



P U T U S A N
NOMOR 412/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa
Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara
perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam
perkara antara :

1. Nama : **R. LENNI SOENDARI**
Tempat/Tgl.Lahir : Bandung, 04-07-1961
Pendidikan : SMA (Sekolah Menengah Atas)
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jl. Seno II/B-33 RT. 005 RW. 004 Kel/Desa
Pejaten Timur, Kec. Pasar Minggu Jakarta
Selatan Provinsi DKI Jakarta
No KTP : 3174.0444.0761.0004
PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT I ;
2. Nama : **DRS. TRI PURBOYO**
Tempat/Tgl.Lahir : Bandung, 06-04-1964
Pendidikan : S-1 (Strata Satu)
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. Nusa Indah No. 1 Sukarahayu RT. 069 RW.
019 Desa Karanganyar, Kec. Subang Kab.
Subang Provinsi Jawa Barat
No KTP : 3213.0306.0464.0014
PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT II ;
3. Nama : **ERNI YUNIARTI**
Tempat/Tgl Lahir : Bandung, 09-06-1965
Pendidikan : SMA (Sekolah Menengah Atas)
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Kamuning No. 9 RT. 003 RW. 008 Kel.
Merdeka Kec. Sumur Bandung Kota Bandung
Provinsi Jawa Barat
No KTP : 3273.1949.0665.0002
PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT III ;
4. Nama : **GURINTO NOVIANTORO**
Tempat /Tgl. Lahir : Bandung, 09-11-1967
Pendidikan : S-1 (Strata Satu)
Pekerjaan : Wiraswasta

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 1 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jl. Kamuning No. 9 RT. 003 RW. 008 Kel. Merdeka Kec. Sumur Bandung Kota Bandung Provinsi Jawa Barat

No KTP : 3273.1909.1167.0003

PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT IV ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. TIRTA SONJAYA AS, S.H., dan ANDRI SUPRIHATNO, S.H., adalah para Advokat Pengacara dan Konsultan Hukum dari kantor hukum YAYASAN LEMBAGA BANTUAN & KONSULTAN HUKUM MERAH PUTIHKU yang beralamat di Jl. Veteran No. 14 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juni 2017,

PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT ;

Lawan :

1. **ERI SYAMSUL FAHRI**, bertempat tinggal di Komplek Cluster Bali 2 Blok A No. 25 Kawalayaan Kel. Sukapura Kec. Kiaracondong Kota Bandung Provinsi Jawa Barat .
TERBANDING SEMULA TERGUGAT I ;
2. **NOTARIS/PPAT HADIONO TEGUHMULYANA, S.H.**, yang berkedudukan di jalan Dokter Setiabudi No.84 Kota Bandung.
TERBANDING SEMULA TERGUGAT II ;
3. **PT. BANK CENTRAL ASIA, TBK (TERBUKA) PUSAT C.q. PT. BANK CENTRAL ASIA, TBK (TERBUKA) CABANG UTAMA BANDUNG**, yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No.240 Kota Bandung
TERBANDING SEMULA TERGUGAT III ;
4. **DINAH WIBISONO, Drg.**, yang beralamat di Jalan Pudak No. 03 RT. 002 RW.008 Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung Jawa Barat. **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT I;**
5. **ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG**, yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung Jawa Barat.
TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT II ;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 2 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tersebut :

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 September 2018, Nomor 412/PEN/PDT/2018/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Juni 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus dibawah register perkara perdata gugatan Nomor 265/Pdt.G/ 2017/PN.Bdg, tanggal 09 Juni 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah merupakan para ahli waris yang sah dari perkawinan antara Almarhum Bapak SOENHADJI dengan Almarhumah Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang memiliki warisan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kamuning Nomor 9 (dahulu 11A) (*Tanah Obyek Sengketa*) dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 417/Kel. Merdeka Surat Ukur tanggal 26-06-2006 Nomor 00096/2007 Luas 238 M² (*dua ratus tiga puluh delapan meter persegi*) dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Januharso
- Sebelah Timur : Selokan
- Sebelah Barat : Jalan Kamuning
- Sebelah Selatan : Tan Sioe Ing

Bahwa Tanah dan bangunan tersebut tercatat atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH ;

2. Bahwa, HJ. TITIN TEJANINGSIH telah meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2015 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor : 20/KM/IV/2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Merdeka pada tanggal 28 April 2016 ;
3. Bahwa, dari perkawinan HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan Bapak SOENHADJI memiliki 5 (lima) orang anak yaitu sebagai berikut :
 1. R. LENNI SOENDARI (PENGGUGAT I)
 2. DRS. TRI PURBOYO (PENGGUGAT II)
 3. ERNI YUNIARTI (PENGGUGAT III)
 4. GURINTO NOVIANTORO (PENGGUGAT IV)
 5. ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I)
4. Bahwa, pada awalnya sekitar bulan Maret tahun 2012 pada saat itu TERGUGAT I bermaksud meminjam uang ke PT. Bank Central Asia

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 3 dari 53 hal



Cabang Bandung jalan Soekarno Hatta No. 240 Bandung, dengan cara menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka Surat Ukur tanggal 26-06-2006 Nomor 00096/2007 Luas 238 M2 (*dua ratus tiga puluh delapan meter persegi*) atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH ;

5. Bahwa, kemudian ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I), SUTCIA ANANDA (Isteri TERGUGAT I), Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dan ERNI YUNIARTI (PENGGUGAT III) pergi secara bersama sama mendatangi PT. Bank BCA Cabang Bandung Jl. Soekarno Hatta No. 240 (TERGUGAT III), dan sesampainya di tempat kemudian PENGGUGAT III diminta untuk menandatangani dokumen, kemudian PENGGUGAT III menanyakan kepada TERGUGAT I, mengapa tidak melibatkan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT IV sebagai ahli waris yang lainnya, dan pada saat itu TERGUGAT I menjawab ini bahwa ini hanya sekedar formalitas saja biar dana nya cepat cair ;
6. Bahwa, karena hal tersebut diatas, maka akhirnya PENGGUGAT III menandatangani dokumen yang diajukan kepadanya tersebut, dan ketika menandatangani dokumen tersebut pihak TERGUGAT III tidak memberikan penjelasan atau keterangan apapun kepada TERGUGAT III, sehingga akhirnya terjadilah pencairan pinjaman tersebut ;
7. Bahwa, pada hari Jumat tanggal 5 Februari 2016, setelah memperingati 40 hari kematian HJ. TITIN TEJANINGSIH, PENGGUGAT III yang saat ini tinggal di *Rumah Obyek Sengketa* kedatangan seorang laki-laki yang mengaku bernama Zaenal yang mengaku telah membeli *Tanah Obyek Sengketa* dalam perkara *a quo* dari ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I) dan sudah balik nama kepada istrinya yang bernama DINAH WIBISONO, Drg, (TURUT TERGUGAT I) ;
8. Bahwa, setelah mengetahui hal tersebut kemudian PARA PENGGUGAT dan keluarga berkumpul dan bermusyawarah, kemudian akhirnya bersepakat untuk menemui Zaenal dan mendatangi kantornya untuk menanyakan lebih jauh mengenai jual beli tersebut, dan ketika ditanyakan mengenai hal tersebut Zaenal mengatakan bahwa pada awalnya tidak ada niat untuk membeli serta tidak mengetahui bahwa itu rumah keluarga, karena hanya mengetahui sudah bersertipikat atas nama ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I) ;
9. Bahwa, selanjutnya PARA PENGGUGAT juga telah berusaha untuk mencoba memusyawarahkan dan menyelesaikan permasalahan tersebut dengan TERGUGAT I secara baik-baik dan kekeluargaan, dan akhirnya pada tanggal 07 Februari 2016, TERGUGAT I telah mengakui dan membuat Surat Pernyataan yang disaksikan oleh PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I pada saat meminjam uang ke PT. Bank BCA (TERGUGAT III) menggunakan jaminan SHM 417/Kel. Merdeka, atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH, namun karena pada saat itu

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 4 dari 53 hal



kondisi HJ. TITIN TEJANINGSIH tidak memenuhi syarat sebagai Debitur dan TERGUGAT I juga tidak memiliki uang, maka mekanisme nya dibuatlah seolah olah/formalitas bahwa terjadi jual beli, dimana TERGUGAT I sebagai pembeli dan HJ. TITIN TEJANINGSIH sebagai penjual, maka dibuatlah Akta Jual Beli No. 98/2012, sehingga atas dasar tersebut maka Sertipikat beralih nama menjadi nama ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I) dan setelah itu kemudian TERGUGAT I menjaminkan sertipikat tersebut kepada PT. Bank BCA (TERGUGAT III) ;

10. Bahwa, semenjak kejadian tersebut PARA PENGGUGAT merasa kesulitan untuk menemui TERGUGAT I untuk menyelesaikan permasalahan ini yang belum diselesaikan sampai saat ini, sehingga akhirnya PARA PENGGUGAT memutuskan untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus untuk memperoleh suatu keadilan dan kepastian hukum ;
11. Bahwa, perbuatan TERGUGAT I yang telah melakukan perbuatan Jual Beli/ peralihan hak dengan HJ. TITIN TEJANINGSIH dan menjual kembali *Tanah Obyek Sengketa* kepada TURUT TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dan seijin dari PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris yang lainnya, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*);
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) menyatakan bahwa :
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
13. Bahwa selain itu menurut Doktrin Perbuatan Melawan Hukum, Molegraff menyatakan :
"Bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar Undang-Undang akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan"
14. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I maka PARA PENGGUGAT merasa sangat dirugikan baik secara *Materil* maupun secara *Immateril*, halmana sampai saat ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima / menikmati uang dari hasil penjual *tanah obyek sengketa* tersebut;
15. Bahwa, kerugian *Materil dan Immateril* yang dialami oleh PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut :
Kerugian Materil :
Bahwa, apabila *Tanah Obyek Sengketa* dalam perkara *a quo* dijual dengan harga pasaran sekarang yaitu sekitar Rp. 30.000.000.- (*tiga puluh juta rupiah*) per meter di kali luas tanah sebesar 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) maka berjumlah Rp. 7.140.000.000.- (*tujuh milyar seratus empat puluh juta rupiah*)
Kerugian Immateriil ;



Rp. 1.000.000.000.- (*satu miliar rupiah*);

16. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, bahwa segala Penetapan dan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan Putusan dapat dijalankan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*) meskipun *adad upaya Hukum* verzet, banding dan kasasi dan Upaya Hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga Lainnya;
17. Bahwa untuk menghindari adanya perbuatan hukum berupa pengalihan hak, peminjaman atau pemindahtanganan kepada pihak lain serta untuk meng-hindari agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) maka PARA PENGGUGAT Mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas *Tanah Obyek Sengketa* dalam perkara *a quo* tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian – uraian dan dalil-dalil hukum tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT memohon memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah ahli waris yang sah dari HJ. TITIN TEJANINGSIH ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa yang terletak di jalan Kamuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung SHM No. 417/Kel Merdeka Surat Ukur tanggal 26-06-2006 Nomor 00096/2007 Luas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) adalah milik PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai Ahli Waris yang sah dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT I telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) dengan melakukan Jual Beli / Peralihan Hak dengan HJ. TITIN TEJANINGSIH berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 dan menjual kepada pihak DINAH WIBISONO, Drg (TURUT TERGUGAT I) tanpa sepengetahuan dan seijin PARA PENGGUGAT ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum proses jual beli / atau peralihan hak (balik nama) dari SHM 417/Kel Merdeka dari HJ. TITIN TEJANINGSIH kepada ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 dihadapan NOTARIS/PPAT HADIONO TEGUHMULYANA;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum jual beli / Peralihan Hak antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I karena cacat hukum sejak awal;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 6 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*)
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus ;
9. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong, aman dan bebas dari segala ikatan hukum dengan pihak lain atau menyerahkan seperti keadaan semula;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di persidangan, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 31 Oktober 2017, sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Bahwa, TERGUGAT I menolak semua alasan-alasan dan dasar hukum dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara terang dan tegas oleh TERGUGAT I ;
2. Bahwa, benar TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT adalah anak-anak hasil dari perkawinan antara almarhum Bpk. SOENHADJI dan almarhum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang telah melangsungkan pernikahan di Bandung, sebagaimana Kutipan Akta Nikah No.209/1960 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, tertanggal 27 Januari 1960.;
3. Bahwa, benar almarhum Bpk. SOENHADJI telah meninggal dunia pada tahun 1972, sebagaimana Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Komandan Pomdam III/Siliwangi tertanggal 02 Mei 2016.;
4. Bahwa, benar almarhumah Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH telah meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2015, sebagaimana Surat Keterangan Kematian Nomor 20/KM/IV/2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Merdeka ter-tanggal 28 April 2016.;
5. Bahwa, yang menjadi alasan Gugatan sebagaimana Memori Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara in-cassu, adalah gugatan sengketa milik, atas dasar adanya hubungan kewarisan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.alm sebagai Para Ahliwaris dari almarhum Bapak SOENHADJI, dengan objek waris berupa objek sengketa dalam perkara in-cassu yakni :

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 7 dari 53 hal

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)



"1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11. A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sertifikat bukti kepemilikan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, SU No. 00096/ 2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² a.n Hj. titin Tejaningsih, yang beralih kepemilikan ke a.n. Eri Syamsul Fahri berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 Notaris/PPAT Hadiono Teguh mulyana, SH NOTARIS/PPAT di Bandung, yang selanjutnya terakhir beralih ke a.n. Drg. Ny. Dinah Wibisono berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH di Bandung".;

6. Bahwa, memperhatikan alasan gugatan angka 4, 5 dan 6 Memori Gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan sebagai berikut :

4. Bahwa, pada awalnya sekitar bulan Maret 2012 pada saat itu TERGUGAT I bermaksud meminjam uang ke PT. Bank Central Asia Cabang Bandung Jalan Soekarno Hatta Nomor 240 Bandung, dengan cara menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.417/Kel.Merdeka Surat Ukur tanggal 26-06-2006 Nomor 00096/2007 Luas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama HJ.TITIN TEJANINGSIH.;

5. Bahwa, ERI SYAMSUL FAHRI (TERGUGAT I), SUTJIA ANANDA (Istri TERGUGAT I), Ibu Hj. TITIN TEJANINGSIH, dan ERTNI YUNIARNI (PENGGUGAT II) pergi secara bersama-sama mendatangi PT. Bank BCA Cabang Bandung Jl.Soekarno-Hatta No.240 (TERGUGAT III), dan sesampainya di tempat, kemudian PENGGUGAT III diminta untuk menanda tangani dokumen, kemudian PENGGUGAT III menanyakan kepada TERGUGAT I, mengapa tidak melibatkan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT IV sebagai ahli waris yang lainnya, dan pada saat itu TERGUGAT I menjawab ini bahwa ini hanya sekedar formalitas saja biar dana-nya cepat cair;

6. Bahwa, karena hal tersebut di atas, maka akhirnya PENGGUGAT III menandatangani dokumen yang diajukan kepadanya tersebut, dan ketika menandatangani dokumen tersebut pihak TERGUGAT III tidak memberikan penjelasan atau keterangan apapun kepada TERGUGAT III, sehingga terjadilah pencairan pinjaman tersebut.;

7. Bahwa, alasan PARA PENGGUGAT angka 4, 5 dan 6 Memori Gugatan-nya, sebagaimana dikutip oleh TERGUGAT I pada Jawaban TERGUGAT angka 6 tersebut di atas, adalah alasan yang tidak benar dan ditolak secara tegas oleh TERGUGAT I.;

Bahwa, adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

7.1 Bahwa, tanah dan bangunan objek sengketa perkara in-cassu, adalah hak milik mutlak dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sewaktu Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH masih hidup dan bukan merupakan harta gono-



gini/harta bersama dalam perkawinan antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan suaminya Bapak SOENHADJI,;

- 7.2 Bahwa, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan Bapak SOENHADJI, semula menempati tanah dan bangunan tanah objek sengketa, dalam kedudukan sebagai penyewa atas tanah dan bangunan sejak sekitar tahun 1960.an untuk 10 (sepuluh) tahun masa sewa dan dapat diperpanjang melalui pembaharuan hak sewa, dengan status tanah, berupa tanah Eigendom Verponding No. 2984 sisa atas nama Maria Helena Wilhelmina Anna Golden Geb Hillen seorang berkewarganegaraan Netherland (Belanda)/ Belgia, dengan Akta Eigendom Nomor 739 tertanggal 12 September 1918.;
- 7.3 Bahwa, pada waktu Bapak SOENHADJI meninggal dunia pada tahun 1972. Pada tahun 1974, saat jangka waktu sewa pertama atas tanah objek sengketa berakhir, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH memperpanjang dan memperbaharui sewa atas tanah objek sengketa untuk 10 (sepuluh) tahun berikutnya (dari tahun 1974 s/d tahun 1984) kepada pemilik tanah Eigendom a-quo.;
- 7.4 Bahwa, sejak tahun 1986, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mengajukan pengurusan perolehan hak guna bangunan atas tanah objek sengketa. Setelah memenuhi segala kewajibannya, baik kepada pemilik asal tanah objek sengketa dan kepada negara, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. Peta7/DA/1988 tertanggal 9 Januari 1988, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mendapatkan perolehan sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa dengan titel hak guna bangunan.;
- 7.5 Bahwa, atas dasar surat pemberian hak guna bangunan sebagaimana Surat Keputusan Menteri dalam Negeri a-quo, selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 1988 diterbitkan Surat Bukti Hak oleh TURUT TERGUGAT II berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 80/Kelurahan Merdeka Surat Ukur No. 1402/1986 tertanggal 12 November 1986 luas 238 M² atas nama Hj.TITIN TEJANINGSIH yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu/No.11A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung.;
- 7.6 Bahwa, pada tahun 2006, terhadap tanah objek sengketa, diajukan permohonan peningkatan hak oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dan selanjutnya diterbitkan surat bukti hak oleh TURUT TERGUGAT II berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Kel Merdeka tertanggal 29 Juni 2007, Surat Ukur No.00096/2007 Luas 238 M² atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH terletak di Jalan Jalan Kemuning Nomor 9 (dahulu/11.A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung.;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 9 dari 53 hal



Bahwa, berdasarkan riwayat perolehan hak atas tanah sebagaimana uraian a-quo, tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu adalah bukan harta gono-gini/harta bersama yang diperoleh dalam pernikahan antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan Bpk. SOENHADJI, dan bukan pula harta peninggalan waris almarhum Bpk. SOENHADJI.; Sehingga dan dengan demikian adalah adil dan beralasan hukum, tanah dan bangunan objek sengketa perkara in-cassu untuk ditetapkan sebagai harta milik pribadi mutlak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;

7.7 Bahwa, perbuatan hukum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH melakukan penjualan, selain didasarkan karena kedudukan hukumnya sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa, yang berhak secara mutlak menurut hukum untuk melakukan segala perbuatan hukum atas tanah objek sengketa.;

Juga, diluar adanya hak mutlak dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk melakukan segala perbuatannya dalam kedudukannya sebagai pemilik atas tanah objek sengketa. Dalam kedudukannya sebagai seorang ibu bagi anak-anaknya, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH telah pula menyampaikan maksud dan tujuannya, baik kepada anak-anaknya yang lain serta kepada keluarga besar, untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan kepemilikan atas harta miliknya tersebut berupa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu melalui penjualan kepada TERGUGAT I.;

7.8 Bahwa, maksud Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH menjual tanah objek sengketa dan itu dilakukan kepada TERGUGAT I adalah selain Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH berkeinginan menghibahkan sebagian dari harta hasil penjualan objek sengketa kepada anak-anaknya selagi Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH masih hidup, juga Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH memiliki kehendak, apabila Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH suatu saat meninggal dunia, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH ingin meninggal dunia di rumah yang selama ini Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH tinggal, yakni tanah yang sekarang menjadi objek sengketa in-cassu.;

7.9 Bahwa, sebelum akad jual-beli secara notariil atas tanah objek sengketa in-cassu dilaksanakan, telah ada kesepakatan/kesepakatan antara Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan TERGUGAT I, perihal harga/nilai jual beli berikut cara pembayarannya.;

Bahwa, harga/nilai jual-beli yang disepakati dalam transaksi, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). Pembayaran dilakukan sebagian terlebih dahulu, dari pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) oleh dan atas nama TERGUGAT I kepada pihak bank yang bersedia memberikan pinjaman KPR dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu.;



Bahwa, setelah pengajuan kepada beberapa bank, akhirnya diperoleh kesediaan dan kesepakatan dari TERGUGAT III memberikan pinjaman fasilitas kredit KPR kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), di mana besaran pinjaman yang disetujui sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebelum dipotong biaya-biaya pajak-pajak (PPN dan BPHTB) serta biaya provisi, akan dibayarkan oleh TERGUGAT III kepada Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH di Bank TERGUGAT III.;

Bahwa, terhadap selisih kurang bayar atas nilai jual-beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu antara nilai jual-beli yang disepakati dengan pembayaran dari hasil pengajuan KPR yang diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, telah disetujui pula oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan dianggap sebagai utang dari TERGUGAT I kepada Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;

7.10 Bahwa, benar pada tanggal 16 Maret 2012 sesuai kesepakatan, bertempat di Kantor TERGUGAT III, dibuat kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa in-cassu antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan TERGUGAT III, dengan dihadiri/diketahui oleh PENGGUGAT III dilakukan dihadapan TERGUGAT II sebagai Notaris/ PPAT.;

Bahwa, serta merta pada saat itu juga dilakukan perjanjian akad pemberian KPR dan Akta Pemasangan Hak Tanggungan serta akta-akta lainnya dihadapan TERGUGAT II sebagai notaris/PPAT antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III.;

7.11 Bahwa, setelah pihak-pihak yang hadir pada acara akad a-quo, mem-bubuhkan tandatangannya, lebih khusus dalam hal ini Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebagai Penjual dan TERGUGAT I sebagai Pembeli serta PENGGUGAT III sebagai pihak dalam kedudukan yang mengetahui, menurut kedudukan dan kompetensi-nya masing-masing pada akta-akta yang dibuat dan/atau dihadapan TERGUGAT II sesuai prosedur kenotariatan, selanjutnya Pihak TERGUGAT III saat itu juga secara simultan memenuhi kewajibannya sebagai pihak pemberi kredit KPR dengan melakukan transfer ke rekening a.n Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebesar +/-Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah). Kemudian.;

7.12 Bahwa, setelah uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) masuk dan diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, sesuai permintaan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan permintaan dari PARA PENGGUGAT, sebagian dari uang yang terdapat dalam rekening Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH pada hari Sabtu tanggal 17 Maret 2012 diberikan/ dihibahkan kepada PARA PENGGUGAT/anak-anak Ibu. HJ. TITIN TEJA NINGSIH dengan cara ditransfer dulu ke rekening Istri TERGUGAT I dan selanjutnya saat itu



juga diberikan melalui transfer ke anak-anak Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH sesuai besaran dan nilai sebagaimana dimaksud oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dan diterima dengan baik oleh anak-anak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH termasuk PARA PENGGUGAT.;

7.13 Bahwa, disamping itu dari uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) sebagian yang lainnya dipergunakan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk :

- dihibahkan/diberikan kepada saudara-saudara/kerabat-kerabat Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH.;
- dipergunakan oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk membiayai ongkos keberangkatan ibadah umroh ke tanah suci anggota keluarga dan kerabat Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH (kecuali PENGGUGAT IV tidak diberangkatkan umroh pada saat itu, karena sebelumnya telah diberangkatkan bersama-sama Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dari uang menyewakan sebagian ruangan tanah objek sengketa in-cassu sebelumnya).;
- Dipergunakan pada tahun 2012 oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk membeli 1 (satu) unit kendaraan roda 4 (empat) Merek Nissan Grand Livina XV M/T Nopol D.1825.QA warna Abu-abu Tua Metalik Nomor Rangka MHBG1CG1FCJ082613 Nomor Mesin HR15912254B tahun pembuatan 2012.;
- Dipinjam oleh TERGUGAT I, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai pinjaman.;
- Sebagian sisa uang lainnya, hingga saat itu tetap ada pada dan dipergunakan oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;

Bahwa, lebih khusus terhadap alasan PARA PENGGUGAT kalau perbuatan hukum penjualan dan penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, SH di Bandung hanyalah formalitas saja, adalah alasan yang tidak didasarkan pada adanya alasan hukum. Karena, pada pada saat uang pinjaman kredit KPR dari TERGUGAT III secara faktual diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan dinikmati juga oleh PARA PENGGUGAT, tetapi justru TERGUGAT I yang harus membayar cicilan pengembalian pinjaman kredit KPR a-quo.;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, begitu pula pemenuhan pengembalian cicilan pinjaman kredit KPR kepada TERGUGAT III, sebesar +/- Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) perbulannya dilakukan oleh dan merupakan kewajiban TERGUGAT I sebagai penerima fasilitas kredit KPR dari TERGUGAT III, menunjukkan secara terang dan tegas, sekalipun perbuatan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dalam melakukan perbuatan hukum-nya menjual tanah objek sengketa kepada TERGUGAT I



tidak memerlukan persetujuan dari siapa-pun termasuk dari anak-anaknya cq. PARA PENGGUGAT.;

Selain PARA PENGGUGAT telah dianggap mengetahui, juga perbuatan hukum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mengalihkan kepemilikan atas tanah objek sengketa kepada TERGUGAT I telah dilakukan secara sah menurut hukum. Sehingga, tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu telah sah menjadi milik TERGUGAT I. Dengan demikian adalah adil dan beralasan hukum untuk dinyatakan dan ditetapkan bahwa, Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No.98/2012 Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, SH di Bandung tentang peralihan hak jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11.A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sertifikat bukti kepemilikan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, SU No.00096/2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² a.n Hj. titin Tejaningsih antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebagai Penjual dan TERGUGAT I sebagai Pembeli yang telah beralih kepemilikannya ke atas nama Eri Syamsul Fahri cq. TERGUGAT I adalah sah dan bernilai hukum.;

8. Bahwa, dalam perjalanan selanjutnya, dengan adanya penilaian dari keluarga cq. PARA PENGGUGAT dan memang demikian, yakni masih ada sebagian hak dari Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH kepada TERGUGAT I dari nilai pembelian tanah bangunan objek sengketa yang belum dibayarkan dan merupakan kewajiban hukum TERGUGAT I kepada Ibu. HJ. TITIN TEJA NINGSIH. Dalam keadaan apapun, melalui permintaan Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH yang memiliki hak kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I pada saat itu selalu memenuhi permintaan-permintaan dari Ibu. HJ. TITIN TEJA NINGSIH cq. PARA PENGGUGAT.;
9. Bahwa, pada tahun 2013, Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH menderita sakit yang menahun, hingga Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2015, selama itu pula, berdasarkan bukti-bukti pengobatan Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH yang akan TERGUGAT I sampai-kan pada acara pembuktian, dengan pertimbangan dari keluarga dikarenakan masih ada hak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH pada TERGUGAT I dan memang demikian adanya, atas dasar keadaan dan kemampuan TERGUGAT I, pada saat itu berusaha untuk memenuhi kebutuhan biaya-biaya pengobatan dan rumah sakit yang kurang lebih membutuhkan biaya sekitar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap bulannya.;
10. Bahwa, dikarenakan keadaan-keadaan tersebut diatas, yakni adanya kewajiban memenuhi cicilan kredit KPR kepada TERGUGAT III sebesar Rp. 16.000.000,- (enambelas juta rupiah) per-bulannya dan pemenuhan biaya pengobatan dan perawatan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang setiap bulan mencapai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), akhir-nya

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 13 dari 53 hal



TERGUGAT I menjual tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu kepada TURUT TERGUGAT I.;

11. Bahwa, penjualan tanah objek sengketa in-cassu dengan "permintaan" kepada pembeli, sekalipun nilai/harga penjualan telah dilunasi, untuk tetap kepada Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH diijinkan menempati/tinggal di rumah objek jual beli cq. tanah dan bangunan objek sengketa selama Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH hidup sesuai amanat dan permintaan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang ingin meninggal dunia di rumah yang sekarang ini tanah dan bangunan menjadi objek sengketa in-cassu.;
12. Bahwa, atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan telah dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT I, benar tanah dan bangunan objek sengketa pada tanggal 20 Juni 2014 telah beralih kepemilikannya melalui jual-beli ke atas nama Drg. Dinah Wibisono cq. TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No.97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH NOTARIS/PPAT di Bandung.;
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, dan dalam kedudukan TERGUGAT I sebagai pemilik asal atas tanah objek sengketa, adalah adil dan beralasan menurut hukum untuk ditetapkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/ 2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH NOTARIS/PPAT di Bandung adalah sah dan bernilai hukum.;
13. Bahwa, berkenaan dengan alasan gugatan pada angka 9 Memori Gugatan PARA PENGGUGAT tentang adanya Surat Pernyataan tertanggal 07 Februari 2016 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I, ditolak oleh TERGUGAT I dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - 13.1 Surat Pernyataan tersebut merupakan *post factum*, ditandatangani dan terjadi setelah peristiwa hukum awal/pokok telah terjadi.;
 - 13.2 Surat Pernyataan, merupakan pernyataan sepihak yang tidak berdampak hukum terhadap pihak-pihak lain, dalam hal ini almarhum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan Ibu Drg. DINAH WIBISONO/TURUT TERGUGAT I sebagai pihak yang telah terikat dalam peristiwa/ perbuatan hukum awal/pokok dengan TERGUGAT I yang telah sah menurut hukum.;
 - 13.3 Surat Pernyataan tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT I dalam keadaan ditekan/dipaksa oleh PARA PENGGUGAT, pada saat benda yang menjadi objek dalam Surat Pernyataan a-quo telah melekat status dan titel yang sah menurut hukum dan beralih kepemilikannya kepada TURUT TERGUGAT I;

Berdasarkan keadaan-keadaan dan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, adalah adil dan beralasan hukum, Surat Pernyataan a-quo dinyatakan tidak memiliki nilai hukum dan tidak memiliki dampak hukum apapun kepada pihak-pihak lain sehingga harus dikesampingkan.;



Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I kemukakan diatas, menunjukan bahwa alasan-alasan hukum yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT yang mendalilkan, bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah harta peninggal-an waris cq. almarhum Bapak SOENHADJI, penjualan oleh Ibu HJ. TITIN TEJA-NINGSIH kepada TERGUGAT I tanpa persetujuan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT IV dan penandatanganan oleh PENGGUGAT III sebagai pihak yang mengetahui saat transaksi hanya formalitas saja adalah alasan dan dalil yang tidak benar, sehingga dan dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adil dan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya.;

DALAM REKONVENS

Bahwa, segala sesuatu yang telah tercantum dalam Jawaban Gugatan Konvensi dianggap telah tercantum dan menjadi satu kesatuan dalam Gugatan Re-konvensi ini.;

14. Bahwa, sebagaimana Jawaban TERGUGAT I dalam Konvensi (t.1.d.k)/PENGGUGAT I dalam Rekonvensi (p.1.d.r) terhadap Memori Gugatan Konvensi PARA PENGGUGAT dalam Konvensi (pp d.k)/PARA TERGUGAT dalam Rekonvensi (pt.d.r), dalam Gugatan Rekonvensi ini, p.1.dr/t.1.dk mendalilkan sebagai berikut :

14.1 Bahwa, tanah dan bangunan objek sengketa perkara in-cassu, adalah hak milik mutlak dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang diperoleh sewaktu Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH masih hidup dan bukan merupa-kan harta gono-gini/harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan suaminya Bapak SOEN HADJI (ayah kandung p.1.dr/t.1.dk dan pt.d.r/pp d.k).;

14.2 Bahwa, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan Bapak SOENHADJI, semula menempati tanah dan bangunan tanah objek sengketa, dalam kedudukan sebagai penyewa atas tanah dan bangunan sejak sekitar tahun 1960.an untuk setiap 10 (sepuluh) tahun melalui pembaharuan, dengan status tanah Eigendom Verponding No.2984 sisa atas nama Maria Helena Wilhelmina Anna Golden Geb Hillen seorang ber-kewarganegaraan Netherland (Belanda)/Belgia, dengan Akta Eigendom Nomor 739 tertanggal 12 September 1918.;

14.3 Bahwa, pada waktu Bapak SOENHADJI meninggal dunia pada tahun 1972. Pada tahun 1974, saat jangka waktu sewa atas tanah objek sengketa berakhir, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH memperpanjang dan memperbaharui sewa atas tanah objek sengketa untuk 10 (sepuluh) tahun berikutnya (dari tahun 1974 s/d tahun 1984) kepada pemilik tanah Eigendom a-quo.;



- 14.4 Bahwa, sejak tahun 1986, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mengajukan pengurusan perolehan hak guna bangunan atas tanah objek sengketa. Setelah memenuhi segala kewajibannya, baik kepada pemilik asal tanah objek sengketa dan kepada negara, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. Peta7/DA/1988 tertanggal 9 Januari 1988, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mendapatkan perolehan sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa dengan titel hak guna bangunan.;
- 14.5 Bahwa, atas dasar surat pemberian hak guna bangunan sebagaimana Surat Keputusan Menteri dalam Negeri a-quo, selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 1988 diterbitkan Surat Bukti Hak oleh TURUT TERGUGAT II (dalam konvensi) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 80/Kelurahan Merdeka Surat Ukur No.1402/1986 tertanggal 12 November 1986 luas 238.M2 atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu/No.11A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung.;
- 14.6 Bahwa, pada tahun 2006, terhadap tanah objek sengketa, diajukan permohonan peningkatan hak oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dan selanjutnya diterbitkan surat bukti hak oleh TURUT TERGUGAT II berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Kel Merdeka tertanggal 29 Juni 2007, Surat Ukur No.00096/2007 Luas 238 M² atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH terletak di Jalan Kemuning Nomor 9 (dahulu/11.A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung.;

Bahwa, berdasarkan riwayat perolehan hak atas tanah objek sengketa in-cassu sebagaimana uraian, tanah a-quo adalah bukan harta gono-gini/harta bersama yang diperoleh dalam pernikahan antara Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH dengan Bpk. SOENHADJI dan bukan pula merupakan harta peninggalan waris almarhum Bpk. SOENHADJI.;

Sehingga dan dengan demikian adalah adil dan beralasan hukum, tanah objek sengketa perkara in-cassu untuk ditetapkan sebagai harta milik pribadi mutlak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;

- 15 Bahwa, perbuatan hukum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH melakukan penjualan tanah objek sengketa kepada p.1.dr/t.1.dk, selain didasarkan karena kedudukan hukum-nya sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa yang berhak secara mutlak menurut hukum untuk melakukan segala perbuatan hukum atas tanah objek sengketa.;
- Juga, diluar adanya hak mutlak dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk melakukan segala perbuatannya dalam kedudukannya sebagai pemilik atas tanah objek sengketa. Dalam hubungannya sebagai seorang ibu bagi anak-anaknya, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH telah pula menyampaikan



maksud dan tujuannya baik kepada anak-anaknya yang lain serta kepada keluarga besar, untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan kepemilikan atas harta miliknya tersebut berupa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu melalui penjualan kepada p.1.dr/t.1.dk.;

- 16 Bahwa, maksud Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH menjual tanah objek sengketa dan itu dilakukan kepada TERGUGAT I adalah selain Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH berkeinginan menghibahkan sebagian dari harta hasil penjualan objek sengketa kepada anak-anaknya selagi Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH masih hidup, juga Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH memiliki kehendak, apabila Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH suatu saat meninggal dunia, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH ingin meninggal dunia di rumah yang selama ini Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH tinggal, yakni tanah sekarang sekarang menjadi objek sengketa in-cassu.;

- 17 Bahwa, sebelum akad jual-beli secara notariil atas tanah objek sengketa in-cassu dilaksanakan, telah ada kesepakatan/kesepakatan antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan p.1.dr/t.1.dk, perihal harga/nilai jual beli berikut cara pembayarannya.;

Bahwa, harga/nilai jual-beli yang disepakati dalam transaksi in-cassu, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan pembayaran sebagian terlebih dahulu dari pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) oleh dan atas nama p.1.dr/t.1.dk kepada pihak bank yang bersedia memberikan pinjaman KPR dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu.;

Bahwa, setelah pengajuan kepada beberapa bank, akhirnya diperoleh kesediaan dan kesepakatan dari TERGUGAT III yang bersedia memberikan pinjaman kepada p.1.dr/t.1.dk sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dimana besaran pinjaman yang disetujui diberikan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebelum dipotong biaya-biaya pajak-pajak (PPN dan BPHTB) serta biaya provisi, akan dibayar-kan oleh TERGUGAT III (dalam konvensi) ke rekening Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH di Bank TERGUGAT III (dalam konvensi).;

Bahwa, terhadap selisih kurang bayar atas nilai jual-beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa in-cassu antara nilai jual-beli yang disepakati dengan pembayaran dari hasil pengajuan KPR yang diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dianggap sebagai utang dari p.1.dr/t.1.dk kepada Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;

- 18 Bahwa, benar pada tanggal 16 Maret 2012 sesuai kesepakatan, bertempat di Kantor TERGUGAT III (dalam konvensi), dibuat kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa in-cassu antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan p.1.dr/ t.1.dk, dengan dihadiri/diketahui oleh t.III.dr/p.II.dk dilakukan dihadapan TERGUGAT II (dalam konvensi) sebagai Notaris/PPAT.;



Bahwa, serta merta pada saat itu juga dilakukan perjanjian akad pemberian KPR dan Akta Pemasangan Hak Tanggungan serta akta-akta lainnya dihadapan TERGUGAT II (dalam konvensi) sebagai notaris/PPAT antara p.1.dr/t.1.dk dengan TERGUGAT III (dalam konvensi).;

- 19 Bahwa, setelah pihak-pihak yang hadir pada acara akad a-quo, membubuh-kan tandatangannya, lebih khusus dalam hal ini Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebagai Penjual dan p.1.dr/t.1.dk sebagai Pembeli sertat.III.dr/ p.II.dkdalam kedudukan sebagai yang mengetahui menurut kedudukan dan kompetensi-nya masing-masing pada akta-akta yang dibuat dan/atau dihadapan TERGUGAT II (dalam konvensi) sesuai prosedur kenotariatan, selanjutnya Pihak TERGUGAT III (dalam konvensi) saat itu juga secara simultan memenuhi kewajibannya dengan melakukan transfer KE REKENING ke rekening a.n Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebesar +/-Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah)..;
- 20 Bahwa, setelah uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) masuk dan diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, sesuai permintaan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan permintaan dari pt.d.r/pp d.k, sebagian dari uang yang terdapat dalam rekening Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH pada hari Sabtu tanggal 17 Maret 2012 diberikan/dihibahkan kepada pt.d.r/pp d.k/anak-anak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dengan cara ditransfer terlebih dahulu ke rekening Istri p.1.dr/t.1.dk dan selanjutnya saat itu juga diberikan melalui transfer ke anak-anak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH/ pt.d.r/pp.d.k sesuai besaran dan nilai sebagaimana dimaksud oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH, dan telah diterima dengan baik oleh pt.d.r/pp.d.k.;
- 21 Bahwa, disamping itu sebagian dari uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) sebagian yang lainnya Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk :
- dihibahkan/diberikan kepada saudara-saudara/kerabat-kerabat Ibu. HJ. TITIN TEJANINGSIH.;
 - dipergunakan oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk membiayai ongkos keberangkatan ibadah umroh ke tanah suci anggota keluarga dan kerabat Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH (kecuali t.IV.dr/p.IV.dk, tidak diberangkatkan umroh pada saat itu, karena sebelumnya telah diberangkatkan bersama-sama Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dari uang menyewakan sebagian ruangan tanah objek sengketa in-cassu sebelumnya).;
 - Dipergunakan pada tahun 2012 oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH untuk membeli 1 (satu) unit kendaraan roda 4 (empat) Merek Nissan Grand Livina XV M/T Nopol D.1825.QA warna Abu-abu Tua Metalik Nomor Rangka MHBG1CG1FCJ082613 Nomor Mesin HR15912254B tahun pembuatan 2012.;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 18 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dipinjam oleh p.1.dr/t.1.dk, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai pinjaman.;
 - Sebagian sisa uang lainnya, hingga saat itu tetap ada pada dan dipergunakan oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH.;
- 22 Bahwa, lebih khusus terhadap alasan pt.dr/pp.dk, kalau perbuatan hukum penjualan dan penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, SH di Bandung hanyalah formalitas saja, adalah alasan yang tidak didasarkan pada adanya alasan hukum. Karena, pada pada saat uang pinjaman kredit KPR dari TERGUGAT III (dalam konvensi) secara faktual diterima oleh Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dan dinikmati juga oleh pt.dr/pp.dk, tetapi justeru p.1.dr/t.1.dk yang harus membayar cicilan pengembalian pinjaman kredit KPR a-quo.;
- 23 Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, begitu pula pemenuhan pengembalian cicilan pinjaman kredit KPR kepada TERGUGAT III (dalam konvensi), sebesar +/- Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) perbulannya dilakukan oleh dan merupakan kewajiban p.1.dr/t.1.dk sebagai penerima fasilitas kredit KPR dari TERGUGAT III (dalam konvensi), menunjukkan secara terang dan tegas, sekalipun perbuatan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH dalam melakukan perbuatannya menjual tanah objek sengketa kepada p.1.dr/t.1.dk tidak memerlukan persetujuan dari siapa-pun termasuk dari anak-anaknya cq.pt.dr/pp.dk.;
- Selain pt.dr/pp.dk telah dianggap mengetahui sebagai hibah dari penjualan tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu, juga perbuatan hukum Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH mengalihkan kepemilikan atas tanah objek sengketa kepada p.1.dr/t.1.dk telah dilakukan secara sah menurut hukum. Sehingga, hingga saat itu tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu telah sah menjadi milik p.1.dr/t.1.dk. Dengan demikian adalah adil dan beralasan hukum untuk dinyatakan dan ditetapkan bahwa, Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No.98/2012 Notaris / PPAT Hadiono Teguhmulyana, SH di Bandung, tentang peralihan hak jual beli tanah dan bangunanyang terletak di Jalan Kemuning No.9 (dahulu 11.A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sertifikat bukti kepemilikan tanah SHM No. 417/ Kel.Merdeka, SU No.00096/2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238.M2 a.n Hj.titin Tejaningsih antara Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH sebagai Penjual dan p.1.dr/t.1.dk sebagai Pembeli dan selanjutnya beralih kepemilikannya ke atas nama Eri Syamsul Fahri cq. p.1.dr/t.1.dk adalah sah dan bernilai hukum.;
- 24 Bahwa, dalam perjalanan selanjutnya, dengan adanya penilaian dari keluarga cq. PARA PENGGUGAT dan memang demikian, yakni masih ada sebagian hak dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH kepada p.1.dr/t.1.dk dari nilai pem-belian tanah bangunan objek sengketa yang belum dibayarkan

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 19 dari 53 hal



dan merupakan kewajiban hukum p.1.dr/t.1.dk kepada Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH. Dalam keadaan apapun, melalui permintaan Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH yang memiliki hak kepada p.1.dr/t.1.dk, p.1.dr/t.1.dk pada saat itu selalu memenuhi permintaan-permintaan dari Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH cq. pt.dr/pp.dk.;

- 25 Bahwa, pada tahun 2013, Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH menderita sakit yang menahun, hingga Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2015, selama itu pula, berdasarkan bukti-bukti pengobatan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang akan p.1.dr/t.1.dk sampaikan pada acara pembuktian, dengan pertimbangan dari keluarga dikarenakan masih ada hak Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH pada p.1.dr/t.1.dk dan memang demikian adanya, atas dasar keadaan dan kemampuan p.1.dr/t.1.dk pada saat itu berusaha untuk memenuhi kebutuhan biaya-biaya pengobatan dan rumah sakit yang kurang lebih membutuhkan biaya sekitar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk setiap bulannya.;
- 26 Bahwa, dikarenakan keadaan-keadaan tersebut di atas, yakni adanya kewajiban memenuhi cicilan kredit KPR kepada TERGUGAT III (dalam konvensi) sebesar Rp. 16.000.000,- (enambelas juta rupiah) per-bulannya dan pemenuhan biaya pengobatan dan perawatan Ibu HJ. TITIN TEJA NINGSIH yang setiap bulan mencapai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), akhir-nya p.1.dr/t.1.dk menjual tanah dan bangunan objek sengketa in-cassu kepada TURUT TERGUGAT I (dalam konvensi).;
- 27 Bahwa, penjualan tanah objek sengketa in-cassu dengan "permintaan" kepada pembeli, sekalipun nilai/harga penjualan telah dilunasi, untuk tetap kepada Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH diijinkan menempati/tinggal di rumah yang menjadi objek jual beli cq. tanah dan bangunan objek sengketa selama Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH hidup sesuai amanat dan permintaan Ibu HJ. TITIN TEJANINGSIH yang ingin meninggal dunia di rumah yang sekarang ini tanah dan bangunan menjadi objek sengketa in-cassu.;
- 28 Bahwa, atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan telah dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT I (dalam konvensi), benar tanah dan bangunan objek sengketa pada tanggal 20 Juni 2014 telah beralih kepemilikannya melalui jual-beli ke atas nama Drg.Dinah Wibisono cq. TURUT TERGUGAT I (dalam konvensi) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH di Bandung.;
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, dan dalam kedudukan p.1.dr/t.1.dk sebagai pemilik asal atas tanah objek sengketa, adalah adil dan beralasan menurut hukum untuk ditetapkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No.97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH di Bandung adalah sah dan bernilai hukum.;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 20 dari 53 hal



Berdasarkan hal-hal yang kemukakan p.1.dr/t.1.dk di atas, dalam kedudukan p.1.dr/t.1.dk sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa perkara *in-cassu*, perbuatan hukum p.1.dr/t.1.dk peralihan hak tanah objek sengketa *in-cassu* kepada TURUT TERGUGAT (dalam konvensi) adalah sah menurut hukum. Sehingga dan dengan demikian adil dan beralasan hukum untuk ditetapkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No.97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH di Bandung adalah sah dan bernilai hukum.;

DALAM TUNTUTAN

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I sebagai Jawaban terhadap Gugatan Konvensi dan Alasan Gugatan PENGGUGAT dalam Gugatan Rekonvensi, adalah adil dan beralasan hukum, Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara-perkara *in-cassu* selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Konvensi PARA PENGGUGAT dk/PARA TERGUGAT dr untuk seluruhnya.;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT dk/PARA TERGUGAT dr untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dalam re-konvensi untuk seluruhnya.;
2. Menetapkan objek sengketa dalam perkara ini, berupa 1 (*satu*) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11.A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sertifikat bukti kepemilikan tanah SHM No.417/Kel.Merdeka, SU No.00096/2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238.M2 a.n Hj.Titin Tejaningsih adalah hak milik mutlak pribadi almarhum Hj.Titin Tejaningsih.;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No.98/2012 Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, SH di Bandung.;
4. Menyatakan sah dan memiliki nilai pembuktian SHM No.417/Kel.Merdeka, SU No.00096/2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238.M2 atas nama Eri Syamsul Fahri.;
5. Menyatakan sah dan bernilai hukum Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH di Bandung.;
6. Menyatakan sah dan memiliki nilai pembuktian SHM No.417/Kel.Merdeka, SU No.00096/2017 tanggal 26 Juni 2007, luas 238.M2 atas nama Drg. Ny. Dinah Wibisono.;
7. Menghukum PARA TERGUGAT dr/PARA PENGGUGAT dk untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di persidangan, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 31 Oktober 2017, sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PARA PENGGUGAT karena tidak benar dan tidak berdasar, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa dalam surat Gugatan PARA PENGGUGAT yang menempatkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam gugatannya adalah karena Hj. TITIN TEJANINGSIH selaku pihak PENJUAL dan TERGUGAT I selaku pihak PEMBELI telah menandatangani Akta Jual Beli No. 28/2012 tertanggal 16 Maret 2012 dihadapan TERGUGAT II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

TERGUGAT II menerangkan bahwa Akta tersebut merupakan Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian yang dilihat dan disaksikan TERGUGAT II sendiri dan atas permintaan Hj. TITIN TEJANINGSIH selaku PENJUAL dan TERGUGAT I selaku PEMBELI, agar tindakan atau perbuatan hukum jual beli dituangkan kedalam bentuk akta otentik sesuai ketentuan, bahwa menurut ketentuan yang berlaku UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. dan sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998, dinyatakan bahwa Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

3. Bahwa dalam surat Gugatan PARA PENGGUGAT dalil-dalil gugatannya adalah karena PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum Bapak SOEN HADJI dengan almarhumah Hj. TITIN TEJANINGSIH yang berhak mewarisi tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa perkara ini, dalil gugatan ini membingungkan karena tidak menguraikan alasan-alasan hukumnya bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 417/Kel. Merdeka, dengan Surat Ukur No. 00096/2007, tertanggal 26-06-2007, seluas 238 M² (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) terletak Jalan Kemuning No. 9 (lama No. 11A) Kel. Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH, merupakan Harta waris dari Pewaris atas nama Bapak Soenhadi yang telah wafat pada tanggal 08-08-1972. bahwa pada waktu sebelum dan saat peristiwa proses hukum jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 28/2012, tertanggal 16 Maret 2012 tersebut, baik dari pengecekan dokumen-dokumen di instansi terkait yang berkaitan dengan Objek tersebut maupun dari pernyataan para pihak PENJUAL atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 22 dari 53 hal



maupun TERGUGAT I dan PENGGUGAT III dalam perkara ini tidak ada yang menunjukkan bahwa objek jual beli/yang sekarang menjadi sengketa perkara ini merupakan harta waris, karena :

- Tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 417/Kel. Merdeka, dengan Surat Ukur No. 00096/2007, tertanggal 26-06-2007, seluas 238 M² (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) terletak Jalan Kemuning No. 9 (lama No. 11A) Kel. Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, baru diperoleh haknya oleh Hj. TITIN TEJANINGSIH pada tahun 1988. Sedangkan almarhum Bapak Soenhadi telah wafat pada tanggal 08-08-1972.
- Bahwa tanah Objek sengketa semula merupakan tanah tersebut berstatus tanah Eigendom Verponding No. 2984 atas nama Maria Helena Wilhelmina Anna Golden Geb Hillen, yang kemudian diberikan Hak Guna Bangunan kepada Hj. TITIN TEDJANINGSIH, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Peta7/DA/1/88 tertanggal 9 Januari 1988, sehingga kemudian tanggal 31 Agustus 1988 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 80-/Kelurahan Merdeka, Surat Ukur Tanggal 12 Nopember 1986 No. 1402/1986, luas 238 M² terletak di Jl. Kemuning No. 9 (lama No. 11A) Kel. Merdeka, Kec. Bandung Wetan, Kodya Bandung Wilayah Cibeunying Propinsi Jawa Barat,
- Selanjutnya pada tanggal 29 Juni 2007 diterbitkan Sertifikat Hak Milik No 417/Kel. Merdeka, dengan Surat Ukur No. 00096/2007, Luas 238 M², tercatat atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH.

Berdasarkan uraian riwayat objek sengketa tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No 417/Kel. Merdeka, dengan Surat Ukur No. 00096/2007, Luas 238 M², tercatat atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH. Perolehan hak kepemilikannya oleh Hj. TITIN TEJANINGSIH. Selaku PENJUAL dalam Akta 98/2012, setelah 16 Tahun meninggalnya Bapak SOENHANDJI dan tidak terikat dengan Pernikahan, sehingga Objek sengketa ini bukanlah merupakan harta bersama dalam pernikahan. Maka objek tersebut merupakan hak mutlak dari Hj. TITIN TEJANINGSIH dan berhak menjualnya tanpa harus melibatkan atau memper-oleh persetujuan pihak manapun

4. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa tujuan Akta Jual Beli No. 28/2012 dihadapan TERGUGAT II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT III yaitu untuk jual beli antara Hj. TITIN TEJANINGSIH selaku pihak PENJUAL dan TERGUGAT I selaku pihak PEMBELI, fakta yang benar adalah PIHAK PENGGUGAT III telah mendengar TERGUGAT II ketika membacakan dan menjelaskan tujuan Akta tersebut sehingga PENGGUGAT III yang pada saat penandatanganan Akta tersebut "menurut keterangannya sepanjang perlu turut pula menghadiri

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 23 dari 53 hal



pembacaan dan penandatanganan akta yang dilakukan oleh Hj. Nyonya TITIN TEJA NINGSIH “ selanjutnya PENGGUGAT III ikut menandatangani persetujuan Akta Jual Beli No. 28/2012 beserta surat-surat terkait diantaranya daftar hadir para pihak dan telah ikut menandatangani kwitansi pembayaran atas penjualan/ pembelian tanah & bangunan yang diuraikan dalam SHM. No. 417/Kel. Merdeka, seluas 238 M², atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH. Dan TERGUGAT III juga ikut menandatangani surat pernyataan HJ. TITIN TEJA NINGSIH mengenai diantaranya tidak ada pihak lain yang memiliki hak atas tanah objek jual beli Akta No. 28/2012 tersebut.

5. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 9, yang menyatakan bahwa “TERGUGAT I pada saat meminjam uang ke PT. Bank BCA (TEGUGAT III) menggunakan jaminan SHM 417/Kel. Merdeka, atas nama Hj. TITIN TEJANINGSIH, “ Yang pada pokoknya PARA PENGGUGAT mendalilkan terjadinya jual beli seperti yang diuraikan dalam Akta Jual Beli No. 28/2012 tersebut dikarenakan kondisi HJ. TITIN TEJANINGSIH tidak memenuhi syarat sebagai debitur, dan jual beli hanya untuk kepentingan Formalitas/seolah jual beli, TERGUGAT II menerangkan bahwa keterangan tersebut tidak pernah ada atau setidaknya bukanlah keterangan yang disampaikan kepada TERGUGAT II, bahwa TERGUGAT II dalam hal ini menegaskan berdasarkan keterangan PARA PIHAK dalam Akta jual beli tersebut Almarhum Hj. TITIN TEJANINGSIH melakukan penjualan rumah tersebut kepada TERGUGAT I adalah untuk keperluan biaya pengobatan dirinya (Almarhum TITIN TEJANINGSIH).

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama dengan ini TERGUGAT II dalam perkara ini mohon hormat kepada Bapak Majelis Hakim Persidangan yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban TERGUGAT II seluruhnya
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 28/2012 sah sebagai Akta Otentik dan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di persidangan, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 31 Oktober 2017, sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

- A. Bahwa Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. menolak dalil-dalil gugatan Kompensi Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. kecuali atas dalil-



dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. ;

B. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. angka 1 (satu) sampai dengan angka 6 (enam) yang mendalilkan bahwa :

- Para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari hasil perkawinan antara Alm. Bapak SOENHADJI dan Alm. Ibu Hj. TITIN TEJANINGSIH yang memiliki warisan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu No. 11 A) dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur tanggal 26-06-2006, No. 00096/2007, luas 238 m², yang tercatat atas nama Hj. Titin Tejaningsih ;
- Hj. Titin Tejaningsih telah meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2015 berdasarkan Surat Keterangan Kematian No. 20/KM/IV/2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Merdeka pada tanggal 28 April 2016 ;
- pada bulan Maret 2012, Tergugat I bermaksud meminjam uang ke Bank Central Asia dengan menjaminkan tanah SHM No.417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 m², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung yang tertulis atas nama Hj. Titin Tejaningsih ;
- Tergugat I beserta istri dan Hj. Titin Tejaningsih serta Penggugat III mendatangi Bank Central Asia untuk menandatangani dokumen dan ketika Penggugat III menanyakan mengapa tidak melibatkan Penggugat I-II dan IV, namun menurut Tergugat I ini hanya formalitas saja ;
- Pada saat menandatangani perjanjian tersebut, Tergugat III tidak mem berikan penjelasan atau keterangan apapun kepada Penggugat III sehingga terjadilah pencairan tersebut ;

Dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. tersebut diatas jelas tidak benar dan haruslah ditolak, sebab:

B.1. Tanah SHM No.417/Kel. Merdeka,S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung bukanlah harta peninggalan dari suami isteri (Alm.) Bapak Soenhadjidan (Almh.) Ibu Hj. Titin Tejaningsih, sebab :

B.1.1. Alm. Bapak Soenhadji meninggal pada tanggal 8 Agustus 1972, sedangkan tanah objek sengketa setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung itu baru dimiliki/diperoleh Hj. Titin Tejaningsih pada tahun 1988(16 tahun kemudian);



B.1.2. Tanah objek sengketa semula merupakan tanah negara yang disewa oleh Hj. Titin Tejaningsih, karena tanah tersebut berstatus tanah Eigendom Verponding No. 2984 sisa atas nama Maria Helena Wilhelmina Anna Golden Geb Hillen, Akta Eigendom tanggal 12 September 1918 No. 739 yang kemudian diberikan Hak Guna Bangunan kepada Hj. Titin Tejaningsih berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 9 Januari 1988 No. Peta 7/DA/I/88. Dan berdasarkan Surat Keputusan tersebut pada tanggal 31 Agustus 1988 kemudian terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 80/Kel. Merdeka, Surat Ukur tanggal 12 Nopember 1986 No. 1402/1986, luas 238 M², atas nama Hj. Titin Tejaningsih yang berakhir haknya pada tanggal 2 Agustus 2008 ;

B.1.3. Sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 80/Kel. Merdeka tersebut berakhir masa haknya, atas tanah tersebut telah dimohon dan diberikan Hak Milik kepada Hj. Titin Tejaningsih berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 27 Desember 2006 No. 520.1/497/HM/KP/2006, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, terbit tanggal 29 Juni 2007, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², tercatat atas nama Hj. Titin Tejaningsih.

Jadi jelas tanah objek sengketa yaitu tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka baru dimiliki oleh ibu Hj. Titin Tejaningsih setelah meninggalnya Bapak Soenhadji sehingga tanah tersebut bukan harta gono gini dalam perkawinan Bapak Soenhadji dengan ibu Hj. Titin Tejaningsih;

B.2. Semasa hidupnya, ibu Hj. Titin Tejaningsih telah menjual tanah SHM No.417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung, dimana :

B.2.1. Pada tahun 2012, tanah SHM No.417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung itu oleh Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih dijual kepada Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H. (=Tergugat II d.k./Turut Tergugat II d.r.) dan tanah



tersebut telah dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. sebagai pemiliknya pada tanggal 21 Mei 2012. Sebagai pemilik sah atas tanah SHM No.417/Kel. Merdeka tersebut, maka jelas Hj. Titin Tejaningsih berhak untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. tanpa dibutuhkan persetujuan dari Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. ;

B.2.2. Pada waktu ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012 antara Ibu Hj. Titin Tejaningsih dengan Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. di depan Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H., (Tergugat II d.k./Turut Tergugat I d.r.) turut pula disaksikan juga oleh : Penggugat III d.k./Tergugat III d.r. yaitu ERNI YUNIARTI, sebagai-mana tertulis pada halaman 6 (enam) dari Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguh mulyana, S.H. yang berbunyi sebagai berikut :

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan dibuatkan pada akhir akta ini:

Nona ERNI YUNIARTI, Sarjana Ekonomi, Warga Negara Indonesia, lahir di Bandung pada tanggal 09 Juni 1965, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Kemuning nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 008, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1050234906653 003 ;

Yang menurut keterangannya sepanjang perlu turut pula menghadiri pembacaan dan penandatanganan akta yang dilakukan oleh Hajjah Nyonya TITIN TEJANINGSIH, tersebut diatas ;

demikian jelas bahwa penjualan tanah SHM No.417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung dari Ibu Hj. Titin Tejaningsih kepada Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. pada tahun 2012 itu diketahui dan disaksikan juga oleh Penggugat III d.k./Tergugat III d.r. ;

Dengan demikian jelas bahwa sejak tahun 2012, Ibu Hj. Titin Tejaningsih bukan lagi pemilik tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² tersebut



B.3. Setelah dibeli oleh Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r., tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu kemudian dijamin ke Bank Central Asia (BCA)/Tergugat III d.k./Turut Tergugat III d.r. sebagai jaminan hutangnya dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 99/ 2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H. (Tergugat II d.k./Turut Tergugat II d.r.) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5967/2012. Hak Tanggungan ini kemudian ditambah lagi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 295/2012 tanggal 7-8-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H. jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 295/2012. Kedua Hak Tanggungan ini baru diroya pada tahun 2013 berdasarkan Surat Roya No. 12537/W/01/2013 tanggal 24-12-2013 dari PT. Bank Central Asia TBK (Tergugat III d.k./Turut Tergugat III d.r.) ;

B.4. Setelah tidak dibebani dengan Hak Tanggungan lagi, maka pada tahun 2014, Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. menjual tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. dengan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20-6-2014, Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. dan tanah tersebut telah dibaliknamakan ke atas nama Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. sebagai pemilik sahnya saat ini; oleh karenanya jelas saat meninggalnya Hj. Titin Tejaningsih pada 10 Desember 2015, tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu bukan harta peninggalan dari suami istri Alm. Bapak Soenhadji dan Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih baik bersama maupun masing-masing, karena :

- tanah tersebut baru diperoleh oleh Ibu Hj. Titin Tejaningsih belasan tahun setelah meninggalnya Bapak Soenhadji ;
- pada saat meninggalnya Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih pada tanggal 10 Desember 2015, Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih juga bukan lagi pemilik dari tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung yang telah dijualnya kepada Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. pada tahun 2012. Sehingga jelas Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih tidak bisa mewariskan tanah/harta yang jelas-jelas bukan



lagi menjadi miliknya Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih sejak tahun 2012 ;

Dengan demikian jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. pada angka 1 (satu) sampai angka 6 (enam) itu jelas tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya.

- C. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. angka 7 (tujuh) sampai dengan angka 10 (sepuluh) yang mendalilkan bahwa :
- Pada tanggal 5 Februari 2016, pada saat memperingati 40 hari kematian Hj. Titin Tejaningsih di rumah objek sengketa, Penggugat III didatangi oleh Zaenal, suami dari Turut Tergugat I yang mengaku telah membeli objek sengketa yang diatasnamakan istrinya yaitu Turut Tergugat I;
 - Setelah mengetahui hal tersebut, keluarga telah mengadakan pertemuan dan menemui saudara Zaenal dan menanyakan hal tersebut. Para Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan Tergugat I dimana pada tanggal 7 Februari 2016, Tergugat I mengakui dan membuat Surat Pernyataan yang disaksikan Para Penggugat yang menyatakan bahwa pada saat meminjam uang ke PT. Bank BCA (Tergugat III) meng-gunakan jaminan SHM No. 417/Kel. Merdeka atas nama Hj. Titin Tejaningsih, namun oleh karena itu Hj. Titin Tejaningsih tidak memenuhi syarat sebagai Debitur maka dibuatlah seolah-olah/formalitas telah terjadi jual beli antara Hj. Titin Tejaningsih dengan Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 98/2012 sehingga setelah sertifikat itu beralih nama menjadi nama Tergugat I barulah dijaminan ke PT. Bank BCA (Tergugat III);
 - Para Penggugat merasa kesulitan untuk menemui Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingg memutuskan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung ;

Dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. tersebut di atas jelas tidak benar dan haruslah ditolak, sebab :

- C.1. Sebagaimana yang telah disampaikan diatas bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 417/Kelurahan Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26-06-2007, luas 238 M² (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning Nomor : 9 (lama Nomor : 11A), Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Nama Pemegang Hak terakhir : Dokter Gigi Nyonya DINAH WIBISONO (Turut Tergugat I d.k.) jelas bukan harta peninggalan dari perkawinan Alm. Bapak Soenhadji dan Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih, karena :
- o Hj. Titin Tejaningsih baru memohonkan tanah tersebut dari Negara pada tahun 1980an, sedangkan Bapak Soenhadji sudah meninggal pada tahun 1972;



- o pada saat meninggalnya Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih pada tanggal 10 Desember 2015, Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih juga bukan lagi pemilik dari tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung yang telah dijualnya kepada Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. pada tahun 2012 berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguh mulyana, S.H. (Tergugat II d.k./Turut Tergugat II d.r.). Sehingga jelas Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih tidak bisa mewariskan tanah/harta yang jelas-jelas bukan lagi menjadi miliknya Almh. Ibu Hj. Titin Tejaningsih kepada Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. ;
 - o pada tahun 2014, Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20-6-2014, Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. Dan jual beli ini dilakukan pada saat Ibu Hj. Titin Tejaningsih masih hidup karena Ibu Hj. Titin Tejaningsih baru meninggal pada tanggal 10 Desember 2015 ;
dan saat ini tanah SHM No. 417/Kel.Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung telah dibaliknamakan ke atas nama Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. sebagai pemiliknya ;
- C.2. Pada saat tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu dijual oleh Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. pada tahun 2014 tersebut, Ibu Hj. Titin Tejaningsih mengetahuinya karena pada waktu itu masih dalam keadaan hidup dan beliau meninggal pada tanggal 10 Desember 2015. Dan karena suami Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. kenal baik dan bertetangga dengan Hj. Titin Tejaningsih, maka walau-pun tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka itu sudah dijual oleh Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. namun Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. mengizinkan ibu Hj. Titin Tejaningsih tinggal di rumah tersebut sampai akhir hayatnya.
- Dan setelah ibu Hj. Titin Tejaningsih meninggal, maka tanah dan rumah tersebut barulah akan diminta untuk diserahkan kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. Namun setelah pertemuan dengan keluarga Hj. Titin Tejaningsih setelah meninggalnya Hj. Titin Tejaningsih tersebut sampai saat ini ternyata tanah dan rumah tersebut belum juga diserahkan kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. Dan karena itu pada tanggal 2 Juni 2017, kuasa hukum Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. sebagai pemilik tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 30 dari 53 hal



telah mengirimkan Surat No. 11/KN/VI-2017, Perihal : Somasi (Peringatan) kepada Ny. Erni Yuniarti (Penggugat III d.k./Tergugat III d.r.), Tn. Gurianto Noviantoro (Penggugat IV d.k./ Tergugat IV d.r.) dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya selaku para penghuni yang menempati tanah bangunan setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 Bandung (objek sengketa) agar dalam 5 (lima) hari setelah tanggal surat somasi ini, diperingatkan agar menyerahkan tanah berikut bangunan di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A) Bandung dalam keadaan kosong kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. guna menghindari segala bentuk tuntutan di kemudian hari. Somasi Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. ini sampai hari ini tidak diindahkan oleh Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. ;

C.3. Berdasarkan ketentuan :

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang menyebutkan :

1. "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;
3. ; "

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

1. "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"

jenis penerbitan sertipikat selain untuk tanda bukti hak atas kepemilikan sebidang tanah, juga untuk menjamin kepastian hukum agar pemilik tanah pemegang sertipikat mendapat perlindungan hukum yang kuat. Dengan demikian pemilik sah atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung itu adalah Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. sebagaimana yang tertulis dalam sertifikat tersebut;

C.4. Proses penjualan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² dari Tergugat I d.k./Turut



Tergugat I d.r. kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. dengan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20-6-2014, Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. jelas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jelas pemilik tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung saat ini adalah Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. ;

C.5. Sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20-6-2014, Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. dengan Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r., Turut Tergugat I d.k./ Penggugat d.r. melalui Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. telah terlebih dahulu memeriksa buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat II d.k./Turut Tergugat III d.r.) mengenai tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² tersebut dan setelah dipastikan bahwa tanah tersebut memang tercatat atas nama Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. sebagai pemiliknya dan bebas dari sengketa atau hal-hal lain yang menghalangi peralihan hal atas tanah yang bersangkutan, barulah dilaksanakan jual beli dengan Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. selaku penjual dan Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. selaku pembeli ;

C.6. Sebagai pembeli, Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. haruslah mempercayai data-data tentang kepemilikan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (=Turut Tergugat II d.k./Turut Tergugat III d.r.) sebagai Lembaga Negara yang bertugas mencatatkan perolehan hak atas tanah. Selama data di BPN Kota Bandung menunjuk-kan bahwa kepemilikan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu adalah sah milik Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. dan tidak ada sengketa atau hal-hal lain yang menghalangi peralihan hal atas tanah yang bersangkutan, maka aman untuk ditransaksikan. Karena itu jelas Turut Tergugat I d.k./ Penggugat d.r. adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan :

- Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan:
"Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi."

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 32 dari 53 hal



- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. memberikan perlindungan bagi pihak ketiga/pembeli beritikad baik, seperti ternyata dari :
 - o Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 29 Maret 1980 No. 1230 K/Sip/1980 :
“pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “
 - o Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 :
“pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”
 - o Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 12 Desember 1975 No. 932 K/Sip/1973 :
“bahwa jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan ;”
dan sebagaimana ditegaskan juga oleh Prof. Subekti S.H. dalam bukunya : “Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan” Penerbit : Alumni Bandung tahun 1980, halaman 121 bahwa : “ sepanjang mengenai tanah yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik “ ;
Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu adalah sah milik Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. ;
Dengan demikian dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. angka 7 (tujuh) sampai dengan angka 10 (sepuluh) adalah tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya ;
- D. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. angka 11 (sebelas) sampai dengan angka 17 (tujuh belas) yang mendalilkan bahwa:
 - Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan jual beli dengan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat ;
 - Para Penggugat dirugikan secara materill sebesar Rp. 7.140.000.000,- (tujuh miliar seratus empat puluh juta rupiah) dan immaterill sebesar Rp. 1.000.000.000,- karena tidak pernah menerima/menikmati uang dari hasil penjualan tanah tersebut ;
 - Para Penggugat memohonkan sita jaminan atas tanah objek sengketa
 - Para Penggugat memohonkan putusan serta merta dalam perkara ini ;



dalil-dalil Penggugat I-II-III-IV ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak, sebab:

D.1. Sebagaimana yang disebutkan sebelumnya bahwa tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, seluas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung itu telah dijual oleh Hj. Titin Tejaningsih kepada Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H. (Tergugat II d.k./ Turut Tergugat II d.r.) dan tanah tersebut telah dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I d.k./Turut Tergugat I d.r. sebagai pemiliknya pada tanggal 21 Mei 2012. Sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka tersebut, maka jelas Tergugat I d.k./ Turut Tergugat I d.r. berhak untuk menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r. tanpa dibutuhkan persetujuan dari Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Karena itu tindakan Tergugat I d.k./yang mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut jelas bukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. baik secara materiil maupun immaterial ;

D.2. Permohonan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. atas tanah tersebut haruslah ditolak karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR yang bersifat imperatif, dan bertentangan dengan SEMA No. 05 Tahun 1975 tanggal 1-12-1975, perihal Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ;

D.3. Permintaan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta jelas haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tidak ada urgensinya dan telah bertentangan dengan SEMA RI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dan SEMA RI No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil;

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. angka 11 (sebelas) sampai dengan angka 17 (tujuh belas) adalah tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan di atas jelas bahwa dalil-dalil gugatan kompensasi Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. yang mendalilkan bahwa Alm. Bapak SOENHADJI dan Almh. Ibu Hj. TITIN TEJANINGSIH yang memiliki warisan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu No. 11 A) dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur tanggal 26-06-2006, No. 00096/2007, luas 238 M², yang tercatat atas nama



Hj. Titin Tejaningsih, jelas adalah dalil gugatan yang tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya.

II. DALAM REKONPENS

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. di dalam bagian Eksepsi mohon dianggap telah diulangi selengkapnya dalam bagian Pokok Perkara ini ;

II.1. Bahwaberdasarkan Akta Jual Beli No. 98/2012 tanggal 16-3-2012, Notaris/PPAT Hadiono Teguhmulyana, S.H.(Turut Tergugat II d.r./Tergugat II d.k.), tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² atas nama Hj. Titin Tejaningsih telah dijual oleh Ibu Hj. Titin Tejaningsih kepada Turut Tergugat I d.r./Tergugat I d.k. dan dibaliknama-kan ke atas nama Turut Tergugat I d.r./Tergugat I d.k. sebagai pemilikny pada tanggal 21 Mei 2012 ;

II.2. Bahwa selanjutnyaTurut Tergugat I d.r./Tergugat I d.k. menjual tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² itu kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. dengan Akta Jual Beli No. 97/2014 tanggal 20-6-2014, Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H. dan tanah tersebut telah dibaliknamakan ke atas nama Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. sebagai pemilik sahnya saat ini;

II.3. Bahwa sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka tersebut, ternyata sampai saat ini Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. belum dapat menikmati dan menguasai tanah miliknya tersebut karena tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. karena itu pada tanggal 2 Juni 2017, kuasa hukum Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. sebagai pemilik tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka telah mengirimkan Surat No. 11/KN/VI-2017, Perihal : Somasi (Peringatan) kepada Ny. Erni Yuniarti (=Tergugat III d.r./Penggugat III d.k.), Tn. Gurianto Noviantoro (=Tergugat IV d.r./Penggugat IV d.k./) dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya selaku para penghuni yang menempati tanah bangunan setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 Bandung (=objek sengketa) agar dalam 5 (lima) hari setelah tanggal surat somasi ini, diperingatkan agar menyerahkan tanah berikut bangunan di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A) Bandung dalam keadaan kosong kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. guna menghindari segala bentuk tuntutan dikemudian hari. Somasi Turut Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. ini tidak diindahkan oleh Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. sampai hari ini ;

II.3. Bahwa tindakanTergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. yang menguasai tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² milik Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. secara

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 35 dari 53 hal



melawan hukum dan tanpa hak jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. baik secara materiil immateriil ;

- II.4. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. adalah karena Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. tidak dapat memanfaatkan dan menguasai tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M² tersebut sehingga kehilangan keuntungan dari usaha tersebut yang jika dikontrakan maka akan menghasilkan pendapatan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahunnya, terhitung sejak tanah dan rumah itu dibeli oleh Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. pada tahun 2014 dan terus menerus diperhitungkan sampai diserahkannya tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung oleh Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. dalam keadaan kosong kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;
- II.5. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k.juga telah menimbulkan kerugian immateriil terhadap Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. seperti :
- Keresahan Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;
 - Berperkara ke Pengadilan;
- oleh karenanya Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial yang ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000, (lima milyar rupiah) kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. secara tanggung renteng ;
- II.6. Bahwa oleh karena seluruh kerugian Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. tersebut diatas sepenuhnya timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata merupakan kewajiban Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k.untuk mengganti kerugian materiil dan immaterial tersebut kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k., secara tanggung renteng dan sekaligus, paling lambat satu hari setelah Putusan Pengadilan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- II.7. Bahwa oleh karena Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung tertulis atas nama Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k., maka jelas Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. serta siapa saja yang mendapatkan hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri haruslah dihukum untuk menyerahkan dengan

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 36 dari 53 hal



seketika tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung tertulis atas nama Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k., kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun ;

II.9. Bahwa Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus dibebani dengan biaya perkara ;

II.10. Bahwa Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. haruslah dihukum membayar uang paksa/dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung dalam perkara ini terhitung sejak tanggal putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai diserahkan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung oleh Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. dalam keadaan kosong kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;

II.11. Bahwa gugatan Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka dapatlah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walupun ada banding/verzet maupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan uraian sebagaimana telah dikemukakan diatas maka jelas bahwa gugatan rekonsensi Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. sangat beralasan dan patut untuk dikabulkan seluruhnya ;

III. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. mohon agar sudilah Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan konpensi Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat I-IV d.k./Tergugat I-IV d.r. membayar biaya perkara ;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;
3. Menyatakan sah dan mengikat proses peralihan kepemilikan atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007,



luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung dari ibu Hj. Titin Tejaningsih kepada Turut Tergugat I d.r./Tergugat I d.k. ;

4. Menyatakan sah dan mengikat proses peralihan kepemilikan atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung dari Turut Tergugat I d.r./Tergugat I d.k. kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. ;
5. Menyatakan Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. adalah pemilik yang sah atas tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², tertulis atas nama Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k., setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung ;
6. Menghukum Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. serta siapa saja yang mendapatkan hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung tertulis atas nama Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k., kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun ;
7. Menghukum Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahun, terhitung sejak tanah dan rumah itu dibeli oleh Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. pada tahun 2014 dan terus menerus diperhitungkan sampai diserahkan tanah SHM No. 417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung oleh Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. dalam keadaan kosong kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;
8. Menghukum Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. secara tanggung renteng membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. sekaligus paling lambat satu hari setelah Putusan Pengadilan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. membayar uang dwangsom kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k. sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k. tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung dalam perkara ini terhitung sejak tanggal putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai diserahkan tanah SHM No.

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 38 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

417/Kel. Merdeka, S.U. No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007, luas 238 M², setempat dikenal sebagai Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Bandung oleh Tergugat I-IV d.r./ Penggugat I-IV d.k. dalam keadaan kosong kepada Penggugat d.r./Turut Tergugat I d.k.;

10. Menghukum Turut Tergugat I, II, III d.r. untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;
11. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k.verzet, banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) ;
12. Menghukum Tergugat I-IV d.r./Penggugat I-IV d.k.untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum dan keadilan yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di persidangan, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 24 Oktober 2017, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat II;
2. Bahwa, gugatan Penggugat yang menempatkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (*obscuur libelle*) dan tidak beralasan hukum, karena pokok gugatan perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidak ada keterkaitannya sama sekali dengan tugas pokok dari Turut Tergugat II, sedangkan tugas pokok Turut Tergugat II antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan dari masyarakat. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietonvankelijke verklaard*);
3. Bahwa selanjutnya tindakan administratif Turut Tergugat II dalam menerbitkan dan atau mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya serta mencatat catatan-catatan lain terhadap Sertipikat a-quo adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat(3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 39 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme / proses Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan memutus perkara ini agar apa yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dalil-dalil surat gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami, mengenai kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kelurahan Merdeka, adalah sebagai berikut:
 - Semula tanah tersebut berstatus tanah Eigendom Verponding No. 2984 sisa atas nama es Maria Helena Wilhelmina Anna Golden Geb Hillen, Akta Eigendom tanggal 12 September 1918 No. 739 yang kemudian diberikan Hak Guna Bangunan kepada Ny. Tintin Tedjaningsih berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 9 Januari 1988 No. Peta7/DA/II/ 88;
 - Dari Surat Keputusan tersebut kemudian pada tanggal 31 Agustus 1988 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 80/Kelurahan Merdeka Surat Ukur tanggal 12 Nopember 1986 No. 1402/1986 luas 238 M² terletak di Jl. Kemuning No. 9 (lama No. 11 A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Bandung Wetan Kotamadya Bandung Wilayah Cibeunying Propinsi Jawa Barat berakhir haknya pada tanggal 2 Agustus 2008;
 - Selanjutnya sebelum berakhir haknya telah dimohon dan diberikan Hak Milik kepada Hj. TitinTejaningsih berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 27 Desember 2006 No. 520.1/497/HM/KP/2006, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 417/Kelurahan Merdeka terbit tanggal 29 Juni 2007, surat ukur No. 00096/2007 luas 238 M² tercatat atas nama Hj. Titin Tejaningsih, terletak di Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung Provinsi Jawa Barat;
 - Tercatat tanggal 21 Mei 2012 beralih haknya kepada Eri Syamsul Fahri berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 yang

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 40 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Hadiono Teguh mulyana, SH. Notaris/PPAT di Bandung;

- Tercatat tanggal 28 Mei 2012 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5967/2012 kepada PT. Bank Central Asia, Tbk bertempat kedudukan dan berkantor pusat di Jakarta pusat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 16 Maret 2012 No. 99/2012 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, SH;
 - Tercatat tanggal 6 September 2012 dibebani hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 10607/2012 kepada PT. Bank Central Asia, Tbk bertempat kedudukan dan berkantor pusat di Jakarta pusat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 7 Agustus 2012 No. 295/2012 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, SH;
 - Tercatat tanggal 23 Juli 2014 berdasarkan surat Roya tanggal 24 Desember 2013 No. 12537/W01/2013, Hak Tanggungan No. 5967/2012 dan No. 10607/2012 dihapus;
 - Tercatat tanggal 27 Agustus 2014, beralih haknya kepada Dokter Gigi Ny. Dinah Wibisono berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 yang dibuat dihadapan Sandra Susanty Wiraatmadja, SH, Notaris/PPAT di Bandung.
4. Bahwa, dalam hal penerbitan, pencatatan peralihan, pencatatan hak tanggung-an maupun pencatatan-pencatatan lain terhadap sertifikat tanah obyek perkara a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan terbukti tidak ada tindakan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat, tidak bertindak sewenang-wenang dan tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga sudah selayaknya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkaraa quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dalam perkara a quo.

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutus :

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Mengeluarkan Turut Tergugat II dalam perkara a quo;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 41 dari 53 hal

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

A Khusus tanggal 05 April 2018, Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II

DALAM KONVENSII

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSII DARI PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menetapkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² atas nama Hj. Titin Tejaningsih adalah milik pribadi Hj. Titin Tejaningsih;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadiono Teguh Mulyana, S.H., di Bandung;
- Menyatakan sah dan memiliki nilai pembuktian Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H., di Bandung;
- Menyatakan sah dan mengikat peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 dari atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke atas nama Turut Tergugat I Konvensi

DALAM REKONVENSII DARI PENGGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT I KONVENSII

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I – IV Rekonvensi/para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Turut Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan sah dan mengikat proses peralihan kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 42 dari 53 hal



tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung dari Hj. Titin Tejaningsih kepada Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

- Menyatakan sah dan mengikat proses peralihan kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung dari Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konversi adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung;
- Menghukum Tergugat I – IV Rekonvensi/para Penggugat Konvensi serta siapa saja yang mendapat hak atau pun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan dengan seketika tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/ 2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M² yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, atas nama Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun;
- Menghukum Tergugat I – IV Rekonvensi/para Penggugat Konversi secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun terhitung sejak putusan ini diucapkan;
- Menghukum Tergugat I – IV Rekonvensi/para Penggugat Konversi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perhari tidak melak-sanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat I, II, III Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 43 dari 53 hal

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

- Menghukum Tergugat I – IV Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.876.000,- (empat juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 April 2018, Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 05 April 2018, Nomor.265/Pdt.G/2017/PN.Bdg. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Mei 2018, tanggal 18 Mei 2018 dan tanggal 11 Mei 2018 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat.I, Terbanding semula Tergugat.II, Terbanding semula Tergugat.III, Tutut Terbanding semula Turut Tergugat.II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus pada tanggal 18 Juli 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Para Terbanding semula Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III. Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II secara sah dan seksama ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan aquo Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana telah diuraikan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menerima Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg, Tanggal 05 April 2018 ;
3. Menghukum PARA TERBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 44 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Turut Terbanding II semula Tergugat II ;

DALAM KONVENSI

- Mengabulkan gugatan PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI DARI TERBANDING I / PENGGUGAT REKONVENSI /

TERGUGAT I KONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menetapkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Kelurahan Merdeka Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Medeka, Surat Ukur Nomor 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Hj. Titin Tejaningsih adalah milik PARA PEMBANDING dan TERBANDING I sebagai Para Ahli Waris yang sah dari Hj. Titin Tejaningsih ;
- Menyatakan **tidak sah** secara hukum Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 Nomor 98/2012, dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hadiono Teguh Mulyana, SH di Bandung ;
- Menyatakan **tidak sah dan tidak memiliki nilai pembuktian** pencantuman nama ERI SYAMSUL FAHRI (TERBANDING I semula Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni seluas 238 M2 ;
- Menyatakan **tidak sah** Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH, di Bandung ;
- Menyatakan **tidak sah** peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 dari atas nama TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi ke atas nama TURUT TERBANDING I / Turut Tergugat I Konvensi ;
- Menolak gugatan TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PEMBANDING semula Penggugat Konvensi / PARA TERGUGAT Rekonvensi ;
- Menyatakan **tidak sah** proses peralihan hak kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 45 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung dari TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi kepada TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi;

- Menyatakan PARA PEMBANDING dan TERBANDING I adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung ;
- Menghukum TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan atau TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I serta siapa saja yang mendapat hak atau pun yang tidak mendapat hak dari padanya atau pun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan dengan seketika tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung, kepada PARA PEMBANDING semula Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan bebas dari segala ikatan hukum dengan pihak lain atau menyerahkan dalam keadaan seperti semula ;
- Menghukum TERBANDING I / PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I dan TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi materil kepada PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) per tahun terhitung sejak putusan ini diucapkan ;
- Menghukum TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PEMBANDING / Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
- Menghukum TURUT TERBANDING I dan II / Turut Tergugat I, II, Rekonvensi / Turut Tergugat I dan II Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 46 dari 53 hal

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)



**DALAM REKONVENSİ DARI TURUT TERBANDING I / PENGGUGAT
REKONVENSİ / TURUT TERGUGAT I KONVENSİ**

- Menolak gugatan rekonvensi TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PARA PEMBANDING semula Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi;
- Menyatakan **tidak sah dan tidak mengikat** proses pealihan kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Medeka, Surat Ukur Nomor 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Kelurahan Merdeka Kec. Sumur Bandung Kota Bandung dari Hj. Titin Tejaningsih kepada TURUT TERBANDING I semula Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan **tidak sah dan tidak mengikat** proses peralihan kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Medeka, Surat Ukur Nomor 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A) Kelurahan Merdeka Kec. Sumur Bandung Kota Bandung dari TURUT TERBANDING I semula Turut Tergugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi kepada Hj. Titin Tejaningsih kepada TURUT TERBANDING I semula Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi;
- secara hukum Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 Nomor 98/2012, dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hadiono Teguh Mulyana, SH di Bandung ;
- Menyatakan **tidak sah dan tidak memiliki nilai pembuktian** pencantuman nama ERI SYAMSUL FAHRI (TERBANDING I semula Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni seluas 238 M2 ;
- Menyatakan **tidak sah** Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, SH, di Bandung ;
- Menyatakan **tidak sah** peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 dari atas nama TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi ke atas nama TURUT TERBANDING I / Turut Tergugat I Konvensi ;

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 47 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PEMBANDING semula Penggugat Konvensi / PARA TERGUGAT Rekonvensi ;
- Menyatakan **tidak sah dan tidak mengikat** proses peralihan hak kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung dari TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi kepada TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan PARA PEMBANDING dan TERBANDING I adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung ;
- Menghukum TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi /Turut Tergugat I Konvensi serta siapa saja yang mendapat hak atau pun yang tidak mendapat hak dari padanya atau pun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka atas nama HJ. TITIN TEJANINGSIH, Surat Ukur Nomor : 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11A), Kelurahan Medeka, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung, kepada PARA PEMBANDING denagan aman dan bebas dari segala ikatan hukum dengan pihak lain atau menyerahkan dalam keadaan seperti semula ;
- Menghukum TURUT TERBANDING I / PENGGUGAT REKONVENSI / TURUT TERGUGAT I Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) per tahun dihitung sejak putusan ini diucapkan ;
- Menghukum TURUT TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PEMBANDING / Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila tidak

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 48 dari 53 hal



melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

- Menghukum TURUT TERBANDING I dan II / Turut Tergugat I, II, Rekonvensi / Turut Tergugat I dan II Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum TERBANDING I / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat.I, Terbanding semula Tergugat.II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus pada tanggal 03 Agustus 2018, 20 Agustus 2018 dan tanggal 05 September 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III, Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II pada tanggal 03 Agustus 2018, 13 Agustus 2018, 4 September 2018, 6 September 2018, 07 September 2018 dan 10 September 2018 secara sah dan seksama ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat.I, Terbanding semula Tergugat.II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I dalam kotra memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa sudah benar pertimbangan hukum judex factie yang menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut ;

- Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ Para Penggugat seluruhnya.
1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam Perkara No : 265 Pdt.G / 2017 /PN.Bdg
 2. Membebaskan biaya Perkara kepada Para Pembanding.

Dan inti dari Kontra Memori dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I sebagai berikut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan diatas jelas keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pembanding I-II-III-IV (semula Penggugat I-II-III-IV d.k./Tergugat I-II-III-IV d.r.) dalam Memori Bandingnya jelas tidak benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan harus ditolak seluruhnya, sebab pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. dalam putusannya No. 265/Pdt/G/2017/PN.Bdg. tanggal 5 April 2018 IA Bandung dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 265/Pdt/G/2017/PN.Bdg. tanggal 5 April 2018 itu sudah tepat, benar, dan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Oleh karenanya Turut Terbanding I (semula Turut Tergugat I d.k./Penggugat d.r.) memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Bandung/ Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut;

- menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima banding dari Pembanding I-II-III-IV (semula Penggugat I-II-III-IV d.k./Tergugat I-II-III-IV d.r.) untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 265/Pdt/G/2017/PN.Bdg. tanggal 5 April 2018 untuk seluruhnya ;
- menghukum Pembanding I-II-III-IV (semula Penggugat I-II-III-IV d.k./Tergugat I-II-III-IV d.r.) untuk membayar biaya perkara ini.

Membaca , risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus telah memberikan kesempatan pemeriksaan berkas (Inzage) kepada pihak Terbanding semula Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III, Para Pembanding semula Para Penggugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II pada tanggal 28 Mei 2018, 30 Mei 2018, 5 Juni 2018 dan tanggal 19 Juli 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 05 April 2018, Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini juga memori banding serta

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 50 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding ,yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya telah dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 05 April 2018, Nomor 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo.Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus, tanggal 05 April 2018, Nomor. 265/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Kamis, tanggal 25 Oktober 2018 oleh kami **DR.DJERNIH**

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 51 dari 53 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITANGGANG.Bclp.SH.MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis dengan **SYAFARUDDIN.SH.** dan **H.MUZAINI ACHMAD .SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 24 September 2018 Nomor 412/Pen/Pdt/2018/PT.Bdg dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 30 Oktober 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota,serta dibantu oleh **APAY SYAHIDIN.SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. **SYAFARUDDIN.SH.**

DR.DJERNIH SITANGGANG.Bclp.SH.MH.

2. **H.MUZAINI ACHMAD.SH.MH.**

Panitera Pengganti

APAY SYAHIDIN,SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi Putusan :Rp. 5.000,-
- Materai Putusan :Rp. 6.000,-
- Pemberkasan/Penjidilan:Rp. 139.000,-

=====+

J U M L A H : Rp. 150.000,-

Putusan.No.412/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 52 dari 53 hal