



**PUTUSAN**

Nomor 670/PDT/2022/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 :

1. Sdri. Desti Cania Asri, Pekerjaan belum bekerja, beralamat di Komp. GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, Agama Islam, No. KTP 320 408 681 295 0006, sebagai Pembanding semula Tergugat ;
2. Ny. Imas Marlinda, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Komp. Nata Endah Blok N No. 23 RT. 05 RW. 15 Desa Margahayu Tengah Kecamatan Margahayu, Agama Islam, No. KTP 3204096212590002, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I;
3. Ny. Rukanah, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Komp. GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, Agama Islam, No. KTP 3204086703700002, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat II;
4. Sdri. Agnes Rezita Maulana, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komp GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, Agama Islam, No. KTP 3204086808930005, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat III;

Dalam hal ini Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Cecep Kusmawan, S.H., Dan Penasihat Hukum Advokat Dan Penasihat Hukum berkedudukan di Jalan Kadipaten 7 No 22 Antapani Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2022 ;

Lawan :

Yanita Perania, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, tempat /tanggal lahir 17 April 1987. No. KTP 3273105704870007, beralamat di Babakan Stasiun RT. 03 RW. 04 Desa Banjaran Kulon Kecamatan

**Halaman 1 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG**



Banjaran Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Tubagus Tenten Risnayadi, S.H. Pengacara/Advokat pada Dtrust Law Firm, beralamat di Jl. Ciborete No. 3 Apartemen Buah Batu Park Tower B Lt. B1 No 12 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2021, sebagai **Terbanding** semula sebagai **Penggugat** ;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb., tanggal 29 Juni 2022 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dengan surat gugatannya tanggal Surat Gugatan tanggal 18 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 18 Nopember 2021 dalam Register Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada Tanggal 5 Januari 2021 telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Turut Tergugat 1 yaitu Ny Imas Marlinda sebidang Rumah dan Bangunan yang berada di Komp GBA Blok D No 271 Desa Bojongsoang Kec Bojogsoang Kab Bandung Seluas 72 M2 seharga RP 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang ditanda tangani dan disaksikan oleh Para pihak Tergugat dan Turut Tergugat 2 dan Turut Tergugat 3;
2. Bahwa pada Tanggal 5 Januari 2021 saat Transaksi Jual beli dibawah tangan Pihak Penggugat Telah Membayarkan kepada Pihak Tergugat melalui via Transfer ke Bank BCA No Rek 8470299127 atas Nama Sdri Desti Cania Asri;
3. Bahwa Tergugat Sdri Desti Cania Asri dan Turut Tergugat 1 Ny Imas Marlinda mempunyai Hubungan Keluarga yaitu antara Tante dan Keponakan;
4. Bahwa Rumah dan Bangunan di Komp GBA Blok D No 271 Desa Bojongsoang Kec Bojogsoang Kab Bandung Seluas 72 M2 adalah Milik Turut Tergugat 1 yaitu Ny Imas Marlinda sesuai sertifikat Hak Milik No 2392;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menurut informasi dari Ketua RT/RW setempat kepemilikan Tanah dan Bangunan Tersebut Milik dari Tergugat Sdri Desti Cania Asri yang di tempati oleh Turut Tergugat 2 Yaitu Ny Rukanah dan Turut Tergugat 3 yaitu Sdri Agnes Rezita Maulana;
6. Bahwa pada tanggal 29 April 2021 Telah terbit Akta Jual Beli Nomor 04/ 2021 Ny Imas Marlinda sebagai turut Tergugat 1 serta adanya persetujuan dari anak anaknya yang turut hadir serta menandatangani Akta Jual beli yaitu Sdr Rizky Masrizal Effendi selaku dan Sdri Putri Emira Marlinda dengan Penggugat yaitu Nyonya YANITA PERANIA yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUHARANI, S.H., M.Kn. Daerah Kerja Kabupaten Bandung Jl Terusan Buah Batu No 335A Kabupaten Bandung;
7. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli No 04 / 2021 Tanggal 29 April 2021 Yang dibuat Oleh SUHARANI, S.H., M.Kn. Selaku PPAT Kabupaten Bandung telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2392 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kab Bandung Propinsi Jawa Barat Atas Nama Nyonya YANITA PERANIA Selaku Penggugat;
8. Bahwa sampai saat ini Rumah dan Bangunan masih di kuasai dan di tempati oleh Tergugat yaitu Sdri Desti Cania Asri dan Turut Tergugat 2 yaitu Ny Rukanah dan Turut Tergugat 3 Sdri Agnes Rezita Maulana dan sampai saat ini tidak mau mengosongkan dan meninggalkan rumah tersebut;
9. Bahwa Penggugat telah melakukan niat baik dengan cara mediasi dan Somasi Kepada Pihak Tergugat untuk dapat meninggalkan mengosongkan dari Rumah dan bangunan tersebut namun Pihak Tergugat mengabaikan niat baik dari Pengugat;
10. Bahwa Penggugat sampai saat ini tidak pernah menikmati akan Rumah dan Bangunan tersebut yang telah dibelinya dari Tergugat;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar Hukumdan membaca kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi penggugat karena penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek Rumah dan Bangunan sejak terjadinya transaksi Jual beli Rumah dan bangunan tersebut dan sepantasnya kalo Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;
13. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian secara materil dan immaterial yaitu:
  - Biaya Kontrak Selama 10 Bulan X @ 2.000.000 Rp. 20.000.000,-

Halaman 3 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bunga yg harus ditanggung Via Koperasi 2% X 125.000.000X10Bln Rp.  
25.000.000,-

- **Total Kerugian Yang dialami Penggugat selama ini adalah** Rp 45.000.000,

14. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian Immateril Rp.  
50.000.000,-

15. Bahwa perbuatan tergugat yang dilakukan adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi Pihak Penggugat;

16. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti bukti yang otentik, maka sesuai pasal 180 HIR segala penetapan putusan pengadilan dalam perkara ini, dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Ultvoebaar Bij*" *Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari tergugat;

17. Bahwa tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tidak ada jalan kecuali menyerahkan perkara ini Ke Pengadilan Negeri Baleendah Kab Bandung untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Berdasarkan hal hal yang sebagaimana telah penggugat uraikan diatas, Bersama ini penggugat memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Bale Bandung sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pengugat seluruhnya.;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat telah terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian buat orang lain.;
3. Menyatakan dan memutuskan bahwa Tegugat yaitu Sdri Desti Cania Asri dan Turut Tergugat 2 adalah Ny Rukanah dan Turut Tergugat 3 adalah Sdri Agnes Rezita Maulana untuk Keluar dan mengosongkan Rumah dan Bagunan tersebut.;
4. Menghukum Tergugat yaitu Sdri Desti Cania Asri untuk membayarkan ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
  1. Kerugian Materil Rp 45.000.000,-
  2. Kerugian Immateril Rp 50.000.000,-
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari tergugat;
6. Menghukum kepada tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

**Halaman 4 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG**



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;

Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban-jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;

**1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Bentuk error in persona yang lain disebut *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.;

Maka berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat kurang pihak Karena pada saat proses balik nama SHM atas nama Turut Tergugat I ke Penggugat dilakukan dihadapan beberapa pihak, seperti:

1. Rezar Duan Mulyanto yang hadir serta menjadi saksi dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021.;
2. Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda sebagai ahli waris dari Turut Tergugat I, dan ;
3. Suharani, S.H.,M.Kn selaku Notari dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.;

Sehingga dalam hal ini seharusnya pihak tersebut di atas, harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak masuknya pihak-pihak tersebut kedalam gugatan mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak dan sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijkte verklaard/NO*).;





**2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);**

- Bahwa Penggugat telah menyebutkan kerugian secara materiil dan imateriil. Akan tetapi, Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai kerugian yang dialami Penggugat.;
- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak menempatkan sita jaminan terhadap objek yang dimiliki oleh Tergugat. ;

Sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima; **vide** Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1970 Nomor: 492/K/Sip/1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 18 Desember 1975 Nomor: 582/K/Sip/1973.;

Bahwa Pasal 8 Rv mengatur bahwa, “Pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu” (*eenduidellijke en bapallde conclusive*);

**3. Gugatan Penggugat Error In Persona/*Exceptio In Persona***

Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah keliru dalam menempatkan Tergugat dan Turut Tergugat. Yang seharusnya menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah Desti Cania Asri dan Imas Marlinda karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021 antara Penggugat dengan Imas Marlinda dan Desti Cania Asri yang menerima uang hasil pembelian rumah tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Sehingga, gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis diatas, maka terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, tidak memenuhi syarat formil, sehingga menurut **Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996** beralasan hukum apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard/NO***);

Bahwa dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak



gugatan Penggugat, atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil tanggapan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 1 yang dimana dikatakan bahwa harga pembelian dari objek tersebut seharga Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Sedangkan, di dalam AJB No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 yang diterbitkan oleh PPAT Suharani S.H.,M.Kn, harga pembelian dari objek tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 1 karena pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I disaksikan juga oleh Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Effendi, dan Putri Emira Marlinda, sehingga seharusnya dimasukkan kedalam pihak dalam perkara ini ;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 2 karena disini Tergugat hanya sebagai orang yang menerima transferan dari Penggugat, sedangkan Penggugat membuat perjanjian jual beli dengan Turut Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 2 karena Penggugat baru membayar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Sedangkan, menurut AJB No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 menyatakan harga jual beli objek tersebut seharga Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan sampai saat ini Tergugat belum menerima sisa pembayaran dari objek tersebut ;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 3 karena pada perkara ini tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, akan tetapi hubungan hukum dalam perkara ini antara Penggugat dengan



Turut Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 4 bahwa sudah jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 2392 adalah kepemilikan Turut Tergugat I dan dalam perkara ini yang dijadikan Tergugat hanya 1 (satu) sedangkan yang melakukan perjanjian jual beli hanya dijadikan sebagai Turut Tergugat, karena yang seharusnya dijadikan sebagai Tergugat adalah yang membuat surat perjanjian jual beli ;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 5 karena yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan dari objek *a quo* tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2392. Jadi, Ketua RT/RW tidak banyak mengetahui objek tersebut milik siapa, mereka hanya mengetahui bahwa yang tinggal dalam objek tersebut adalah Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 6, bahwa Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda sebagai ahli waris dari Turut Tergugat I dan ikut menandatangani surat perjanjian jual beli, akan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 7, bahwa Suharani S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya dimasukkan menjadi pihak untuk membuktikan keabsahan perjanjian tersebut;
12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 9 bahwa Penggugat melakukan mediasi dengan Turut Tergugat I selaku orang yang melakukan perjanjian jual beli bukan dengan Tergugat;
13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 10 bahwa Penggugat melakukan Perjanjian jual beli dengan Turut Tergugat I bukan dengan Tergugat, dan dalam hal ini Penggugat dan Tergugat hanya melakukan perjanjian gadai bukan perjanjian jual beli;
14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 10 karena Penggugat baru membayar objek tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), sedangkan di dalam AJB No. 04/2021 dijelaskan bahwa jual beli atas objek tersebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sehingga untuk pembayaran atas objek tersebut masih kurang Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 11 bahwa untuk menentukan telah terjadinya perbuatan melawan hukum adalah dari perjanjian dibuat, sedangkan perjanjian jual beli tersebut dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I bukan dengan Tergugat, sehingga tidak beralasan apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 14 bahwa penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat;
17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 15 karena Penggugat masih ada kewajiban untuk membayar sisa pembelian objek tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) berdasarkan dengan AJB No. 04/2021 sehingga tidak dapat dikatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
18. Bahwa dalam posita Penggugat tidak meminta sita jaminan tetapi dalam petitum meminta untuk mengosongkan rumah, sehingga mengakibatkan tidak sesuainya antara posita dan petitum dari Penggugat.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diurai diatas, mohon kiranya Majelis

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 235/Pdt.G/2021/PN.Blb, pada Pengadilan Negeri Kelas I Bale Bandung berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## **SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepantasan, maka apabila Majelis Hakim



yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

#### **I. DALAM KONPENSI**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;

Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban-jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;

##### **1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bentuk error in persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat kurang pihak Karena pada saat proses balik nama SHM atas nama Turut Tergugat I ke Penggugat dilakukan dihadapan beberapa pihak, seperti:

1. Rezar Duan Mulyanto sebagai orang yang hadir dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021;
2. Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda sebagai ahli waris dari Turut Tergugat I, dan;
3. Suharani, S.H., M.Kn selaku Notari dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat. ;



Sehingga dalam hal ini seharusnya pihak tersebut di atas, harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak masuknya pihak-pihak tersebut kedalam gugatan mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak dan sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).;

**2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa Penggugat telah menyebutkan kerugian secara materiil dan imateriil. Tetapi, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai kerugian imateriil yang dialami Penggugat.;
- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak menempatkan sita jaminan terhadap objek yang dimiliki oleh Tergugat.;

Sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima; **vide Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1970 Nomor: 492/K/Sip/1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 18 Desember 1975 Nomor: 582/K/Sip/1973.**

Bahwa Pasal 8 Rv mengatur bahwa, "**Pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu**" (*eenduidelijke en bapalde conclusive*);

**3. Gugatan Penggugat Error In Personal/Exceptio In Persona;**

Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah keliru dalam menempatkan Tergugat dan Turut Tergugat. Yang seharusnya menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah Desti Cania Asri dan Imas Marlinda karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021 antara Penggugat dengan Imas Marlinda dan Desti Cania Asri yang menerima uang hasil pembelian rumah tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Sehingga, gugatan Penggugat tidak dapat diterima.;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis diatas, maka terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, tidak memenuhi syarat formil, sehingga menurut **Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996** beralasan hokum apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Bahwa dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/



Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objekgugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil tanggapan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 1 karena pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I disaksikan juga oleh Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Effendi, dan Putri Emira Marlinda;
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 3 karena pada perkara ini tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1, akan tetapi hubungan hukum dalam perkara ini antara Penggugat dengan Turut Tergugat 1 sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021;

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepatantasan, maka apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

**I. DALAM KONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;

Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban-jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;

**1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bentuk error in persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat kurang pihak Karena pada saat proses balik nama SHM atas nama Turut Tergugat I ke Penggugat dilakukan dihadapan beberapa pihak, seperti:

1. Rezar Duan Mulyanto sebagai orang yang hadir dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021.;
2. Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda sebagai ahli waris dari Turut Tergugat I, dan;
3. Suharani, S.H.,M.Kn selaku Notari dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat. ;

Sehingga dalam hal ini seharusnya pihak tersebut di atas, harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak masuknya pihak-pihak tersebut kedalam gugatan mengakibatkan Gugatan Penggugat





kurang pihak dan sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima.  
(niet ontvankelijke verklaard/NO).;

**2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa Penggugat telah menyebutkan kerugian secara materiil dan imateriil. Tetapi, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai kerugian imateriil yang dialami Penggugat.;
- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak menempatkan sita jaminan terhadap objek yang dimiliki oleh Tergugat. ;

Sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima; vide Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1970 Nomor: 492/K/Sip/1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 18 Desember 1975 Nomor: 582/K/Sip/1973.;

Bahwa Pasal 8 Rv mengatur bahwa, "Pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu" (*eenduidellijke en bapalld conclusieve*);

**3. Gugatan Penggugat Error In Personal/Exceptio In Persona;**

Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah keliru dalam menempatkan Tergugat dan Turut Tergugat. Yang seharusnya menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah Desti Cania Asri dan Imas Marlinda karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021 antara Penggugat dengan Imas Marlinda dan Desti Cania Asri yang menerima uang hasil pembelian rumah tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Sehingga, gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis diatas, maka terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, tidak memenuhi syarat formil, sehingga menurut **Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996** beralasan hokum apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Bahwa dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/ K/ Sip/ 1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objekgugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;



Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil tanggapan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 1 karena pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I disaksikan juga oleh Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Effendi, dan Putri Emira Marlinda;
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 3 karena pada perkara ini tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1, akan tetapi hubungan hukum dalam perkara ini antara Penggugat dengan Turut Tergugat 1 sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021;
5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 5 karena yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan dari objek a quo tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2392. Jadi, Ketua RT/RW tidak banyak mengetahui objek tersebut milik siapa, mereka hanya mengetahui bahwa yang tinggal dalam objek tersebut adalah Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

## **I. DALAM KONVENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



**SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepatutan, maka apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

**I. DALAM KONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;

Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban-jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;

**1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bentuk error in persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Maka berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat kurang pihak Karena pada saat proses balik nama SHM atas nama Turut Tergugat I ke Penggugat dilakukan dihadapan beberapa pihak, seperti:

1. Rezar Duan Mulyanto sebagai orang yang hadir dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021.
2. Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda sebagai ahli waris dari Turut Tergugat I, dan



3. Suharani, S.H., M.Kn selaku Notari dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 04/2021 tertanggal 29 April 2021 antara Turut Tergugat I dengan Penggugat.

Sehingga dalam hal ini seharusnya pihak tersebut di atas, harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dengan tidak masuknya pihak-pihak tersebut kedalam gugatan mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak dan sudah seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

## **2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa Penggugat telah menyebutkan kerugian secara materiil dan imateriil. Tetapi, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai kerugian imateriil yang dialami Penggugat.
- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak menempatkan sita jaminan terhadap objek yang dimiliki oleh Tergugat.

Sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima; vide Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1970 Nomor: 492/K/Sip/1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 18 Desember 1975 Nomor: 582/K/Sip/1973.

Bahwa Pasal 8 Rv mengatur bahwa, "Pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu" (*eenduidelijke en bapalde conclusive*);

## **3. Gugatan Penggugat Error In Persona/*Exceptio In Persona***

Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah keliru dalam menempatkan

Tergugat dan Turut Tergugat. Yang seharusnya menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah Desti Cania Asri dan Imas Marlinda karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Januari 2021 antara Penggugat dengan Imas Marlinda dan Desti Cania Asri yang menerima uang hasil pembelian rumah tersebut sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Sehingga, gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis diatas, maka terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, tidak memenuhi syarat formil, sehingga menurut **Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996** beralasan hokum apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);



Bahwa dasar pemberian putusan NO (tidakdapatditerima) ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objekgugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil tanggapan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 1 karena pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III tidak menghadiri terjadinya perjanjian tersebut. Yang hadir dalam jual beli tersebut adalah Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Effendi, dan Putri Emira Marlinda;
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan Penggugat nomor 5 karena yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan dari objek a quo tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2392. Jadi, Ketua RT/RW tidak banyak mengetahui objek tersebut milik siapa, mereka hanya mengetahui bahwa yang tinggal dalam objek tersebut adalah Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

## **I. DALAM KONVENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **B. DALAM POKOK PERKARA**





- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepantasan, maka apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb, tanggal 29 Juni 2022 yang amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Desti Cania Asri, Turut Tergugat II Ny. Rukanah dan Turut Tergugat III Agnes Rezita Maulana untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan di Komp GBA I Blok D No. 271 Rt. 004/014 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.710.000,00 (satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan Banding pada tanggal 13 Juli 2022 sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/ Pdt. BD/ 2022/PN.Blb tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat oleh Enang Suparman,SH,MH PLH Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung dan permohonan banding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juli 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb,;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Juli 2022, sebagaimana tanda terima Memori Banding yang dibuat oleh Suparno,SH Panitera Muda Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 27 Juli 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Juli 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 28 Juli 2022, sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Suparno,SH Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 2 Agustus 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt. BD / 2022 / PN.Blb dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale

Bandung kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I, Pembanding semula Turut Tergugat II, Pembanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 10 Oktober 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb ;

Menimbang bahwa Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah menyampaikan relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) pada kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 25 Juli 2022 Nomor Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb dan Kepada Kuasa Pembanding Terbanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I, Pembanding semula Turut Tergugat II, Pembanding semula Turut semula Turut Tergugat III pada tanggal 27 Juli 2022 Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 34/Pdt.BD/2022/PN.Blb telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I, Pembanding semula Turut Tergugat II, Pembanding semula Turut Tergugat III telah diajukan dalam

**Halaman 20 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan ditentukan pasal 7, ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I, Pembanding semula Turut Tergugat II, Pembanding semula Turut Tergugat III telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa bersama ini hendak mengajukan Memori Banding sebagai keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, perkara nomor 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tertanggal 29 Juni 2022, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM EKSPESI :

- Menolak ekspesi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Desti Cania Asri, Turut Tergugat II Ny. Rukanah dan Turut Tergugat III Agnez Rezita Maulana untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan di Komp GBA I Blok D No. 271 RT. 004/ RW. 014 Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.170.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Bahwa terhadap putusan aqua, Pembanding/dahulu Tergugat dan Para Turut Pembanding I, II, II/dahulu Turut Tergugat I, II, III telah mendaftarkan permohonan pemeriksaan di Tingkat Banding ini pada tanggal 13 Juli 2022 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor. 235/Pdt. G/2021/PN. Blb Jo Nomor. 34/Pdt. BD/2022/PN. Blb, tanggal 13 Juli 2022 dan oleh karena permohonan ini

Halaman 21 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, maka permohonan banding ini seyogyanya diterima ;

Bahwa Pembanding, Turut Pembanding I, II, III menolak dengan tegas dan tidak sependapat dengan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, perkara Nomor 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tertanggal 29 Juni 2022 karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup ( Onvoldoende Gemotiveerd ), melanggar ketentuan hukum acara, tidak cermat, keliru dalam menafsirkan dan menilai fakta-fakta hukum, *sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tersebut diatas tidak beralasan untuk dipertahankan dan sudah sepatutnya dibatalkan* dengan alasan-alasan sebagaimana uraian dibawah ini sebagai berikut :

## Perihal keberatan Pertama dari Pembanding :

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 27 paragraf 3, pertimbangan mana Pengadilan Pertama memutuskan menolak Eksepsi tentang gugatan kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ), yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok gugatan adalah penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71,Desa Bojongsoang,Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 yang dibeli dari Turut Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn dan rumah tersebut sejak dibeli sampai saat ini ditempati oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga menurut Penggugat Perbuatan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kedudukan pihak-pihak dalam perkara ini sudahlah tepat dan dengan tidak menarik Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Efendi dan Putri Emira Marlinda serta Suharini, SH, M. Kn selaku Notaris dan PPAT tidaklah menjadikan kurang pihak “ ;*

Halaman 22 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*“ Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan penggugat kurang pihak haruslah ditolak” ;*

Bahwa **Pembanding** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum, keliru didalam menerapkan hukum ;

Bahwa dalam hal ini, yang menjadi permasalahan dalam hal jual beli atas tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 antara Turut Pembanding I/semula Turut Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn ;

Bahwa seharusnya Pejabat Pembuat Akta tanah ) PPAT ), yang membuat peralihan hak tersebut berupa pembuatan Akta Jual Beli tersebut diatas, haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aqua, agar perkara menjadi jelas dan terang, sehingga demikian gugatan aqua yang sifat serta kedudukannya adalah **kurang pihak** ;

Bahwa demikian halnya Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam menerapkn hukumnya, dimana dalam peralihan hak terhadap objek jual beli tersebut diatas, yang mana didalam Akta Jual Beli tersebut ( Bukti P-5 ) Terbanding sebagai pembeli dan Turut Pembanding I sebagai penjual juga Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, selaku anak-anak Turut Pembanding I yang memberikan persetujuan serta tercantum turut hadir dan menandatangani Akta Jual Beli No. 04/2021 tersebut ;

Bahwa dengan tidak ditariknya Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, yakni anak-anak Turut Pembanding I selaku penjual dan hadir serta turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas, menjadikan perkara aqua **kekurangan pihak/kurang partay** ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan tetap Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 167/1979/Perd/PTB, tanggal 27 Oktober 1970, telah menegaskan : *“Tuntutan dan gugatan yang belu lengkap yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”*;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam pertimbangan hukumnya maka putusan tersebut *haruslah dibatalkan* ;

Perihal Keberatan kedua dari Pembanding :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 32 paragraf 2 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang , bahwa penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti P-2 berupa perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan antara Imas Marlinda sebagai Pihak ke I ( Penjual ) dengan Yanita Perania sebagai Pihak ke II ( Pembeli ) tanggal 05 Januari 2021, bukti P-3 berupa kwitansi pembelian tanah dan bangunan rumah seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D No. 271, R.004/RW. 014, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, tanggal 05 Januari 2021, Bukti P-4 berupa bukti transfer uang sejumlah Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) melalui Bank BRI, kemudian Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Imas Marlinda dengan Yanita Perania dibuatkan akta jual belinya sebagaimana bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor. 04/2021 tanggal 29-04-2021 antara Nyonya Imas Marlinda selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Yanita Perania selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dan ditandatangani oleh Suharini, SH, M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan dari Akta Jual Beli tersebut kemudian Bukti P-6 berupa sertifikat Hak Milik No. 2392, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat dibalik nama dari Imas Marlinda menjadi Yanita Perania “ ;*

2. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 paragraf 3, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 tidak ada bukti surat, baik itu berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau berupa putusan atau bukti yang sepadan, yang membantah kebenaran bukti dari penggugat berupa bukti P-5 dan P-6 “ ;*

Halaman 24 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



3. Bahwa kemudian lagi dalam pertimbangan hukum pada halaman 33 paragraf 2, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang, Kab Bandung seluas 27 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 2392 telah beralih dari pemilik sebelumnya yaitu Yanita Perania (Penggugat) “ ;*

Bahwa **Pembanding** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak cermat didalam mempertimbangkan fakta hukum serta bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pembanding, Turut Pembanding I, II, III didalam menerapkan hukumnya, sehingga ditemukan konkrit permasalahan yang menjadi hal ikhwal dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, dimana pada saat bersamaan yakni pada tanggal 5 Januari 2021 terjadi perjanjian jual beli objek sengketa antara Turut Pembanding I dengan Terbanding yang isinya tentang jual beli objek sengketa seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ), disisi lain ada surat perjanjian antara Pembanding dengan Rezar Duan Mulyanto, jual beli dengan objek yang sama seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ) dengan hak membeli kembali seharga Rp 160.000.000,- ( Seratus enam puluh juta rp ) ;

Bahwa hal itu ada kaitannya yang nyata dan hal itu tidak dijadikan bahan pertimbangan karena sudah jelas untuk apa dilakukan perjanjian jual beli (Bukti T-4) kalau harus diikuti perjanjian lain yang berbeda isinya (Bukti T-1) ;

Bahwa jual beli dilakukan dengan harga Rp 200.000.000,- ( Dua ratus juta ) sesuai Akta Jual Beli ( Bukti T-3 ), Terbanding masih kekurangan pembayaran disamping itu tidak sesuai dengan nilai kewajaran, yang harga pasarannya sekitar Rp 600.000.000,- ( Enam ratus juta rp ) ;

#### **Perihal Keberatan Ketiga Pembanding**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 37 paragraf 3 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :



“ Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 tentang menyatakan dan memutuskan bahwa Tergugat yaitu Sdr Desti Cania Asri, Turut Tergugat II adalah Ny. Rukanah dan Turut Penggugat III adalah Agnes Rezita Maulana untuk keluar dan mengosongkan rumah dan bangunan tersebut, oleh karena perbuatan tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, kemudian guna menghindari tidak dapat dieksekusi atas objek sengketa (non eksekutabel), maka beralasan hukum apabila Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dihukum untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa, dengan demikian petitum angka 3 dikabulkan dengan perbaikan redaksional “ ;

Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Pengadilan Pertama karena tidak cermat didalam memperhatikan fakta hukum yang ada, dengan tidak mengosongkan objek sengketa oleh Pembanding, Turut Pembanding I, II, III dikarenakan ada persoalan lain yang belum diselesaikan antara Pembanding dengan Rezar Duan Mulyanto, hal mana sekarang tengah dalam proses di Denpom III/5 Bandung ;

**Bahwa oleh karena itu adalah beralasan dan berdasarkan hukum bahwa putusan yang dimohonkan banding ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam tingkat banding ini ;**

Berdasarkan segala yang terurai diatas, Pembanding/semula Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

**PRIMAIR :**

1. Menyatakan menerima permohonan banding dan memori banding dari Pembanding /semula Tergugat ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA perkara No. 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tanggal 29 Juni 2022 ;

**Dengan mengadili sendiri :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pembanding /semula Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima;



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Terbanding/semula penggugat untuk seluruhnya ;

Atau

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilip perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan dijatuhkan seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ) ;

**Perihal keberatan Pertama dari Turut Pemanding I :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 27 paragraf 3, pertimbangan mana Pengadilan Pertama memutuskan menolak Eksepsi tentang gugatan kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ), yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok gugatan adalah penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan di kompleks GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 yang dibeli dari Turut Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suharini, SH, MKn dan rumah tersebut sejak dibeli sampai saat ini ditempati oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga menurut Penggugat Perbuatan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kedudukan pihak-pihak dalam perkara ini sudahlah tepat dan dengan tidak menarik Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Efendi dan Putri Emira Marlinda serta Suharini, SH, M. Kn selaku Notaris dan PPAT tidaklah menjadikan kurang pihak “ ;*

*“ Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan penggugat kurang pihak haruslah ditolak“ ;*

Bahwa **Turut Pemanding I** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena



pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum, keliru didalam menerapkan hukum ;

Bahwa dalam hal ini, yang menjadi permasalahan dalam hal jual beli atas tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 antara Turut Pembanding I/semula Turut Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn ;

Bahwa seharusnya Pejabat Pembuat Akta tanah ) PPAT ), yang membuat peralihan hak tersebut berupa pembuatan Akta Jual Beli tersebut diatas, haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aqua, agar perkara menjadi jelas dan terang, sehingga demikian gugatan aqua yang sifat serta kedudukannya adalah **kurang pihak** ;

Bahwa demikian halnya Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam menerapkan hukumnya, dimana dalam peralihan hak terhadap objek jual beli tersebut diatas, yang mana didalam Akta Jual Beli tersebut ( Bukti P-5 ) Terbanding sebagai pembeli dan Turut Pembanding I sebagai penjual juga Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, selaku anak-anak Turut Pembanding I yang memberikan persetujuan serta tercantum turut hadir dan menandatangani Akta Jual Beli No. 04/2021 tersebut ;

Bahwa dengan tidak ditariknya Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, yakni anak-anak Turut Pembanding I selaku penjual dan hadir serta turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas, menjadikan perkara aqua **kekurangan pihak/kurang partay** ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan tetap Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 167/1979/Perd/PTB, tanggal 27 Oktober 1970, telah menegaskan : *"Tuntutan dan gugatan yang belum lengkap yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"* ;

**Bahwa oleh karena Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam pertimbangan hukumnya maka putusan tersebut haruslah dibatalkan ;**

**Perihal Keberatan kedua dari Turut Pembanding I :**





**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 32 paragraf 2 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang , bahwa penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti P-2 berupa perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan antara Imas Marlinda sebagai Pihak ke I ( Penjual ) dengan Yanita Perania sebagai Pihak ke II ( Pembeli ) tanggal 05 Januari 2021, bukti P-3 berupa kwitansi pembelian tanah dan bangunan rumah seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D No. 271, R.004/RW. 014, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, tanggal 05 Januari 2021, Bukti P-4 berupa bukti transfer uang sejumlah Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) melalui Bank BRI, kemudian Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Imas Marlinda dengan Yanita Perania dibuatkan akta jual belinya sebagaimana bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor. 04/2021 tanggal 29-04-2021 antara Nyonya Imas Marlinda selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Yanita Perania selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dan ditandatangani oleh Suharini, SH, M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan dari Akta Jual Beli tersebut kemudian Bukti P-6 berupa sertifikat Hak Milik No. 2392, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat dibalik nama dari Imas Marlinda menjadi Yanita Perania “ ;*

2. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 paragraf 3, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 tidak ada bukti surat, baik itu berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau berupa putusan atau bukti yang sepadan, yang membantah kebenaran bukti dari penggugat berupa bukti P-5 dan P-6 “ ;*

3. Bahwa kemudian lagi dalam pertimbangan hukum pada halaman 33 paragraf 2, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*berada di Komp GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang, Kab Bandung seluas 27 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 2392 telah beralih dari pemilik sebelumnya yaitu Yanita Perania (Penggugat) “ ;*

Bahwa **Turut Pemanding I** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak cermat didalam mempertimbangkan fakta hukum serta bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pemanding, Turut Pemanding I, II, III didalam menerapkan hukumnya, sehingga ditemukan konkrit permasalahan yang menjadi hal ikhwal dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, dimana pada saat bersamaan yakni pada tanggal 5 Januari 2021 terjadi perjanjian jual beli objek sengketa antara Turut Pemanding I dengan Terbanding yang isinya tentang jual beli objek sengketa seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ), disisi lain ada surat perjanjian antara Pemanding dengan Rezar Duan Mulyanto, jual beli dengan objek yang sama seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ) dengan hak membeli kembali seharga Rp 160.000.000,- ( Seratus enam puluh juta rp ) ;

Bahwa hal itu ada kaitannya yang nyata dan hal itu tidak dijadikan bahan pertimbangan karena sudah jelas untuk apa dilakukan perjanjian jual beli (Bukti T-4) kalau harus diikuti perjanjian lain yang berbeda isinya (Bukti T-1) ;

Bahwa jual beli dilakukan dengan harga Rp 200.000.000,- ( Dua ratus juta ) sesuai Akta Jual Beli ( Bukti T-3 ), Terbanding masih kekurangan pembayaran disamping itu tidak sesuai dengan nilai kewajaran, yang harga pasarannya sekitar Rp 600.000.000,- ( Enam ratus juta rp ) ;

**Bahwa oleh karena itu adalah beralasan dan berdasarkan hukum bahwa putusan yang dimohonkan banding ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam tingkat banding ini ;**

Berdasarkan segala yang terurai diatas, Turut Pemanding I/semula Turut Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan

**PRIMAIR :**

*Halaman 30 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima permohonan banding dan memori banding dari Turut Pembanding I /semula Turut Tergugat I ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA perkara No. 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tanggal 29 Juni 2022 ;

**Dengan mengadili sendiri :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Pembanding I/semula Turut Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Terbanding/semula penggugat untuk seluruhnya ;

Atau

**SUBSIDAIR :** Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan dijatuhkan seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ) ;

**Perihal keberatan Pertama dari Turut Pembanding II :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 27 paragraf 3, pertimbangan mana Pengadilan Pertama memutuskan menolak Eksepsi tentang gugatan kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ), yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :“ *Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok gugatan adalah penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 yang dibeli dari Turut Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn dan rumah tersebut sejak dibeli sampai saat ini ditempati oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga menurut Penggugat Perbuatan Tergugat,*

Halaman 31 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



*Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kedudukan pihak-pihak dalam perkara ini sudahlah tepat dan dengan tidak menarik Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Efendi dan Putri Emira Marlinda serta Suharini, SH, M. Kn selaku Notaris dan PPAT tidaklah menjadikan kurang pihak “ ;*

*“ Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan penggugat kurang pihak haruslah ditolak “ ;*

Bahwa **Turut Pembanding II** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum, keliru didalam menerapkan hukum ;

Bahwa dalam hal ini, yang menjadi permasalahan dalam hal jual beli atas tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 antara Turut Pembanding I/semula Turut Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn ;

Bahwa seharusnya Pejabat Pembuat Akta tanah ) PPAT ), yang membuat peralihan hak tersebut berupa pembuatan Akta Jual Beli tersebut diatas, haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aqua, agar perkara menjadi jelas dan terang, sehingga demikian gugatan aqua yang sifat serta kedudukannya adalah **kurang pihak** ;

Bahwa demikian halnya Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam menerapkan hukumnya, dimana dalam peralihan hak terhadap objek jual beli tersebut diatas, yang mana didalam Akta Jual Beli tersebut ( Bukti P-5 ) Terbanding sebagai pembeli dan Turut Pembanding I sebagai penjual juga Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, selaku anak-anak Turut Pembanding I yang memberikan persetujuan serta tercantum turut hadir dan menandatangani Akta Jual Beli No. 04/2021 tersebut ;

Bahwa dengan tidak ditariknya Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, yakni anak-anak Turut Pembanding I selaku penjual dan hadir serta turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas, menjadikan perkara aqua **kekurangan pihak/kurang partay** ;



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan tetap Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 167/1979/Perd/PTB, tanggal 27 Oktober 1970, telah menegaskan : *"Tuntutan dan gugatan yang belu lengkap yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"*;

**Bahwa oleh karena Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam pertimbangan hukumnya maka putusan tersebut *haruslah dibatalkan* ;**

**Perihal Keberatan kedua dari Turut Pemanding II :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 32 paragraf 2 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*" Menimbang , bahwa penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti P-2 berupa perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan antara Imas Marlinda sebagai Pihak ke I ( Penjual ) dengan Yanita Perania sebagai Pihak ke II ( Pembeli ) tanggal 05 Januari 2021, bukti P-3 berupa kwitansi pembelian tanah dan bangunan rumah seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D No. 271, R.004/RW. 014, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, tanggal 05 Januari 2021, Bukti P-4 berupa bukti transfer uang sejumlah Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) melalui Bank BRI, kemudian Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Imas Marlinda dengan Yanita Perania dibuatkan akta jual belinya sebagaimana bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor. 04/2021 tanggal 29-04-2021 antara Nyonya Imas Marlinda selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Yanita Perania selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dan ditandatangani oleh Suharini, SH, M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan dari Akta Jual Beli tersebut kemudian Bukti P-6 berupa sertifikat Hak Milik No. 2392, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat dibalik nama dari Imas Marlinda menjadi Yanita Perania " ;*

2. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 paragraf 3, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*" Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 tidak ada bukti surat, baik itu berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau*





*berupa putusan atau bukti yang sepadan, yang membantah kebenaran bukti dari penggugat berupa bukti P-5 dan P-6 “ ;*

3. Bahwa kemudian lagi dalam pertimbangan hukum pada halaman 33 paragraf 2, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang, Kab Bandung seluas 27 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 2392 telah beralih dari pemilik sebelumnya yaitu Yanita Perania (Penggugat) “*

Bahwa **Turut Pemanding II** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak cermat didalam mempertimbangkan fakta hukum serta bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pemanding, Turut Pemanding I, II, III didalam menerapkan hukumnya, sehingga ditemukan konkrit permasalahan yang menjadi hal ikhwal dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, dimana pada saat bersamaan yakni pada tanggal 5 Januari 2021 terjadi perjanjian jual beli objek sengketa antara Turut Pemanding I dengan Terbanding yang isinya tentang jual beli objek sengketa seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ), disisi lain ada surat perjanjian antara Pemanding dengan Rezar Duan Mulyanto, jual beli dengan objek yang sama seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ) dengan hak membeli kembali seharga Rp 160.000.000,- ( Seratus enam puluh juta rp ) ;

Bahwa hal itu ada kaitannya yang nyata dan hal itu tidak dijadikan bahan pertimbangan karena sudah jelas untuk apa dilakukan perjanjian jual beli (Bukti T-4) kalau harus diikuti perjanjian lain yang berbeda isinya (Bukti T-1) ;

Bahwa jual beli dilakukan dengan harga Rp 200.000.000,- ( Dua ratus juta ) sesuai Akta Jual Beli ( Bukti T-3 ), Terbanding masih kekurangan pembayaran disamping itu tidak sesuai dengan nilai kewajaran, yang harga pasarannya sekitar Rp 600.000.000,- ( Enam ratus juta rp ) ;

**Bahwa oleh karena itu adalah beralasan dan berdasarkan hukum bahwa putusan yang dimohonkan banding ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam tingkat banding ini ;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala yang terurai diatas, Turut Pembanding II/semula Turut Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

### PRIMAIR :

1. Menyatakan menerima permohonan banding dan memori banding dari Turut Pembanding II/semula Turut Tergugat II ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA perkara No. 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tanggal 29 Juni 2022 ;

### Dengan mengadili sendiri :

### DALAM EKSEPSI :

3. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Pembanding II/semula Turut Tergugat II ;
4. Menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA :

2. Menyatakan menolak gugatan Terbanding/semula penggugat untuk seluruhnya ;

Atau

### SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadiliperkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan dijatuhkan seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ) ;

### Perihal keberatan Pertama dari Turut Pembanding III :

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 27 paragraf 3, pertimbangan mana Pengadilan Pertama memutuskan menolak Eksepsi tentang gugatan kurang pihak ( Plurium Litis Consortium ), yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok gugatan adalah penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No. 2392 yang dibeli dari Turut Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suharini, SH, MKn dan rumah tersebut sejak dibeli sampai saat ini ditempati oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga menurut Penggugat*

Halaman 35 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



*Perbuatan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kedudukan pihak-pihak dalam perkara ini sudahlah tepat dan dengan tidak menarik Rezar Duan Mulyanto, Rizky Masrizal Efendi dan Putri Emira Marlinda serta Suharini, SH, M. Kn selaku Notaris dan PPAT tidaklah menjadikan kurang pihak “ ;*

*“ Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan penggugat kurang pihak haruslah ditolak“ ;*

Bahwa **Turut Pembanding III** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum, keliru didalam menerapkan hukum ;

Bahwa dalam hal ini, yang menjadi permasalahan dalam hal jual beli atas tanah dan bangunan di komplek GBA Blok D No. 71, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung seluas 72 M2 Sertipikat Hak Milik No.2392 antara Turut Pembanding I/semula Turut Tergugat I dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 04/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Suharini, SH, MKn ;

Bahwa seharusnya Pejabat Pembuat Akta tanah ) PPAT ), yang membuat peralihan hak tersebut berupa pembuatan Akta Jual Beli tersebut diatas, haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aqua, agar perkara menjadi jelas dan terang, sehingga demikian gugatan aqua yang sifat serta kedudukannya adalah **kurang pihak** ;

Bahwa demikian halnya Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam menerapkan hukumnya, dimana dalam peralihan hak terhadap objek jual beli tersebut diatas, yang mana didalam Akta Jual Beli tersebut ( Bukti P-5 ) Terbanding sebagai pembeli dan Turut Pembanding I sebagai penjual juga Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, selaku anak-anak Turut Pembanding I yang memberikan persetujuan serta tercantum turut hadir dan menandatangani Akta Jual Beli No. 04/2021 tersebut ;

Bahwa dengan tidak ditariknya Rizky Masrizal Effendi dan Putri Emira Marlinda, yakni anak-anak Turut Pembanding I selaku penjual dan hadir serta turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas, menjadikan perkara aqua **kekurangan pihak/kurang partay** ;



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan tetap Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 167/1979/Perd/PTB, tanggal 27 Oktober 1970, telah menegaskan : *"Tuntutan dan gugatan yang belu lengkap yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"*

**Bahwa oleh karena Pengadilan Pertama tidak cermat dan keliru didalam pertimbangan hukumnya maka putusan tersebut *haruslah* dibatalkan ;**

**Perihal Keberatan kedua dari Turut Pembanding III :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa keberatan ini, ditujukan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Pertama dalam putusan tersebut pada halaman 32 paragraf 2 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :

*" Menimbang , bahwa penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti P-2 berupa perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan antara Imas Marlinda sebagai Pihak ke I ( Penjual ) dengan Yanita Perania sebagai Pihak ke II ( Pembeli ) tanggal 05 Januari 2021, bukti P-3 berupa kwitansi pembelian tanah dan bangunan rumah seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D No. 271, R.004/RW. 014, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, tanggal 05 Januari 2021, Bukti P-4 berupa bukti transfer uang sejumlah Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) melalui Bank BRI, kemudian Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Imas Marlinda dengan Yanita Perania dibuatkan akta jual belinya sebagaimana bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor. 04/2021 tanggal 29-04-2021 antara Nyonya Imas Marlinda selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Yanita Perania selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dan ditandatangani oleh Suharini, SH, M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan dari Akta Jual Beli tersebut kemudian Bukti P-6 berupa sertifikat Hak Milik No. 2392, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat dibalik nama dari Imas Marlinda menjadi Yanita Perania " ;*

2. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 paragraf 3, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*" Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 tidak ada bukti surat, baik itu berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau*



*berupa putusan atau bukti yang sepadan, yang membantah kebenaran bukti dari penggugat berupa bukti P-5 dan P-6 “ ;*

3. Bahwa kemudian lagi dalam pertimbangan hukum pada halaman 33 paragraf 2, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut dapatlah disimpulkan bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No. 271 Desa Bojongsoang, Kab Bandung seluas 27 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 2392 telah beralih dari pemilik sebelumnya yaitu Yanita Perania (Penggugat) “ ;*

Bahwa **Turut Pemanding III** keberatan pada pertimbangan hukum Pengadilan Pertama sebagaimana dikemukakan diatas, karena pertimbangan hukum tersebut tidak cermat didalam mempertimbangkan fakta hukum serta bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pemanding, Turut Pemanding I, II, III didalam menerapkan hukumnya, sehingga ditemukan konkrit permasalahan yang menjadi hal ikhwal dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, dimana pada saat bersamaan yakni pada tanggal 5 Januari 2021 terjadi perjanjian jual beli objek sengketa antara Turut Pemanding I dengan Terbanding yang isinya tentang jual beli objek sengketa seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ), disisi lain ada surat perjanjian antara Pemanding dengan Rezar Duan Mulyanto, jual beli dengan objek yang sama seharga Rp 100.000.000,- ( Seratus juta rp ) dengan hak membeli kembali seharga Rp 160.000.000,- ( Seratus enam puluh juta rp ) ;

Bahwa hal itu ada kaitannya yang nyata dan hal itu tidak dijadikan bahan pertimbangan karena sudah jelas untuk apa dilakukan perjanjian jual beli (Bukti T-4) kalau harus diikuti perjanjian lain yang berbeda isinya (Bukti T-1) ;

Bahwa jual beli dilakukan dengan harga Rp 200.000.000,- ( Dua ratus juta ) sesuai Akta Jual Beli ( Bukti T-3 ), Terbanding masih kekurangan pembayaran disamping itu tidak sesuai dengan nilai kewajaran, yang harga pasarannya sekitar Rp 600.000.000,- ( Enam ratus juta rp ) ;

**Bahwa oleh karena itu adalah beralasan dan berdasarkan hukum bahwa putusan yang dimohonkan banding ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam tingkat banding ini ;**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala yang terurai diatas, Turut Pembanding III/semula Turut Tergugat III, mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

## **PRIMAIR :**

1. Menyatakan menerima permohonan banding dan memori banding dari Turut Pembanding III/semula Turut Tergugat III ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA perkara No. 235/Pdt. G/2021/PN. Blb, tanggal 29 Juni 2022 ;

## **Dengan mengadili sendiri :**

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Pembanding III/semula Turut Tergugat III ;
2. Menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

2. Menyatakan menolak gugatan Terbanding/semula penggugat untuk seluruhnya ;

Atau

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadiliperkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan dijatuhkan seadil-adilnya ( Ex aequo et bono ) ;

Menimbang bahwa pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa bersama ini hendak mengajukan Memori Banding Tertanggal 27 Juli 2022 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb tertanggal 29 Juni 2022 yang amarnya putusannya berbunyi sebagai berikut:

## **MENGADILI :**

## **Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III Untuk Seluruhnya

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk sebagian,
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Tergugat Desti Cania Asri, Turut Tergugat II Ny Rukanah dan Turut Tergugat III Agnes Rezita Maulana untuk keluar dan

Halaman 39 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



mengosongkan tanah dan Bangunan di komp GBA I Blok D No 271  
RT 04 RW 14 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kab Bandung.

4. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.710.000,- (satu juta Tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)

5. Menolak gugatan Penggugat untuk salain dan selebihnya.

Bahwa dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No 235/ Pdt.G/2021 PN.BIB tertanggal 29 Juni 2022 adalah Sangat Tepat sesuai karena dengan Bukti P-5 dan P-6 aquo isi surat yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang, Maka kedua bukti P-5 dan P-6 aquo dapat dikatakan sebagai akta Otentik serta di persidangan tidak ada ada persangkaan cacat formil maupun materil dari kedua akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka majelis hakim menilai P-5 dan P-6 dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian dari kedua bukti aquo adalah sempurna dan mengikat terhadap semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materil dengan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUHPerdara serta Yurisprudensi MA.RI No 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M.YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata Hal 545-546).

Adapun Alasan Alasan diajukannya Kontra Memori Banding adalah Sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI PEMBANDING :**

1. Bahwa terhadap keberatan Para pembanding pada poin 1 sangatlah tidak beralasan karena satu kaedah hukum acara Perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam Gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana penggugatlah yang berwenang menentukan siapa siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI No 305K/Sip/1971 Jo Putusan MA.RI Tanggal 11 April 1997 NO 3909 K/Pdt/1994 jo Putusan MA.RI Tanggal 29 Juli 1997 No 507. K/Pdt/1996.



2. Bahwa upaya Hukum Memori Banding ini patut untuk ditolak atau tidak dapat di terima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalam Fakta Persidangan telah terungkap adanya pada Bukti P-2 Perjanjian jual beli antara Imas Marlinda sebagai pihak I (Penjual) dengan Yanita Perania sebagai Pihak II (Pembeli) Tanggal 5 Januari 2021, Bukti P-3 brupa Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D no 271 RT 04/014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung tetanggal 5 Januari 2021, Pada Bukti P-4 Bukti Transfer sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah ) melalui Bank BRI atas Nama Yanita Perania ( Terbanding ) kepada Bank BCA atas Nama Desti Cania Asri (Pembanding) dengan N0 rekening : 8470299127, Bukti P-5 Akta Jual Beli No 04/2021 Tanggal 29-4-2021 antara Ny Imas Marlinda/ Pihak Pertama (Turut Pembanding I) dengan Yanita Perania (Terbanding) selaku Pembeli/ pihak Kedua yang dibuat dan ditanda tangani oleh Suharani, S.H., M.K.n sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bukti P-6 Sertifikat Hak Milik No 2392 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Provinsi Jawa Barat dibalik Nama Dari Imas Marlinda Menjadi Yanita Perania.
2. Bahwa dalam fakta persidangan bukti P-5 dan P-6 aquo dapat dikatakan sebagai akta Otentik serta di persidangan tidak ada ada persangkaan cacat formil maupun materil dari kedua akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka majelis hakim menilai P-5 dan P-6 dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian dari kedua bukti aquo adalah sempurna dan mengikat terhadap semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materil dengan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUHPdata serta Yurisprudensi MA.RI No 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M.YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata Hal 545-546).
3. Bahwa dari fakta fakta persidangan dan pembuktian dapat disimpulkan bahwa Tanah dan Bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271



RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung Seluas 72 M2 dengan Sertifikat Hak Milik NO 2392 telah beralih kepemilikan dari Ny Imas Marlinda menjadi Yanita Perania (Terbanding), tetapi Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III masih menempati tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271 RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung, maka dengan ini Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Yanita Perania (Terbanding) mengalami Kerugian.

Berdasarkan Uraian diatas, Terbanding / Semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding mohon dengan Hormat Sudi kiranya Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan dengan Amar sebagai berikut :

**PRIMAIR**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

**Dengan Mengadili sendiri :**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding Para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara ;

**SUBSIDER**

- Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya [ex aequo et bono)

**DALAM EKSEPSI TURUT PEMBANDING I :**

1. Bahwa terhadap keberatan Para pembading pada poin 1 sangatlah tidak beralasan karena satu kaedah hukum acara Perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam Gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana penggugatlah yang berwenang menentukan siapa siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI No 305K/Sip/1971 Jo Putusan MA.RI Tanggal 11 April 1997 NO 3909 K/Pdt/1994 jo Putusan MA.RI Tanggal 29 Juli 1997 No 507. K/Pdt/1996.



2. Bahwa upaya Hukum Memori Banding ini patut untuk ditolak atau tidak dapat di terima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalam Fakta Persidangan telah terungkap adanya pada Bukti P-2 Perjanjian jual beli antara Imas Marlinda sebagai pihak I (Penjual) dengan Yanita Perania sebagai Pihak II (Pembeli) Tanggal 5 Januari 2021, Bukti P-3 brupa Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D no 271 RT 04/014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung tetanggal 5 Januari 2021, Pada Bukti P-4 Bukti Transfer sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah ) melalui Bank BRI atas Nama Yanita Perania ( Terbanding ) kepada Bank BCA atas Nama Desti Cania Asri (Pembanding) dengan N0 rekening : 8470299127, Bukti P-5 Akta Jual Beli No 04/2021 Tanggal 29-4-2021 antara Ny Imas Marlinda/ Pihak Pertama (Turut Pembanding I) dengan Yanita Perania (Terbanding) selaku Pembeli/ pihak Kedua yang dibuat dan ditanda tangani oleh Suharani, S.H., M.K.n sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bukti P-6 Sertifikat Hak Milik No 2392 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Provinsi Jawa Barat dibalik Nama Dari Imas Marlinda Menjadi Yanita Perania.
2. Bahwa dalam fakta persidangan bukti P-5 dan P-6 aquo dapat dikatakan sebagai akta Otentik serta di persidangan tidak ada ada persangkaan cacat formil maupun materil dari kedua akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka majelis hakim menilai P-5 dan P-6 dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian dari kedua bukti aquo adalah sempurna dan mengikat terhadap semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materil dengan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUHPdata serta Yurisprudensi MA.RI No 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M.YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata Hal 545-546).
3. Bahwa dari fakta fakta persidangan dan pembuktian dapat disimpulkan bahwa Tanah dan Bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271





RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung Seluas 72 M2 dengan Sertifikat Hak Milik NO 2392 telah beralih kepemilikan dari Ny Imas Marlinda menjadi Yanita Perania (Terbanding), tetapi Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III masih menempati tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271 RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung, maka dengan ini Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Yanita Perania (Terbanding) mengalami Kerugian.

Berdasarkan Uraian diatas, Terbanding / Semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding mohon dengan Hormat Sudi kiranya Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan dengan Amar sebagai berikut :

**PRIMAIR**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

**Dengan Mengadili sendiri :**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding Para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

**SUBSIDER**

- Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono);

**DALAM EKSEPSI TURUT PEMBANDING II :**

1. Bahwa terhadap keberatan Para pembading pada poin 1 sangatlah tidak beralasan karena satu kaedah hukum acara Perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam Gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana penggugatlah yang berwenang menentukan siapa siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI No 305K/Sip/1971 Jo Putusan MA.RI Tanggal 11 April 1997 NO 3909 K/Pdt/1994 jo Putusan MA.RI Tanggal 29 Juli 1997 No 507. K/Pdt/1996.



2. Bahwa upaya Hukum Memori Banding ini patut untuk ditolak atau tidak dapat di terima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalam Fakta Persidangan telah terungkap adanya pada Bukti P-2 Perjanjian jual beli antara Imas Marlinda sebagai pihak I (Penjual) dengan Yanita Perania sebagai Pihak II (Pembeli) Tanggal 5 Januari 2021, Bukti P-3 brupa Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D no 271 RT 04/014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung tetanggal 5 Januari 2021, Pada Bukti P-4 Bukti Transfer sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah ) melalui Bank BRI atas Nama Yanita Perania ( Terbanding ) kepada Bank BCA atas Nama Desti Cania Asri (Pembanding) dengan N0 rekening : 8470299127, Bukti P-5 Akta Jual Beli No 04/2021 Tanggal 29-4-2021 antara Ny Imas Marlinda/ Pihak Pertama (Turut Pembanding I) dengan Yanita Perania (Terbanding) selaku Pembeli/ pihak Kedua yang dibuat dan ditanda tangani oleh Suharani, S.H., M.K.n sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bukti P-6 Sertifikat Hak Milik No 2392 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Provinsi Jawa Barat dibalik Nama Dari Imas Marlinda Menjadi Yanita Perania.
2. Bahwa dalam fakta persidangan bukti P-5 dan P-6 aquo dapat dikatakan sebagai akta Otentik serta di persidangan tidak ada ada persangkaan cacat formil maupun materil dari kedua akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka majelis hakim menilai P-5 dan P-6 dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian dari kedua bukti aquo adalah sempurna dan mengikat terhadap semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materil dengan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUHPdata serta Yurisprudensi MA.RI No 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M.YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata Hal 545-546).
3. Bahwa dari fakta fakta persidangan dan pembuktian dapat disimpulkan bahwa Tanah dan Bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung Seluas 72 M2 dengan Sertifikat Hak Milik NO 2392 telah beralih kepemilikan dari Ny Imas Marlinda menjadi Yanita Perania (Terbanding), tetapi Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III masih menempati tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271 RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung, maka dengan ini Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Yanita Perania (Terbanding) mengalami Kerugian.

Berdasarkan Uraian diatas, Terbanding / Semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding mohon dengan Hormat Sudi kiranya Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan dengan Amar sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

### **Dengan Mengadili sendiri :**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding Para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

## **SUBSIDER**

- Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono);

## **DALAM EKSEPSI TURUT PEMBANDING III :**

1. Bahwa terhadap keberatan Para pembading pada poin 1 sangatlah tidak beralasan karena satu kaedah hukum acara Perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam Gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana penggugatlah yang berwenang menentukan siapa siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI No 305K/Sip/1971 Jo Putusan MA.RI Tanggal 11 April 1997 NO 3909 K/Pdt/1994 jo Putusan MA.RI Tanggal 29 Juli 1997 No 507. K/Pdt/1996.

Halaman 46 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



2. Bahwa upaya Hukum Memori Banding ini patut untuk ditolak atau tidak dapat di terima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalam Fakta Persidangan telah terungkap adanya pada Bukti P-2 Perjanjian jual beli antara Imas Marlinda sebagai pihak I (Penjual) dengan Yanita Perania sebagai Pihak II (Pembeli) Tanggal 5 Januari 2021, Bukti P-3 brupa Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Seluas 72 M2 yang beralamat di Komp GBA I Blok D no 271 RT 04/014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung tetanggal 5 Januari 2021, Pada Bukti P-4 Bukti Transfer sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah ) melalui Bank BRI atas Nama Yanita Perania ( Terbanding ) kepada Bank BCA atas Nama Desti Cania Asri (Pembanding) dengan N0 rekening : 8470299127, Bukti P-5 Akta Jual Beli No 04/2021 Tanggal 29-4-2021 antara Ny Imas Marlinda/ Pihak Pertama (Turut Pembanding I) dengan Yanita Perania (Terbanding) selaku Pembeli/ pihak Kedua yang dibuat dan ditanda tangani oleh Suharani, S.H., M.K.n sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bukti P-6 Sertifikat Hak Milik No 2392 Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang Provinsi Jawa Barat dibalik Nama Dari Imas Marlinda Menjadi Yanita Perania.
2. Bahwa dalam fakta persidangan bukti P-5 dan P-6 aquo dapat dikatakan sebagai akta Otentik serta di persidangan tidak ada ada persangkaan cacat formil maupun materil dari kedua akta otentik aquo yang dapat dibuktikan oleh bukti lainnya, maka majelis hakim menilai P-5 dan P-6 dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan nilai pembuktian dari kedua bukti aquo adalah sempurna dan mengikat terhadap semua pihak termasuk Majelis Hakim sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materil dengan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 Jo Pasal 1871 KUHPdata serta Yurisprudensi MA.RI No 3917 K/Pdt/1986 tanggal 20 Desember 1988 dengan tidak terbantahkan oleh bukti lainnya yang sepadan, maka akta otentik tersebut telah memenuhi syarat minimum pembuktian dalam pengertian akta tersebut sudah cukup membuktikan suatu hak meskipun tidak terdapat alat bukti lainnya (M.YAHYA HARAHAHAP, SH, Hukum Acara Perdata Hal 545-546).
3. Bahwa dari fakta fakta persidangan dan pembuktian dapat disimpulkan bahwa Tanah dan Bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung Seluas 72 M2 dengan Sertifikat Hak Milik NO 2392 telah beralih kepemilikan dari Ny Imas Marlinda menjadi Yanita Perania (Terbanding), tetapi Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III masih menempati tanah dan bangunan yang berada di Komp GBA I Blok D No 271 RT 04 RW 014 Desa Bojongsoang Kec Bojongsoang Kabupaten Bandung, maka dengan ini Pembading, Turut Pembading II, Turut Pembading III telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Yanita Perania (Terbanding) mengalami Kerugian.

Berdasarkan Uraian diatas, Terbanding / Semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding mohon dengan Hormat Sudi kiranya Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan dengan Amar sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

### **Dengan Mengadili sendiri :**

- Menolak semua Permohonan Memori Banding Para Pembading
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/ PN. Blb Tertanggal 29 Juni 2022
- Menghukum Para Pembading untuk Membayar Biaya Perkara

## **SUBSIDER**

- Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencemati berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/Pdt.G/2021/PN Blb tanggal 29 Juni 2022 tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar sesuai fakta-fakta dan keadaan-keadaan yang didasarkan kepada alat bukti yang diajukan dipersidangan, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik tentang eksepsi dan pokok perkara, telah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis

Halaman 48 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG





Hakim Tingkat Pertama tersebut yang amar/diktum selengkapnya sebagaimana tercantum dalam amar/diktum Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/ Pdt.G /2021/ PN Blb tanggal 29 Juni 2022 ;

Menimbang, bahwa disamping hal tersebut diatas, Majelis Tingkat Banding juga tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusannya, baik dalam penerapan hukum atau pertimbangan hukumnya atau adanya pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya, sehingga putusan dan pertimbangan hukumnya tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum, sehingga Majelis hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa tidak ada alasan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding itu sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/ Pdt.G /2021/ PN Blb tanggal 29 Juni 2022 tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Pasal 163 HIR serta peraturan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat , Pembanding semula Turut Tergugat I , Pembanding semula Turut Tergugat II , Pembanding semula Turut Tergugat III;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 235/ Pdt.G / 2021/ PN Blb tanggal 29 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I , Pembanding semula Turut Tergugat II , Pembanding semula Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat



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

peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 30 November 2022 oleh kami Herlina Manurung S.H.MH selaku Hakim Ketua Majelis serta DR. Barita Lumban Gaol, S.H. M.H.,, dan Ewit Soetriadi, S.H. M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 670PDT/2022/PT.BDG tanggal 28 Oktober 2022 untuk mengadili perkara tersebut dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 5 Desember 2022 , oleh kami : Herlina Manurung, S.H.M.H selaku Hakim Ketua Majelis Kharlison Harianja, S.H., M.H dan Ewit Soetriadi, S.H., M.H. selaku Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Acep Iman, S.H.M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat , Pembanding semula Turut Tergugat I , Pembanding semula Turut Tergugat II , Pembanding semula Turut Tergugat III Terbanding .semula .Penggugat , ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Kharlison Harianja, S.H., M.H

Herlina Manurung S.H.MH

Ewit Soetriadi, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Acep Iman, S.H. M.H.

Perincian Biaya :

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1. Materia     | Rp 10.000,00.         |
| 2. Redaksi     | Rp 10.000,00.         |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp 130.000,00.</u> |

Halaman 50 dari 51, Putusan Nomor 670/PDT/2022/PT BDG



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

J u m l a h

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