbuatan yang tidak terpuji dan telah melakukan perbuatan melawan hukum, **atas perbuatan Penggugat tsb Tergugat II telah melaporkan kepada pihak Kepolisian pada tanggal 05 April 2018.**

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam point 12, 13 dan point 15 yang mengatakan bahwa jual beli atas objek yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I didasarkan atas kekhilafan/Kesesatan atau penipuan, rekayasa, tidak secara terang, tidak ada pembayaran.

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara resmi/formal yaitu jual belinya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Cahya Ningsing Tedjawisastra, S.H.,M.Kn. sesuai dengan peraturan perundang undangan. Dan dalam Sertifikat Hak Miliknya telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I oleh instansi yang berwenang yaitu di Kantor Pertanahan Nasional (Turut Tergugat IV). Penggugat telah menerima pembayaran atas penjualan tanah/bangunan tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- yang ditransfer oleh Tergugat I melalui rekening tabungan Bank Mega atas nama Deperda Sulaksana (Penggugat) sebagaimana dalil Penggugat pada point 5.

9. Bahwa dalil Penggugat dalam point 14 yang mendalilkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena tanpa ijin Penggugat.

Bahwa dalil Penggugat tsb tidak berdasar karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tidak diperlukan lagi untuk minta ijin kepada Penggugat karena Penggugat bukan lagi pemilik atas objek sengketa.



10. Bahwa seandainya benar adanya permasalahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dikemukakan dalam **gugatan penggugat atas objek yang disengketakan merupakan permasalahan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak membawa akibat hukum terhadap Tergugat II dan juga tidak mengakibatkan batalnya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, karena Tergugat II dalam membeli atas objek sengketa didasarkan pada itikad baik dan dalam proses jual beli atas tanah/rumah tsb telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan hukum Tergugat II sebagai pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Bahwa oleh karena itu tuntutan ganti rugi dan permohonan sita jaminan atas tanah aquo yang dimohonkan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak.**

11. Bahwa mengacu pada point 11 dalam gugatannya, adanya pengakuan langsung dari Penggugat yang mengatakan sbb :

“ Punggugat sangat sesalkan rumah objek sengketa aquo yang merupakan hasil jerih payah untuk keluarga, tetapi oleh tergugat I (Ramdhan Permana) dijual/take over kepada Tergugat II (Nenden Siti Roswati) tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat”.

Berdasarkan fakta tersebut jelaslah Penggugat merasa dirugikan akibat dari perbuatan Tergugat I yang telah menjual rumah objek sengketa aquo. Jadi berdasarkan pernyataan Penggugat tersebut yang merugikan Penggugat adalah Tergugat I bukan Tergugat II.

Bahwa demikian pula dalam acara mediasi di Pengadilan Negeri Bale Bandung Penggugat sendiri mengatakan tidak bersedia musyawarah dengan Tergugat II akan tetapi Penggugat ingin berbicara langsung terhadap pihak Tergugat I.

Maka jelas permasalahan dalam perkara ini merupakan permasalahan kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I yang sebenarnya tidak ada sangkut paut dengan Tergugat II **seharusnya Penggugat menggugat Tergugat I apabila Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I karena Tergugat II tidak tahu proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.**



DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala alasan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat DR (Dalam Rekonpensi)/ Tergugat II Dk (dalam konpensi) dalam konvensi tersebut diatas mohon dianggap sebagai alasan hukum dalam gugatan rekonpensi ini.
2. Bahwa Penggugat DR adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H.Kaveling No. 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung, luas 96 m2, milik Tergugat II Dr.sebagaimana bukti kuitansi jual beli tanggal 14 Maret 2013, Akta Jual Beli No. 33/2017 tanggal 5 April 2017, dan SHM No.1638/Desa Padalarang atas nama Nenden Siti Roswati/Penggugat DR.
3. Bahwa sejak Tergugat II DK menjual tanah/rumah aquo kepada Penggugat DR. Pada tanggal 25 Desember 2013 Tergugat I DK (Ramdhan Permana) menyewa tanah/rumah aquo milik Penggugat DR untuk jangka waktu 4 tahun dengan alasan untuk kepentingan mertuanya yaitu Tergugat DR/Penggugat DK. Tergugat I Dk akan membayar sewa untuk tahun 2014 sebesar Rp. 7.000.000,- dan uangnya akan ditransfer oleh Tergugat DR (mertua Tergugat I Dk) kepada Penggugat DR. DR/Tergugat II DK. Penggugat DR Pada tanggal 29 April 2014 telah menerima transferan uang sewa sebesar Rp. 7.000.000,- melalui Bank BRI.Bahwa akan mendekati berakhirnya perjanjian sewa ternyata Tergugat I DK atau Tergugat DR/Penggugat DK belum membayar uang sewa untuk tahun 2015 s/d 2017 kemudian Penggugat DR mendatangi Tergugat DR ke tempat rumah aquo yang disewanya, yang ada di rumah aquo pada waktu itu adalah anak Tergugat DR sedangkan Tergugat DR sedang tidak ada dirumah. Karena Penggugat DR kesulitan untuk menemui Tergugat DR akhirnya Penggugat DR meminta anak Tergugat DR untuk pindah dari rumah Penggugat DR akan tetapi anak Tergugat DR tidak mau pindah dan tetap menguasai rumah milik Penggugat DR.
4. Bahwa akibat kejadian tersebut dan adanya bersengkongkolan antara Tergugat DR dengan anaknya Novi Ariesta Ferdian yang ingin menguasai objek sengketa secara melawan hukum, akhirnya Penggugat DR telah melaporkan kepihak Kepolisian, bahwa setelah permasalahan tsb dilaporkan secara tertulis ke pihak Kepolisian Tergugat DR berjanji



akan mengosongkan rumah yang disewanya pada akhir bulan Maret 2018 akan tetapi ternyata Tergugat DR sampai saat ini belum mengosongkan objek sengketa padahal telah dilaporkan ke pihak Kepolisian Resor Cimahi pada tanggal 5 April 2018.

5. Bahwa perbuatan Tergugat DR tersebut yang tidak mau mengosongkan rumah milik Penggugat jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat DR maka Tergugat DR wajib memberikan ganti rugi kepada Penggugat DR sebagaimana diatur dalam pasal 1365 BW.

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat DR tersebut, Penggugat DR mengalami kerugian material, sbb :

a. Uang sewa yang belum dibayar selama 3 Tahun x (pertahun Rp. 7.000.000) = Rp. 21.000.000,-

b. Tergugat DR menguasai secara tidak sah rumah aquo milik Penggugat DR terhitung bulan Januari 2018 akibatnya Penggugat DR tidak bisa menyewakan rumah tsb (kalau disewakan perbulannya saat ini sebesar Rp.1.000.000,-) sehingga Penggugat DR. Mengalami Kerugian perbulannya sebesar Rp.1.000.000,- dan harus dibayar Oleh Tergugat DR setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000,- terhitung bulan Januari 2018 s/d perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Selain Penggugat DR mengalami kerugian material, Penggugat DR juga mengalami kerugian materiil karena Penggugat DR mengalami tekanan psikologis yang menimbulkan tidak ada ketenangan hidup yang mengakibatkan akan mengganggu kesehatan dan beresiko penyakit jantung, darah tinggi dan penyakit lainnya, hal ini tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi wajar apabila Tergugat DR memberikan ganti rugi materiil kepada Penggugat DR sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar)

7. Bahwa oleh karena Tergugat DR tidak mau menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat DR. Maka wajar apabila Tergugat DR dihukum untuk membayar uang Dwangsom perharinya sebesar Rp. 5.000.000,- kepada Penggugat Dr, setiap harinya keterlembatan pengosongan.



8. Untuk menghindari gugatan ini sia sia agar terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan terletak di Babakan Ciamis No.111, Rt.03, Rw.03, Kel.Babakan Ciamis, Kec.Sumur Bandung, Kota Bandung, yang datanya akan diajukan di kemudian hari.

9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti bukti otentik maka berdasarkan hukum perkara ini dapat diputus dengan putusan serta merta.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon majelis Hakim untuk memberikan putusan, sbb :

Dalam Kompensi

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dr seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan terletak di Babakan Ciamis No.111, Rt.03, Rw.03, Kel.Babakan Ciamis, Kec.Sumur Bandung, Kota Bandung.
3. Menyatakan kuitansi jual beli antara Tergugat Dr dengan Penggugat Dr tanggal 14 Maret 2013, Akta Jual Beli No. 33/2017 tanggal 5 April 2017 antara Tergugat I DK(Ramdhan Permana) dengan Penggugat DR (Nenden Siti Roswati) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Satya Priambodo, S.H. Mkn Adalah sah berkekuatan hukum.
- 4 Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H.Kaveling No. 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, luas 96 m2, SHM No.1638/Desa Padalarang adalah milik Penggugat DR.
- 5 Menyatakan Tergugat DR yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat DR (tersebut point 2 diatas) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat DR atau siapa saja yang berada di objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah (tersebut point 2 diatas) tanpa syarat kepada Penggugat DR;
7. Menyatakan Tergugat DR belum membayar uang sewa kepada Penggugat DR selama 3 tahun terhitung tahun 2015 s/d tahun 2017 ;



8. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar uang sewa selama 3 tahun 2015 s/d tahun 2017 sebesar Rp.21 . 000.000,- (pertahun Rp.7.000.000,- x 3 tahun)
9. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar kerugian kepada Penggugat DR karena tidak bisa mempaatkan rumah tsb untuk disewakan, perbulannya sebesar Rp.1.000.000,- terhitung bulan januari 2018 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat DR.sebesar Rp. 1.000.000.000,-
11. Menghukum kepada Tergugat DR untuk membayar uang dwangsom perharinya sebesar Rp.5000.000,- kepada Penggugat DR setiap keterlambatan penyerahan dan pengosongan objek sengketa kepada Penggugat DR.
12. Menyatakan putusan inim dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Dalam Subsidair

Mohon putusan yang seadil adilnya.Jawaban Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Turut Tergugat I** juga telah mengajukan jawaban tanggal 13 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat atas REPLIK tertanggal 20 September 2018, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I tetap berpegang teguh dan tegas Pada DUPLIK sebelumnya.
2. Bahwa di dalam REPLIK Penggugat Poin 3 (tiga) menyatakan bahwa memang benar peralihan hak tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1638/Desa Padalarang, sebagaimana dalam Surat Ukur tertanggal 24 Desember 1990 nomor 1457/1990, seluas 96 M2 (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Blok H. Kav. No. 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, sudah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku, sehingga sudah jelas akan proses peralihan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut diatas yang Turut Tergugat I laksanakan.



3. Bahwa mengenai dalil Penggugat poin 4 (empat) menyatakan ada beberapa hal yang perlu dibantah oleh Penggugat secara fakta materil yaitu pada tanggal 20 Desember 2010 Penggugat dan Istri Penggugat tidak memahami maksud dan tujuan datang ke Bank Mega, yang mana sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Perjanjian Kredit kami Turut Tergugat I menjelaskan terlebih dahulu dan pada saat itu Penggugat dan Istri dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.
4. Bahwa dalil Penggugat tidak mengetahui apa yang akan ditandatangani saat itu sangat tidak relevan karena Turut Tergugat I dengan jelas sudah menerangkan secara rinci maksud dan tujuan untuk penandatanganan akta dan kedatangan ke Bank Mega antara Penggugat beserta Istri dan Tergugat I.
5. Bahwa Penggugat tidak menerima fotocopi Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen lainnya dikarenakan asli dari Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen yang ditandatangani Penggugat beserta Istri dan Tergugat I, Turut Tergugat I serahkan kepada Bank Mega, dikarenakan sudah menjadi agunan Bank Mega.
6. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli tertanggal 20 Desember 2010 Nomor 44/2010. Yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Turut Tergugat II** juga telah mengajukan jawaban tanggal 04 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa atas proses balik nama yang saya buat selaku PPAT adalah memastikan bahwa semua proses sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam sesuai dalam ranah hukum jual beli hak atas tanah yang berlaku.
2. Bahwa sebelum dilakukan Balik nama saya selaku PPAT terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat Hak milik No. 1638, Prop. Jawa barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Padalarang Desa Padalarang adalah sertifikat yang sah dan terdata di BPN Kab. Bandung Barat.
3. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya bukti pengecekan berupa



pengesahan dari BPN Kab. Bandung Barat sebelum dilakukan Balik nama.

4. Bahwa sertifikat Tanah adalah benar dengan pemilik yang sah An. Ramdhan Permana sesuai dengan yang tercantum di sertifikat tersebut dan telah mendapat legalisasi dari BPN Kab. Bandung Barat.

5. Bahwa setelah mendapat pengesahan sesuai dengan mekanisme transaksi jual beli obyek jual beli tanah maka para pihak (menjual dan membeli) harus melakukan pembayaran pajak baik berupa Pajak Pembeli (BPHTB) dan Pajak Penjual (PPH) dan telah di bayarkan kepada instansi yang bersangkutan.

6. Setelah semua persyaratan dalam prosedur jual beli maka para pihak (penjual) bp. Ramdhan Permana dan isteri serta pihak (Pembeli) Ibu Nenden Siti Roswati menghadap dihadapan saya selaku PPAT di kantor saya dan selanjutnya saya bacakan isi dari akta Jual Beli Nomor 34/2017 tanggal 5 Mei 2017.

7. Bahwa atas jual beii atas Tanah Hak milik No. 1638 tersebut kedua belah pihak teiah menyatakan sudah dilakukan pembayaran (Pembeli) dan pihak penjuai juga teiah menyatakan teiah menerima pembayaran tersebut.

8. Setelah proses jual beli dilakukan maka semua berkas didaftarkan ke Bpn Kab Bandung Barat dan setelah dilakukan pengecekan maka oleh BPN Kab Bandung Barat teiah menyatakan teiah lengkap dan sesuai prosedur.

9. Setelah semua prosedur teiah terpenuhi maka BPN Kab Bandung Barat teiah mengesahkan Balik Nama kepemilikan Tanah dalam sertifikat No. 1638 dari pemilik lama An. Ramdhan permana kepada Nenden Siti Roswati.

10. Bahwa dengan teiah dilalui semua prosedur dalam tahapan proses jual Beli Tanah tersebut maka jelas bahwa semua dilakukan sesuai dengan aturan Hukum yang berlaku sehingga proses Balik nama adalah benar adanya dan teiah Sah.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Turut Tergugat III** juga telah mengajukan jawaban tanggal 04 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada intinya tidak mengakui jual beli sebidang



tanah dan rumah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1638/Desa Padalarang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan pembiayaan dari Turut Tergugat III ;

2. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat secara point per point akan tetapi Turut Tergugat III akan menanggapi secara global ;

3. Bahwa Turut Tergugat III jelaskan berdasarkan fakta dan bukti yang ada, Tergugat I merupakan debitur dari Turut Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha kecil Menengah ("MEGA UKM") No. 433/PK-SME/WIL-BDG/10 tertanggal 20 Desember 2010 dengan jenis fasilitas Kredit Investasi – Term Loan (KI – TL) dan jumlah fasilitas sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

4. Bahwa fasilitas tersebut diatas merupakan fasilitas kredit yang peruntukannya pembelian rumah milik Penggugat oleh Tergugat I ; Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah menurut hukum, dapat dibuktikan dengan dapat dibuktikan pula dengan adanya Akta Jual Beli No. 44/2010 tertanggal 20 Desember 2010 dihadapan Notaris / Turut Tergugat I ; Bahwa selain bukti bukti diatas, Turut Tergugat III pastikan dana pencairan kredit tersebut dimasukan ke rekening Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) ;

5. Bahwa dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan tidak mengetahui adanya proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan dalil bohong yang mengada ngada, Penggugat mengajukan Surat penawaran Penjualan rumah yang ditandatanganinya hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya Surat Penawaran Penjualan Rumah tertanggal 25 November 2010; Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris yang tentu saja sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli No. 44/2010 tertanggal 20 Desember 2010, Notaris membacakan dan menjelaskan terlebih dahulu mengenai isi dan tujuan dari ditandatanganinya akta tersebut dan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut maka para pihak mengerti dan menyetujui akan hak dan kewajibannya ;

6. Bahwa Perjanjian Kredit No. 433/PK-SME/WIL-BDG/10 tertanggal 20 Desember 2010 telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara pada intinya menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku



sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Bahwa Perjanjian Kredit a quo telah memenuhi unsur dari pasal 1320 KUH
Perdata, yang unsur unsurnya adalah ;

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal ;

7. Bahwa objek tanah dan rumah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak
Milik No. 1638/Desa Padalarang tertanggal 20 November 1991 yang telah
balik nama menjadi Tergugat I, menjadi jaminan kredit di Turut Tergugat III ;
Bahwa jaminan kredit tersebut telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I
(Pertama) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)
No. 328/2011 tertanggal 4 Februari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor
Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat Jo. Akta Pemberian
Hak Tanggungan No. 47/2010 tertanggal 21 Desember 2010 ;

8. Bahwa atas penjelasan Turut Tergugat III diatas terbukti sudah dalil
Penggugat mengenai proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I
yang dibuat berdasarkan kekhilafan/kesesatan atau penipuan merupakan
dalil yang tidak benar dan harus ditolak ;

9. Bahwa saat ini fasilitas kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit No.
433/PK-SME/WIL-BDG/10 tertanggal 20 Desember 2010 antara Tergugat I
sebagai debitur dengan Turut Tergugat III sebagai kreditur tercatat sudah
lunas sehingga Turut Tergugat III mohon kepada majelis hakim yang
memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak didalam
perkara a quo ;

Berdasarkan uraian–uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut
didas, Turut Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini
berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan
sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya
menyatakan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima ;



2. Menyatakan Penggugat merupakan pihak yang salah dan tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan Turut Tergugat III merupakan pihak yang benar dan beritikad baik ;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha kecil Menengah (“MEGA UKM”) No. 433/PK-SME/WIL-BDG/10 tertanggal 20 Desember 2010 ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 328/2011 tertanggal 4 Februari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2010 tertanggal 21 Desember 2010 ;
6. Menyatakan sah dan berharga Jual-Beli No. 44/2010 tertanggal 20 Desember 2010 ;
7. Mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara Aquo ;
8. Menolak Petitum Penggugat yang menyatakan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan kerugian immateril kepada Penggugat karena tidak berdasar fakta dan tidak berdasar hukum ;
9. Menolak Petitum Penggugat yang menyatakan Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) karena tidak berdasar fakta dan tidak berdasar hukum ;
10. Menolak Petitum Penggugat yang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerder bij Voorrad) meskipun ada Verzet, banding atau Kasasi ;
11. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, di persidangan **Turut Tergugat IV** juga telah mengajukan jawaban tanggal 04 September 2018 yang pada pokok – pokoknya membantah dalil – dalil Penggugat sebagai berikut :

I. DALAMEKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat IV;
2. Bahwa pokok permasalahan pada gugatan ini, tidak berkaitan



langsung dan tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat IV, karena permasalahan yang terjadi adalah permasalahan kepemilikan (keperdataan) dari Penggugat dengan Tergugat I yang mana bukti tertulis dari data fisik dan data yuridis maupun para saksi merupakan kewajiban daripada Penggugat dan Tergugat I untuk membuktikan dalam pemeriksaan perkara ini. Turut Tergugat IV sebagai Lembaga pelayanan Publik di bidang Administrasi Pertanahan (pencatat dan mengelola Tanda Bukti Hak Atas Tanah/Sertipikat Hak Atas Tanah) yang mana kewenangan, tugas pokok dan fungsi dari Turut Tergugat IV dibatasi oleh persyaratan formil, tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga sudah selayaknyalah Turut Tergugat IV, dapat dikeluarkan dari pihak dalam pemeriksaan perkara ini.

Berkenaan dengan hal tersebut, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenaan untuk memutus bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara *a quo*, berkenaan memutuskan dan menyatakan :

“ Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV, untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat IV kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap berlaku *mutatis mutandis* dengan bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat IV;
3. Bahwa, untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat IV dan mempejelas pokok permasalahan perkara *a quo*, berikut kronologis riwayat tanah dari Buku Tanah Hak Milik No. 1638/Desa Padalarang, yaitu :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1638/Desa Padalarang, terbit



pada tanggal 20-11-1991, tercatat semula atas nama PT. DWI SABDA UTAMA, berasal dari Hak Guna Bangunan No.4/ Desa Padalarang, Surat Ukur No. 1457/1990 tanggal 24-12-1990 seluas 96 M2 terletak di Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;

b. Bahwa pada tanggal 20-11-1991, beralih menjadi atas nama DEPERDA SULAKSANA, berdasarkan Akta Jual Beli No. 166/48/JB/Pdl/1990 tanggal 13-11-1990 yang dibuat oleh JENNI MARIANI RASP ATI, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat;

c. Bahwa pada tanggal 28-1-2011, beralih menjadi atas nama RAMDHAN PERMANA, berdasarkan Akta Jual Beli No. 44/2010 tanggal 20-12-2010 yang dibuat CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat;

d. Bahwa pada tanggal 4-2-2011, tercatat Hak Tanggungan No. 328/2011 Peringkat Pertama atas nama PT. BANK MEGA, TBK, berkedudukan di Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, CAHYA NINGSIH TEDJAWISASTRA, SH, MKn No. 47/2010 tanggal 21-12-2010;

e. Bahwa pada tanggal 3-5-2017 tercatat ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor 813/ROYA/WIL-BDG/12 Tanggal 2-7-2012 dari PT. BANK MEGA, TBK, Hak Tanggungan No. 328/2011 dihapus;

f. Bahwa Bahwa pada tanggal 7-6-2017, beralih menjadi atas nama NENDEN SITI ROSWATI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2017 tanggal 5-5-2017 yang dibuat SATYA PRIAMBODO, SH, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat;

g. Tercatat Perkara 108/Pdt.G/2018/Pn.Blb.

4. Bahwa, berdasarkan fakta hukum dan uraian tersebut diatas, maka telah terbukti tidak terdapat tindakan / perbuatan dari Turut Tergugat IV yang sewenang-wenang, melakukan perbuatan melawan hukum dan / atau yang melanggar peraturan perundang-undangan, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena Turut Tergugat IV dalam melaksanakan tugasnya tidak memiliki kewenangan uji materil terhadap data pelayanan pertanahan yang diberikan kepada perorangan, badan hukum, instansi pemerintah daerah dan instansi pemerintah pusat, serta subyek hak atas tanah lainnya, yang



mana kewenangan dari Turut Tergugat IV dibatasi oleh tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat IV uraikan dalam Jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan pengetahuan, hati nurani, keyakinan dan agama yang dianut, berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat IV, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 Februari 2019 Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Bib yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 6.256.000,- (enam juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagian;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli antara Tergugat dalam Rekonpensi dengan Penggugat dalam Rekonpensi tanggal 14 Maret 2013, Akta Jual Beli Nomor 33/2017 tanggal 5 April 2017 antara Tergugat I dalam Kompensi (Ramdhan Permana) dengan Penggugat dalam Rekonpensi (Nenden Siti Roswati) yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Satya Priambodo, SH, M.Kn adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (Baloper) Blok H Kaveling Nomor 33 Desa Padalarang, Kecamatan



Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, luas 96 M2, SHM Nomor 1638/Desa Padalarang adalah milik Penggugat dalam Rekonpensi;

4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat II dalam Konpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi atau siapa saja yang berada diobjek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tanpa syarat kepada Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat II dalam Konpensi;

6. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi belum membayar uang sewa kepada Penggugat dalam Rekonpensi selama 3 tahun terhitung tahun 2015 sampai dengan tahun 2017;

7. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar uang sewa selama 3 tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp 21. 000.000,-(pertahunnya Rp 7.000.000,-x 3 tahun);

8. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi karena tidak bisa memanfaatkan rumah tersebut untuk disewakan perbulannya sebesar Rp 1000.000 terhitung bulan Januari 2018 sampai dengan mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi untuk membayar uang dwangsom perharinya sebesar Rp500 000,-(lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi setiap keterlambatan penyerahan dan pengosongan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi;

10. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Nihil;

11. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi selain dan selebihnya;

Mengingat akan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Blb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 27 Februari 2019 Pembanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan permohonan



banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 Februari 2019 Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Bib, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama dan patut, masing-masing kepada Terbanding I pada tanggal 9 April 2019 melalui Desa Padalarang agar disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Terbanding II pada tanggal 30 April 2019 disampaikan melalui Pengadilan Negeri Bandung, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 25 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung yang diterima oleh Lurah Isola untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 9 April 2019 melalui Kepala Desa Kadobangkong, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 30 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung dan kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 26 Maret 2019;

Memperhatikan, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 1 April 2019 yang telah diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 1 April 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada masing-masing pihak, kepada Terbanding I pada tanggal 9 April 2019 melalui Desa Padalarang agar disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Terbanding II pada tanggal 30 April 2019 disampaikan melalui Pengadilan Negeri Bandung, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 25 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung yang diterima oleh Lurah Isola untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 9 April 2019 melalui Kepala Desa Kadobangkong, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 30 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung dan kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 9 April 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 April 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 22 April 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal



14 Mei 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 14 Mei 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Mei 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Bib, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa para pihak masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 April 2019, kepada Terbanding I pada tanggal 9 April 2019 melalui Desa Padalarang agar disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Terbanding II pada tanggal 30 April 2019 disampaikan melalui Pengadilan Negeri Bandung, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 25 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung yang diterima oleh Lurah Isola untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 9 April 2019 melalui Kepala Desa Kadobangkong, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 30 April 2019 melalui Pengadilan Negeri Bandung dan kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 26 Maret 2019, telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang oleh karenanya permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa majelis Hakim Penadilan Negeri Bale Bandung tidak cukup dalam mempertimbangkan secara lengkap fakta-fakta, bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding bahan mengesampingkan bukti-bukti yang menguntungkan Pembanding/Penggugat, sehingga dengan demikian adalah suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan;



2. Bahwa *Judex Factie* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut keliru, karena walaupun pemindahtanganan objek sengketa aquo sudah melalui prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dengan telah dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT atau secara formal prosedural sesuai dengan undang undang, akan tetapi jual beli tersebut adalah rekayasa atau pura-pura, maka jual beli tersebut adalah tidak secara wajar atau *fictif*;
4. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sehingga sangat mencederai rasa keadilan, dimana Pembanding/ Penggugat dan Istrinya tidak pernah merasa sama sekali menjual objek tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Babakan Loa Permai (BALOPER) Blok H. Kaveling Nomor 33, Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, apalagi menerima uang hasil penjualan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa alasan Pembanding dalam memori bandingnya adalah tidak mendasar dan tidak didukung dengan fakta hukum;
2. Bahwa Majelis Hakim *Judec Factie* dalam putusannya dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar sesuai fakta hukum yang terungkap di persidangan;
3. Bahwa semua yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori bandingnya adalah bersifat pengulangan saja, ;
4. Bahwa seluruh dalil keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah bersifat pengulangan atas gugatan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judec Factie*;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Terbanding III menolak dengan tegas dan keras dalil Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, dan



pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;

- Bahwa Putusan atas perkara aquo telah dipertimbangkan dengan tepat, benar, seksama dan penuh ketelitian dan kehati hatian sesuai dengan undang undang dan telah memenuhi rasa keadilan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 Februari 2019 Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Blb, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, karena sudah terbukti di dalam persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 Februari 2019 Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Blb dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 Februari 2019 Nomor. 108/Pdt.G/2018/PN.Blb, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman.37 dari 39 halaman put. No. 325/Pdt/2019/PT.BDG



- Menghukum **Pembanding** semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : Selasa tanggal 27 Agustus 2019, oleh kami: **Ade Komarudin, S.H.M.H**, Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai Ketua Majelis, **Sirjohan, S.H.M.H**, dan **Tani Ginting, S.H M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Tanggal 17 Juli 2019, Nomor 325/PEN/PDT/2019/PT.BDG, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **4 September 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Hendayani, S.H**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

Ttd

Sirjohan, S.H.M.H,

Ttd

Tani Ginting, S.H M.H,

HAKIM KETUA

Ttd

Ade Komarudin, S.H.M.H,

PANITERA PENGGANTI

Ttd

Hendayani, SH

Perincian biaya perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Redaksi putusan	Rp.	10.000,00	
- Materai.....	Rp.	6.000,00	
- Pemberkasan.....	Rp.	134.000,00	
- Penggandaan	Rp.	-	
Pengiriman	Rp.	-	+
J u m l a h.....	Rp.	150.000,00	