



PUTUSAN

Nomor 600/PDT/2020/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Dra. NENENG MUPIDAH Binti JAELANI**, Beralamat di Kampung Tawang Sari RT. 003/RW. 003 Desa Gunung Tanjung, Kecamatan Gunung Tanjung, Kabupaten Tasikmalaya, semula TERGUGAT I selanjutnya disebut PEMBANDING I;
2. **NIDA ANCHOFIA Bin H. ASEP MULYANA Alm**, Beralamat di Kampung Tawang Sari RT. 003/RW. 003 Desa Gunung Tanjung, Kecamatan Gunung Tanjung, Kabupaten Tasikmalaya, semula TERGUGAT II selanjutnya disebut PEMBANDING II;
3. **AGNIA AULIAMULYANA Bin H. ASEP MULYANA Alm**, Beralamat di Kampung Tawang Sari RT. 003/RW. 003 Desa Gunung Tanjung, Kecamatan Gunung Tanjung, Kabupaten Tasikmalaya, semula TERGUGAT III selanjutnya disebut PEMBANDING III;
Dalam hal ini PEMBANDING I semula TERGUGAT I dan PEMBANDING III semula TERGUGAT III memberikan kuasa Insidentil kepada PEMBANDING II semula TERGUGAT II berdasarkan surat kuasa Insidentil tanggal 5 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tasikmalaya;

La w a n

1. **H. UU RUZHANUL ULUM, S.E.**, Beralamat di Komplek Pesantren Miftahul Huda Manonjaya Dusun Pasirpanjang RT. 005/RW. 002 Desa Kalimanggis, Kecamatan Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya, semula PENGGUGAT I selanjutnya disebut TERBANDING I;
2. **H.M. SYIHABUDDIN R. S.E. Alias SIHABUDIN**, Beralamat di Komplek Pesantren Miftahul Huda Manonjaya Dusun Pasirpanjang Rt. 005 Rw. 002 Desa Kalimanggis, Kecamatan

Halaman 1 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya, semula PENGGUGAT II selanjutnya disebut TERBANDING II;

Dalam hal ini TERBANDING I semula PENGGUGAT I dan TERBANDING II semula PENGGUGAT II memberikan kuasa kepada HERI SISWANDI, S.H. Advokat, beralamat di Blok Pesantren Huda III Kampung Babakan Cikawung Margabakti Cibeureum Kota Tasikmalaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2020;

DAN :

Pemerintah Republik Indonesia cq. Kantor Agraria Dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, beralamat di Jalan Boulevard No.1 Komplek Perumahan Bumi Resik Indah Kota Tasikmalaya, semula TURUT TERGUGAT selanjutnya disebut TURUT TERBANDING;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 November 2020 Nomor 600/PEN/PDT/2020/PT BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Tsm, dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 15 Juni 2020 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I telah memberikan kuasa penuh dibawah tangan dengan bermeterai cukup kepada Penggugat II untuk melakukan Transaksi Jual-Beli dengan H. Asep Mulyana (Alm) atas 2 (dua) Objek Tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 996 dengan luas tanah 890 M² yang terletak di Jalan Ir.H. Juanda, Desa Linggajaya Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya Atas nama H. Asep Mulyana dan Sertifikat Hak Milik No. 01106 yang terletak di Blok Jalan Siliwangi Kelurahan Tugujaya Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya dengan luas tanah 360 m² atas nama Haji Asep Mulyana;

Halaman 2 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam hal ini Penggugat I sebagai pembeli atas 2 (dua) objek tanah tersebut di atas, H. Asep Mulyana (Alm) sebagai Penjual atas 2 (dua) objek tanah tersebut di atas dan Tergugat I adalah Mantan isteri dari H. Asep Mulyana (Alm), Tergugat II dan Tergugat III adalah anak kandung dari H. Asep Mulyana (Alm) dengan Tergugat I;
3. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2013 Penggugat I telah memberikan kuasa penuh kepada Penggugat II untuk melakukan transaksi Jual-Beli Objek Tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 996 dengan luas tanah 890 m2 yang terletak di Jalan Ir.H. Juanda Desa Linggajaya Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya Atas nama H. Asep Mulyana dan Sertifikat Hak Milik No. 01106 yang terletak di Blok Jalan Siliwangi Kelurahan Tugujaya Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya dengan luas tanah 360 M² atas nama H. Asep Mulyana, dengan harga kesepakatan Jual Beli sebesar Rp. 2.700.000.000(dua milyar tujuh ratus juta rupiah), yang telah ditandatangani antara Penggugat II selaku kuasa Pembeli dengan H. Asep Mulyana (Alm) selaku Penjual secara dibawah tangan dan bermeterai cukup;
4. Bahwa sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas Penggugat I melalui kuasanya (Penggugat II) telah membayar uang transaksi jual beli tanah tersebut kepada H. Asep Mulyana (Alm) sebesar Rp. 2.649.000.000(dua milyar enam ratus empat puluh sembilan juta rupiah) pada saat penandatanganan surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 2 Agustus 2013 antara Penggugat II dengan H. Asep Mulyana (Alm), sisa pembayaran dari Penggugat I kepada H. H. Asep Mulyana (Alm) adalah sebesar Rp 51.000.000,- (lima puluh Satu juta rupiah) sebagaimana yang tertulis dalam surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 2 Agustus 2013 dan sisa pembayaran tersebut pada kenyataanya Penggugat I melalui kuasanya (Penggugat II) telah melunasi sisa pembayarannya tersebut kepada H. Asep Mulyana (Alm) sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) didepan PPAT/Notaris;
5. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2017 H. H. Asep Mulyana meninggal dunia sebelum dilakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT/Notaris tentang 2 (dua) objek tanah SHM Nomor : 01106 dan SHM Nomor: 996 antara Penggugat I dengan H. Asep Mulyana (Alm);
6. Bahwa setelah H. Asep Mulyana (Alm) meninggal dunia sebagaimana dijelaskan pada angka 5 di atas, maka Penggugat I memerintahkan kepada

Halaman 3 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



kuasa penuhnya (Penggugat II) untuk menemui keluarga atau ahli waris H. Asep Mulyana (Alm) di rumahnya yaitu di Desa Gunung Tanjung yang tidak lain adalah ParaTergugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik dikarenakan sudah terjadi Jual-Beli antara Penggugat I melalui kuasanya yaitu Penggugat II dengan H. Asep Mulyana (Alm), tetapi Para Tergugat tidak mau untuk melakukan proses balik nama sebagaimana dikehendaki oleh Penggugat I dengan alasan bahwasanya Para Tergugat tidak tahu menahu tentang jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat I dengan H. Asep Mulyana (Alm);

7. Bahwa dikarenakan ParaTergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris / PPAT untuk balik nama SHM No 01106 dan SHM No 996 kepada Penggugat I, maka ParaTergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa berdasarkan penjelasan sebagaimana dijelaskan pada angka 6 diatas, dan beberapa kali sudah dilakukan upaya kekeluargaan tetapi ParaTergugat tidak mau menerima itikad baik dari ParaPenggugat, maka ParaPenggugat mengajukan surat gugatan ini untuk mendapatkan hak Penggugat I terhadap kepemilikan objek tanah sebagaimana dijelaskan di atas, karena Penggugat I melalui Penggugat II sudah menyerahkan uang kepada H. Asep Mulyana (Alm) untuk Transaksi Jual Beli objek tanah sebagaimana dimaksud pada angka 3 dan angka 4 diatas;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang terurai diatas, maka ParaPenggugat memohon dengan hormat dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya Kelas IA berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ParaPenggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan ParaPenggugat adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat I melalui Penggugat II dengan H. Asep Mulyana (Alm) yang dilakukan pada tanggal 2 Agustus 2013 yang dilakukan dengan dibawah tangan terhadap obyek



tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen sebagaimana dijelaskan pada SHM Nomor : 01106 dan SHM Nomor : 996 adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;

5. Menghukum Para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan atau Surat Pelepasan Hak (SPH) atas Objek Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 996 dengan luas tanah 890 m² yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Desa Linggajaya Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya atas nama H. Asep Mulyana dan SHM Nomor : 01106 yang terletak di Blok Jalan Siliwangi Kelurahan Tugujaya Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya dengan luas tanah 360 m² atas nama Haji Asep Mulyana dan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Para Penggugat, dimana bila Para Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan penghukuman ini, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat I, untuk dialihkan hak kepemilikannya ke atas nama Penggugat I;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tasikmalaya (ATR/BPN) atau instansi terkait untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat I (H. Uu Ruzhanul Ulum, SE) berdasarkan putusan dari perkara *a quo*;
7. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau, apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, Para Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Terbanding semula para Penggugat tersebut, para Pembanding semula para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

JAWABAN PARA PEMBANDING SEMULA PARA TERGUGAT :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan penggugat bertentangan dengan hukum :

Suatu gugatan harus berdasarkan pada hukum yang berlaku, tidak dapat berdasarkan hukum yang telah dicabut, apalagi yang dilarang;

Dalam Petitum gugatan Penggugat angka 4 ringkasnya disebutkan: "Menghukum ParaTergugat untuk memenuhi kewajiban menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan atau Surat Pelepasan Hak (SPH) atas



dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk bila Para Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan Putusan ini, maka putusan ini berlaku sebagaimana kuasa mutlak, untuk melakukan peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat I”;

Penggunaan Surat Kuasa mutlak yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sudah dicabut dan tidak berlaku lagi, berdasarkan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, jo Surat Dirjen Agraria No 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982. Tanah Pasal 39 menentukan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta apabila d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

Sudah banyak Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak, diantaranya :

Yurisprudensi MARI No : 2584 K/Pdt/1986; Yurisprudensi MARI No: 2817 K/Pdt/1994; Yurisprudensi MARI No : 3332 K/Pdt/1994; Yurisprudensi MARI No : 316 PK/Pdt/2000; Yurisprudensi MARI No : 119 K/TUN/2000; Yurisprudensi MARI No : 3176 K/Pdt/1988; Yurisprudensi MARI No : 1991 K/Pdt/1994; Yurisprudensi MARI No: 1400 K/Pdt/2001, dll. yang kaidahnya dari Yurisprudensi itu bahwa semua bentuk pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga siapapun, masyarakat, Lurah, Camat, PPAT, BPN, tidak dapat menggunakan lagi surat kuasa mutlak sebagai alas hak untuk peralihan hak atas tanah, termasuk putusan pengadilan. Oleh karena Petitum Penggugat angka 4 mendasarkan pada hukum yang sudah dicabut atau tidak berlaku, maka gugatan harus Ditolak;

2. Gugatan Penggugat tidak benar.

Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 4 menyebutkan bahwa Penggugat II telah membayar uang transaksi jual beli kepada H. Asep Mulyana sebesar Rp. 2.649.000.000,- pada saat penandatanganan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 2 Agustus 2013 antara Penggugat II dengan H. Asep Mulyana (Alm), dengan sisa pembayaran Rp. 51.000.000,-. Angka Rp. 2.649.000.000 tersebut dari mana?. Kelihatan hanya rekayasa untuk mencocokkan dengan sisa pembayaran Rp. 51.000.000,- sebagai mana dalam Surat Jual Beli, dari total Rp. 2.700.000.000,- Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sangat tidak sesuai dengan Surat Jual Beli tanggal 2 Agustus 2013. Di halaman pertama di bagian bawah surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 disebutkan



bahwa "Pembayaran dari dua bidang tanah tersebut telah dibayar pada hari Jumat tanggal 2 Agustus 2013 sebanyak Rp. 2.399.000.000 secara tunai" bukan Rp. 2.649.000.000,- Oleh karena surat gugatan tidak sesuai dengan buktinya, gugatan tersebut tidak benar, maka yang paling tepat atas surat gugatan tersebut adalah Ditolak;

3. Gugatan Penggugat Kabur.

Surat gugatan dan Petitum adalah dasar bagi pengadilan untuk memeriksa perkara. Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat angka 4 menyatakan ringkasannya : " Menghukum Para Tergugat untuk memenuhi kewajiban menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan atau Surat Pelepasan Hak (SPH) atas obyek tanah dihadapan PPAT yang ditunjuk . . . "

Bahwa menggabungkan jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah dalam satu Petitum menjadikan gugatan tersebut tidak jelas, karena menggabungkan dua hal yang berbeda, berbeda pengaturannya – berbeda prosesnya – berbeda peruntukannya – berbeda pejabat yang membuat aktanya; Jual beli atas tanah diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 sedangkan Pelepasan hak atas tanah diatur dalam Perpres No 36 tahun 2005. Pejabat yang berwenang juga berbeda, kalau jual beli dihadapan PPAT sedangkan pelepasan hak dihadapan Notaris. Sedangkan dalam petitum angka 4 hanya menyebut PPAT yang ditunjuk.

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak atas tanah kepada negara melalui Lembaga Pertanahan, bukan untuk keperluan pribadi. Oleh karena mencampur adukan antara jual beli dan pelepasan hak dalam satu petitum, menjadikan Gugatan Penggugat Kabur;

4. Gugatan Penggugat Keliru.

Dalam Petitum gugatan Penggugat angka 5 disebutkan "Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat SHM Nomor 996 dan SHM Nomor 01106 ke atas nama Penggugat I " (H. Uu Ruzhanul Ulum, SE). Bahwa sertifikat SHM Nomor 996 sudah dikeluarkan oleh Turut Tergugat atas nama H. Asep Mulyana dan SHM Nomor 01106 atas nama H. Asep Mulyana dan Dra. Neneng Mupidah. Jika kemudian Turut Tergugat (BPN) menerbitkan lagi sertifikat dengan nomor yang sama atas nama Penggugat I H. Uu Ruzhanul Ulum, maka akan ada double sertifikat, dan ini merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dan akan menjadi obyek perkara baru – sehingga karenanya gugatan penggugat keliru.



Oleh karena gugatan penggugat tidak cermat maka cukup alasan bagi pengadilan untuk menolak gugatan penggugat atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

5. Gugatan Penggugat berlebihan.

a. Bahwa Penggugat menggugat anak yang belum cakap hukum untuk digugat, bahwa Tergugat III usianya baru 18 tahun (Lahir tanggal 20 Mei 2002) dan belum mencapai 21 tahun dan belum menikah, sehingga patokan kedewasaan yang digunakan adalah kedewasaan untuk berbuat hukum, bukan kedewasaan seksual untuk menikah- atau untuk mendapatkan KTP atau SIM, bukan pula kedewasaan kalender - sehingga anak yang baru 18 tahun tidak layak sebagai pihak dalam perkara ini, karena secara psikologis sangat mengganggu psikis dan emosi anak – apalagi saat ini Tergugat III sedang menghadapi test masuk ke perguruan tinggi. Apakah hukum dapat menerima jika ada anak yang berumur 18 tahun bertindak sendiri melakukan perjanjian membeli atau menjual tanah atau melakukan perbuatan lain dalam hukum perjanjian tanpa bantuan orang tuanya ?. Notaris akan menolaknya, sehingga demi kepentingan psikologi dan kepentingan terbaik bagi anak kami mohon agar Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dari perkara ini;

b. Penggugat telah melibatkan Kantor BPN sebagai Turut Tergugat, apa relevansinya, sengketa dalam perkara ini menurut Penggugat adalah tentang sengketa jual beli. Mengapa tidak sekalian PPAT nya dijadikan sebagai turut tergugat ?.

Menentukan siapa yang menjadi Tergugat adalah Hak Penggugat, akan tetapi harus yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh karena tidak ada relevansinya melibatkan Turut Tergugat (BPN) dalam perkara ini – menjadikan gugatan ini berlebihan.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan tersebut, karena gugatan bertentangan dengan hukum, gugatan keliru, kurang cermat, gugatan Penggugat Kabur, gugatan Penggugat tidak benar, membingungkan dan berlebihan – sehingga sudah cukup alasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya untuk menyatakan Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA



1. Para tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Surat Kuasa tanggal 1 Agustus 2013 dari Penggugat I kepada Penggugat II yang dijadikan sebagai dasar Pembelian Tanah dan rumah oleh Penggugat tanggal 2 Agustus 2013 cacat hukum, karena :
 - 2.1. Salah penandatanganan oleh para pihak pemberi dan penerima kuasa, siapa pihak ke I dan siapa pihak ke II yang sebenarnya. Hal tersebut berkaitan dengan uraian gugatan Penggugat angka 1 dan 2, berkaitan juga dengan pertanggungjawaban hukum kepada pihak ketiga;
 - 2.2 .Tidak menyebutkan obyek yang akan dibeli secara jelas, khususnya angka 2, hanya menyebutkan tanah yang berada di Jl. Siliwangi Tasikmalaya atas nama Asep Mulyana. Berapa panjang Jl. Siliwangi dan ada berapa banyak nama Asep Mulyana di Tasikmalaya – tidak jelas.
3. Bahwa oleh karena dalam surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat I kepada Penggugat II terdapat cacat formal dan cacat materil, maka surat kuasa untuk membuat surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 1 Agustus 2013 harus dinyatakan sebagai batal demi hukum;
4. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Petitum gugatan Penggugat angka 2 yang menyebutkan “Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”. Dalam dalil gugatan Penggugat angka 8 disebutkan alasannya :”Bahwa dikarenakan para tergugat tidak mau menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris / PPAT untuk Balik Nama SHM No 01106 dan SHM No 996 kepada Penggugat I, dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum”.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara memuat unsurPerbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

 1. Ada perbuatan melanggar hukum
 2. Ada kesalahan
 3. Ada hubungan sebab akibat
 4. Ada kerugian.

Para Tergugat sampai saat ini tidak pernah diundang / diminta untuk datang di Notaris / PPAT atau didatangi oleh Notaris / PPAT untuk urusan ke dua bidang tanah yang disengketakan Penggugat, mohon ditunjukkan ke Notaris /PPAT mana para tergugat harus datang untuk menandatangani Akta Jual Beli yang dikehendaki Penggugat ?. Kapan waktunya ?



Dalam Petitum angka 4 gugatan Penggugat disebutkan pada pokoknya “Menghukum para Tergugat untuk menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat”. PPAT nya belum ditunjuk. Dengan demikian artinya bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh penggugat yakni tidak mau menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT, karena Notaris / PPAT nya sendiri belum ditunjuk.

Apakah jika para tergugat tidak datang menghadap kepada PPAT yang tidak jelas nama, alamatnya, dan waktunya menjadi suatu kesalahan?.

Oleh karena dua unsur yaitu unsur perbuatan melanggar hukum dan unsur **kesalahan** tidak ada pada diri para tergugat, maka para tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Karenanya para tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka gugatan penggugat ini harus ditolak;

5. Bahwa kami Tergugat I, II dan III dan almarhum H. Asep Mulyana Tidak Pernah Menjual tanah dan rumah SHM No 996 dan SHM No 01106 tersebut kepada Penggugat atau kepada pihak lain pada tanggal 2 Agustus 2013 bahkan sampai sekarang pun;
6. Bahwa jika benar ada jual beli tanggal 2 Agustus 2013, Tergugat I masih dalam perkawinan dengan H. Asep Mulyana dan masih tinggal serumah, suami tidak pernah meminta ijin atau memberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III bahwa ia akan menjual tanah dan rumah tersebut. Tergugat I tidak pernah menerima ataupun melihat uang sebanyak itu, bahkan sampai Tergugat I bercerai dengan almarhum H. Asep Mulyana tahun 2015 dalam buku tabungan bank almarhum tidak pernah ada saldo sampai Rp. 400 juta;
7. Bahwa, H Asep Mulyana suami Tergugat I meninggal dunia 20 Mei 2017, pada sekitar bulan Nopember 2017 datang dua orang atau lebih ke rumah tergugat katanya suruhan Penggugat I, akan tetapi bukan Penggugat II yang datang sebagaimana didalilkan Para Penggugat, yang menceritakan tentang pembelian tanah dan rumah di Jl. Juanda dan di Jl. Siliwangi oleh Penggugat I, meminta tanda tangan Tergugat I untuk balik nama – tanpa menunjuk atau menyuruh Tergugat I agar datang di PPAT atau Notaris siapa. Namun kami tolak, karena merasa H Asep Mulyana selama beliau hidup bersama kami, tidak pernah meminta ijin atau minta persetujuan kepada kami untuk menjual tanah dan rumah tersebut. Almarhum tahu dan

Halaman 10 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



paham betul bahwa harta itu adalah harta gono gini. Sekali lagi yang datang ke rumah kami bukan Penggugat II, jadi surat gugatan tersebut tidak benar;

8. Bahwa pada tanggal 28 April 2019 - Tergugat II mendatangi dan bertemu Penggugat I di rumah Penggugat I di Manonjaya dan menanyakan tentang hal ihwal sehubungan dengan almarhum H. Asep Mulyana, barangkali ada hutang piutang dengan almarhum, khususnya tentang jual beli tanah dan rumah tersebut sebagaimana disampaikan oleh orang suruhannya Penggugat I. Atas penyampaian Tergugat II tersebut lalu Penggugat I menyatakan “ Sudah. . sudah. . . tidak ada apa-apa . . . udah beres semua . . . !” menggunakan Basa Sunda. Penggugat I tidak menceritakan lagi soal tanah dan rumah. Bahkan Penggugat I menawarkan dan berjanji memberikan rekomendasi kepada Tergugat II untuk bekerja di Rumah Sakit di Bandung, selanjutnya Penggugat I pamit pergi memakai Suzuki turungtungnya;
9. Bahwa kemudian setelah mendapat informasi tentang penjualan atas tanah dan rumah di Tasikmalaya, – setelah dicari di rumah – ternyata dua buah sertifikat rumah dan tanah No 996 dan No 01106 yang di Jl. Juanda dan di Jl. Siliwangi tidak ada lagi di rumah atau hilang. Padahal selama ini kami Tergugat I, dan II tidak pernah memberi ijin atau persetujuan kepada alm H Asep Mulyana untuk meminjamkan sertifikat apalagi untuk menyerahkan sertifikat dan kedua bidang tanah tersebut kepada siapapun;
10. Bahwa karena khawatir terjadi hal yang tidak diinginkan terhadap aset kami tersebut, selanjutnya kami melakukan pemblokiran kepada BPN Kota Tasikmalaya atas SHM No 996 dan SHM No 01106 tersebut pada tanggal 26 Januari 2018. Jika para tergugat mengetahui atau setuju bahwa kedua bidang tanah tersebut sudah dijual oleh H. Asep Mulyana, tidaklah mungkin dan kami melakukan pemblokiran;
11. Bahwa surat persetujuan jual beli tanggal 2 Agustus 2013 yang menjadi dasar gugatan penggugat tersebut, hanya dibuat di bawah tangan, dan tidak dibuat dihadapan PPAT, dan hanya ditandatangani oleh Penggugat 2, H Asep Mulyana dan seorang saksi dari Penggugat II, dan TIDAK ADA saksi dari H Asep Mulyana. Apa mungkin untuk transaksi sebesar 2,7 milyar tidak ada yang menyaksikan, apalagi hanya dituangkan dalam akta dibawah tangan, yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. H Asep Mulyana



pasti akan mencari orang untuk menyaksikan ijab kabul, apalagi nilainya 2,3 Milyar tunai. Sangat janggal.

12. Jika benar terjadi jual beli atas tanah ini, ada beberapa kejanggalan dan aneh. Salah satunya adalah selang beberapa waktu setelah orang suruhan Penggugat I datang ke rumah kami, Penggugat I melalui pengacara Tergugat I saat itu telah datang menawarkan sisa uang pembayaran Rp. 51.000.000 - tapi kami tolak - karena kami merasa tidak pernah menjual. Selang beberapa waktu datang lagi menawarkan uang Rp. 100.000.000,- sebagai uang kadeudeuh dari Penggugat I, bahkan uangnya sudah dibawa (tapi tidak diperlihatkan) - kami tolak - kami tidak mau menerima uang tersebut dan tidak mau menyetujui jual beli tersebut, dan uang Rp. 100.000.000 tersebut sudah dikembalikan kepada Penggugat I. Bahkan sempat ditawarkan kepada kami sampai Rp. 300.000.000 - asal mau menyetujui dan menandatangani surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013. Bahwa jika benar ada jual beli atas dua bidang tanah tersebut, dan jika benar pembayaran sudah lunas sebagaimana didalilkan penggugat dalam angka 4, yang menyatakan pembayaran sudah lunas – tidak lah mungkin penggugat I mau memberikan uang kadeudeuh sebesar Rp. 100 juta sampai Rp. 300 juta kepada Tergugat I. Ini keanehan dan kejanggalan yang luar biasa, ini masalah akal sehat, logika.
13. Dalam surat jual beli disebutkan bahwa pembayaran Rp. 2.399.000.000 telah dilakukan secara tunai. Jika dibayar dalam bentuk tunai / cash keras pasti dibawa ke rumah, dan kami akan tahu karena bungkusannya itu bisa lebih besar dari bantal. Jika dilakukan dengan transfer, tentu ada nomor rekening yang dituju nya – dan itu bukan tunai namanya. Tidaklah khawatir dengan keamanan ?. Mengambil uang puluhan juta dari bank saja harus dikawal oleh keamanan. Kami tidak pernah melihat H Asep Mulyana membawa bungkus uang sebesar bantal, senilai Rp. 2.399.000.000,- pada tanggal 2 Agustus 2013 ke rumah. H Asep itu membawa uang hasil keuntungan dari jual beli mobil 1 – 2 juta saja cerita sama kami – dan kami diajak makan-makan, apalagi kalau 2,3 Milyar;
14. Bahwa jika pun benar jual beli dilakukan pada tanggal 2 Agustus 2013 dan telah dibayar Rp. 2.399.000.000,- oleh Penggugat II, mengapa tidak segera diselesaikan akta jual belinya, dan meminta persetujuan jual beli dari kami pada saat almarhum H Asep Mulyana masih hidup. Menurut surat bukti Transaksi tanggal 2 Agustus 2013 - Asep Mulyana wafat 20 Mei 2017.



Waktu 4 tahun cukup lama untuk menggantung transaksi senilai Rp. 2.3 milyar apalagi hanya dituangkan dalam surat dibawah tangan yang banyak kelirunya. Jika benar terjadi jual beli tersebut - menggantung transaksi begitu lama - ini sangat tidak logis – resikonya sangat besar. Apakah tidak khawatir jika salah satu pihak ada yang meninggal dunia ? Ini masalah itikad baik.

15. Bahwa dalam surat gugatan penggugat angka 4 dan dalam surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 disebutkan bahwa sisa pembayaran Rp. 51.000.000,- padahal kalau dihitung berdasarkan surat jual beli

Jumlah harga tanah sesuai surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 tersebut :

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Jl. Juanda SHM 996 – lt 890 M ² | Rp. 1.800.000.000 |
| 2 | Jl. Siliwangi (tanpa identitas) | Rp. 900.000.000 |
| | Jumlah | Rp. 2.700.000.000 |

Dibagian bawah disebutkan :

Pembayaran dari kedua bidang tanah tersebut telah dibayar pada hari jumat tanggal 02 Agustus 2013 sebanyak Rp. 2.399.000.000 secara tunai. Akan tetapi di halaman 2 surat jual beli tersebut, disebutkan bahwa sisa pembayaran Rp. 51.000.000 akan dibayarkan setelah penandatanganan akta AJB di depan notaris, begitu juga dalam surat gugatan penggugat disebutkan sisanya Rp. 51.000.000,- bahkan sudah lunas – katanya. Bahwa kelihatan sekali bahwa surat gugatan dan surat jual beli tersebut dibuat terburu-buru, dibuatnya tanpa beban dan resiko, asal-asalan, tidak korektif. Padahal sisanya itu sebesar Rp. 301.000.000,- dan bukan Rp. 51.000.000,- Selisihnya tidak tanggung-tanggung Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), apakah ini dijadikan alasan menjadi kesalahan ketik ?. Seorang H. Asep Mulyana pekerjaan sehari-harinya sering membuat surat jual beli mobil bekas yang berhubungan dengan angka seperti jumlah uang, nomor mobil, faktur, nomor BPKB, nomor handphone, nomor rekening bank dll. – sangat teliti. Jika benar H. Asep Mulyana ada dan hadir menandatangani surat jual beli tersebut, tidak mungkin akan kecolongan sampai Rp 250.000.000.- Bahwa alhamdulillah Allah telah semakin membukakan jalan kebenaran, oleh karena gugatan ini tidak benar maka harus ditolak;

16. Bahwa oleh karena kedua surat sebagai dasar gugatan yaitu surat kuasa tanggal 1 Agustus 2013 dan surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 cacat formal, cacat hukum dan tidak benar, maka harus dinyatakan batal demi hukum;



17. Bahwa tidak benar bahwa kami telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menandatangani / menyetujui surat jual beli – yang kami lakukan hanya mempertahankan hak, bahwa kami tidak pernah menjual dua obyek sengketa tersebut, karena dari semula sudah diniatkan bahwa dua tempat tersebut diperuntukkan untuk dua orang anak kami, yaitu Tergugat II dan Tergugat III.
18. Bahwa dari uraian jawaban para Tergugat tersebut telah secara nyata bahwa gugatan penggugat tidak benar, mengada-ada, gugatan cacat hukum, gugatan penggugat tidak sesuai dengan bukti, gugatan penggugat membingungkan, dan tidak memiliki itikad baik, maka sudah cukup alasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya untuk **menolak** gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
19. Mohon agar para penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

1. Bahwa dalil dalam bagian konpensasi sepanjang relevan mohon untuk dijadikan dalil penggugat dalam bagian Rekonpensasi ini;
2. Bahwa, alm H. Asep Mulyana menikah dengan Tergugat Konpensasi I / Penggugat Rekonpensasi I – selanjutnya disingkat TK I/ PR I, pada tanggal 14 Mei 1991, dan bercerai pada tanggal 24 Agustus 2015
3. Bahwa selama perkawinan antara H. Asep Mulyana dengan Tergugat Konpensasi I / Penggugat Rekonpensasi I telah membeli kedua bidang tanah dan rumah tersebut yang diperoleh dengan cara membeli dengan cara mencicil pada tahun 2010 :
 - a. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 m², diperoleh dengan cara membeli dari H Rahmat Hamzah pada tanggal 22 Desember 2010 – dibaliknama ke atas nama H Asep Mulyana.
 - b. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 m². Diperoleh dengan cara membeli dari H. Asep Suganda disertifikatkan ke atas nama H. Asep Mulyana dan Dra. Neneng Mupidah. Sehingga ke dua bidang tanah dan rumah tersebut



adalah harta gono gini antara Tergugat 1 dan alm H. Asep Mulyana. Karena H. Asep Mulyana sudah meninggal dunia, maka jelas dan terang kedua bidang tanah tersebut adalah mutlak sebagai hak milik Penggugat Rekonpensi I, II dan III / Tergugat Konpensi I, II dan III sebagai ahli waris dari alm H. Asep Mulyana;

4. Bahwa suami PR-I/TK-I alm H. Asep Mulyana ketika masih hidup adalah sebagai Tim Sukses Ketika Penggugat Konpensi I / Tergugat Rekonpensi I (PK-I/TR-I) mencalonkan sebagai Bupati Tasikmalaya. Seluruh waktunya didedikasikan untuk kesuksesan PK-I/TR-I bahkan almarhum banyak mengeluarkan uang sendiri. Sampai mobil di showroom Agnia Jaya Motor yang berlokasi di rumah kami Jl. Juanda Tasikmalaya – usaha jual beli mobil bekas milik kami – pelan-pelan habis.
5. Bahwa hal itu lah sumber awal malapetaka perkawinan kami, ketika ditanyakan tentang keuangan dari showroom, almarhum selalu mengatakan “Tenang saja – nanti mobil akan di isi sama Bupati, kemenangan bupati adalah kemenangan AJM “ (Agnia Jaya Motor).
6. Bahwa, namun kemudian apa yang terjadi ?. Showroom kami yang kami usahakan dari kecil tutup. Bahkan kedua rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dikuasai oleh PK-I/ TR -I hanya atas dasar surat jual beli dibawah tangan tanggal 2 Agustus 2013 – bukan akta jual beli dihadapan PPAT - sehingga perbuatan PK-I/TR-I dan PK – II/ TR-II menguasai kedua rumah kami tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa, oleh karena status kedua bidang tanah dan rumah tersebut adalah milik PR -I/ TK-I, dan tidak pernah dijual kepada penggugat atau kepada siapapun, maka dalam bagian Provisi ini mendahului pokok perkara mohon agar kedua bidang tanah dan rumah yaitu :
 - a. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 m²,– di sertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana;
 - b. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 m². Disertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana dan Dra. Neneng mupidah, berikut surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan rumah tersebut, diserahkan kepada TK-I /PR-I



tanpa syarat. Disertai permohonan agar pihak TR-I/ PK-I dan TR -II / PK-II dan atau orang lain yang mendapatkan hak dari mereka agar segera keluar dan mengosongkan kedua rumah serta menyerahkannya kepada para Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi;

8. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka mohon agar dilakukan sita jaminanterhadap :

a. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 m²,– di sertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana;

b. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 m².Disertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana dan Dra. Neneng mupidah;

9. Mohon agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga.

DALAM POKOK PERKARA

1. Alhamdulillah, sudah sejak lama kami ingin mengajukan gugatan ini, akan tetapi tidak memiliki nyali, karena kami sadar siapa kami. Namun Allah telah membukakan jalan dan kemudahan untuk meraih kembali harta dan hak anak yatim, dengan mengajukan gugat balik ini.

2. Bahwa, walaupun posisi antara penggugat dengan tergugat sangat tidak seimbang – namun kami yakin Allah, hukum, dan hati nurani insya Allah tidak tidur, dan keadilan akan datang.

3. Bahwa alasan-alasan Penggugat Rekonpensi / PR yang diuraikan dalam bagian konpensi dan bagian provisi – sepanjang relevan - mohon dijadikan sebagai alasan hukum dalam bagian pokok perkara dalam rekonpensi ini.

4. Dalam dalil gugatan Penggugat Konpensi I/PK-I menyebutkan bahwa PK-I telah memberikan surat kuasa penuh kepada Penggugat Konpensi II /PK – II untuk melakukan transaksi jual beli dengan H Asep Mulyana atas 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa sebagaimana dalam surat kuasa tanggal 1 Agustus 2013.

5. Bahwa surat kuasa tanggal 1 Agustus 2013 dari Penggugat Konpensi I/ PK – I kepada Penggugat Konpensi II/ PK – II sebagai dasar pembelian tanah dan rumah kami tersebut cacat hukum, karena :



- 5.1. Salah penandatanganan oleh para pihak pemberi dan penerima kuasa, siapa pihak ke 1 dan siapa pihak ke 2 yang sebenarnya. Hal tersebut berkaitan dengan uraian gugatan Penggugat Konvensi angka 1 dan 2, berkaitan juga dengan pertanggungjawaban hukum kepada pihak ketiga;
- 5.2. Bahwa demikian juga tanda tangan Penggugat I dalam surat kuasa tanggal 1 Agustus 2013 sepertinya berbeda atau tidak sama dengan tanda tangan beliau di dokumen - dokumen resmi lainnya;
- 5.3. Tidak menyebutkan obyek yang akan dibeli secara jelas, khususnya angka 2, hanya menyebutkan tanah yang berada di Jl. Siliwangi Tasikmalaya atas nama Asep Mulyana;
Berapa panjang Jl. Siliwangi dan ada berapa banyak nama Asep Mulyana di Tasikmalaya – jual beli tanah harus pasti dan jelas;
6. Bahwa oleh karena dalam surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat Kompensi I/ PK-I kepada Penggugat Kompensi II/ PK-II tanggal 1 Agustus 2013 terdapat cacat formal dan cacat hukum, maka surat kuasa untuk membuat surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 1 Agustus 2013 tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa selanjutnya, kami coba mengurai lebih dalam lagi ke surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 2 Agustus 2013;
8. Bahwa Penggugat Kompensi I/ PK – II / Tergugat Rekonpensi I/ TR - II dan Penggugat Kompensi II/ PK-II / Tergugat Rekonpensi II/ TR-II dalam surat gugatannya angka 4 dan 5 mendalilkan bahwa yang menjadi dasar diajukan gugatan dalam perkara ini adalah Surat Pernyataan dan Kesepakatan Jual Beli tanggal 2 Agustus 2013;
9. Bahwa, surat Pernyataan dan Kesepakatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, tanggal 2 Agustus 2013 tersebut Cacat Hukum, dengan alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini :
 - a. Jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta PPAT – apalagi obyek sengketa sudah bersertifikat sesuai PP 24 / 1997. Jual beli atas tanah yang sudah bersertifikat yang dibuat hanya dibawah tangan Tidak Sah;
 - b. Surat jual beli untuk harga Rp. 2.700.000.000 yang dibayar saat itu secara tunai Rp. 2.399.000.000 hanya dibuat dengan surat dibawah tangan sangatlah riskan – bagi pembeli maupun bagi penjual. Mengapa tidak dibuat PPAJB di Notaris, Kantor Notaris sudah banyak tersebar sampai ke daerah;



- c. Tandatangani H. Asep Mulyana yang ada dalam surat jual beli tersebut bukan seperti itu, tidak sama dengan tanda tangan yang ada pada dokumen lain.
- d. Tidak ada objek jual beli di angka 2 – yang ada hanya harganya Rp. 900.000.000,-. Jika Haji Asepnya hadir pada saat itu tentu akan diberi tahu nomor sertifikat di jalan siliwangi – paling tidak akan ditulis tangan oleh Haji Asep Sendiri – karena dia hafal nomor sertifikat dan luasnya.
- e. Jumlah sisa pembayaran harga tanah selisih Rp. 250.000.000,- Harga dua bidang tanah dalam surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 tersebut adalah:
- | | | |
|---|--|-------------------|
| 1 | Jl. Juanda SHM 996 – lt 890 M ² | Rp. 1.800.000.000 |
| 2 | Jl. Siliwangi (tanpa identitas) | Rp. 900.000.000 |
| | Jumlah | Rp. 2.700.000.000 |

Dibagian bawah disebutkan :

Pembayaran dari kedua bidang tanah tersebut telah dibayar pada hari jumat tanggal 02 Agustus 2013 sebanyak Rp. 2.399.000.000,- secara tunai. Akan tetapi di halaman 2 surat jual beli tersebut, disebutkan bahwa sisa pembayaran Rp. 51.000.000 akan dibayarkan setelah penandatanganan akta AJB di depan Notaris. Ini tentang uang, almarhum H. Asep Mulyana itu pedagang – kerjaannya jual beli mobil bekas – dapat selisih untung satu atau dua juta – belum mau melepas, artinya sangat gigih dan teliti; Dalam surat jual beli ini – tiba-tiba H. Asep Mulyana mau menandatangani surat jual beli dengan harus kehilangan uang sebanyak Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) – ini tidak mungkin terjadi pada seorang H. Asep Mulyana. Jika benar pembayaran ini benar dan riil dilakukan tentu semua akan korektif, pembeli dan penjual sama- sama takut rugi. Uang akan dihitung, surat perjanjian akan dibaca dulu sebelum tandatangan. Jangankan untuk uang sebesar itu, uang kembalian dari toko saja dihitung lagi, struk belanja di restaurant, atau struk belanja dari supermarket / mall saja diteliti lagi dan dibaca lagi. Naluri manusia takut rugi.

Jika pembayaran tersebut benar dilakukan, berdasarkan surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013, sisa pembayaran yang sebenarnya adalah :

| | | |
|---|--|-------------------|
| 1 | Jl. Juanda SHM 996 – lt 890 M ² | Rp. 1.800.000.000 |
| 2 | Jl. Siliwangi (tanpa identitas) | Rp. 900.000.000 |
| | Jumlah | Rp. 2.700.000.000 |
| | Sudah dibayar | Rp. 2.399.000.000 |
| | Sisa | Rp. 301.000.000 |

Tiga Ratus Satu Juta Rupiah

Bukan Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) sebagaimana diuraikan dalam surat jual beli dan dalam surat gugatan Penggugat. Hal ini



nampak sekali surat ini dibuat sepertinya sangat terburu-buru – bisa terjadi mungkin karena merasa tidak ada beban psikologis – sehingga tidak ada satupun yang korektif. Ini sangat janggal dan tidak masuk akal, ini berkaitan dengan ketidakwajaran. Jika pembayaran ini benar dilakukan, wajar kah transaksi milyaran tidak dibaca dan tidak dikoreksi?.

- f. Bahwa dalam surat jual beli tersebut dinyatakan di bagian bawah :Pembayarandari dua bidang tanah tersebut telah dibayar pada hari Jumat tanggal 02 Agustus 2013 sebanyak Rp. 2.399.000.000. secaraTunai. Jika dibayar dalam bentuk Tunai/ cash keras pasti dibawa ke rumah, pasti mencari pengawal atau paling tidak teman untuk membawanya, karena tentang uang H Asep sangat hati-hati. Tidak pernah meninggalkan uang cash di showroom, walaupun hanya satu – dua juta. Kalau uang 2 milyar lebih dibawa ke rumah pasti akan minta tolong kami mengangkatnya dari mobil ke dalam rumah. Almarhum H Asep kalau dapat untung jual mobil satu – dua juta aja cerita kok dan mengajak anak-anak makan. Ini bawa uang 2,3 Milyar kok ga ada cerita sedikit pun.
- g. Tentang saksi dalam surat jual beli tersebut :
1. Satu saksi bukan saksi, karena saksi cuma ada satu orang maka tidak mempunyai nilai pembuktian. Di Notaris saja saksi harus ada dua orang.
 2. Indetitas saksi tidak lazim dimuat dalam awal akta – pasti di bagian belakang – mungkin agar ada kesan lebih kuat danlebih shahih, ada kekhawatiran tidak sah. Namun sebaliknya mengapa H. Asep Mulyana tidak diberikan kesempatan / ruang untuk mencari saksi. Pembayaran 2.3 M itu sangat besar, apalagi dilakukan secara cash keras / tunai, pasti sudah direncanakan sejak jauh hari – tidak mungkin tiba-tiba dilakukan pembayaran –seperti jajan di warung. Kalau jadwal pembayaran tersebut diinformasikan kepada H. Asep Mulyana sehari sebelumnya – pasti dia ngajak anak untuk mengawalnya atau menjadi saksi;
- h. Yang berikut Tahun kelahiran H. Asep Mulyana dalam surat jual beli tersebut adalah 2960. Ini bukan masalah salah pengetikan, salah ketik adalah hal biasa. Tahun kelahiran adalah angka yang tidak perlu dihafal, dibaca selewat saja sudah dapat tahu bahwa tahun kelahiran kita keliru, dan kita akan sangat reflek melakukan koreksi dengan pulpen.H. Asep Mulyana sangat teliti, apalagi tentang angka dan nilai uang, Jika Asep Mulyananya ada pasti sebelum tanda tangan akan mengoreksi dulu



angka 2960 dengan mencoret angka 2 menjadi angka 1. Pasti, siapapun akan refleksi melakukan itu;

- i. Dimanapun setiap dibuat perjanjian pasti berbasis pada KTP masing-masing, paling tidak salah satu caranya dengan meminta fotokopi KTP. Akan tetapi dalam pembuatan surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 ini identitas para pihak tidak berdasarkan pada KTP, padahal setiap orang membawa KTP setiap saat;
 - j. Pembayaran uang sebesar 2,3 M tanggal 2 Agustus 2013 itu cukup besar mengapa tidak segera dibuat akta PPAJB ketika H. Asep Mulyana masih hidup, dan mengapa pula baru diajukan gugatan saat alm H. Asep Mulyana sudah meninggal. H Asep Mulyana meninggal dunia 20 Mei 2017, waktu 4 tahun adalah rentang waktu yang cukup lama dan beresiko untuk menggantung pembelian sebesar Rp. 2.3 milyar, yang hanya menunggu persetujuan dari para tergugat kompensasi. Mengapa tidak meminta persetujuan kepada kami ketika H Asep Mulyana masih hidup ?. PR-I/TK-I bercerai dengan H. Asep Mulyana tanggal 24 Agustus 2015. Alamat kami jelas, jarak antara penggugat dengan tergugat tidak sampai 20 km. Kalau dihitung rentang waktu sejak 2 Agustus 2013 sampai gugatan ini diajukan 5 Juni 2020, sudah 7 tahun. Ini masalah itikad baik.
10. Hukum tidak hanya formalitas belaka, akan tetapi logika – hukum itu harus logis, masuk akal, wajar, dapat dicerna akal sehat. Dari apa yang diuraikan diatas tentang Surat Kuasa tanggal 1 Agustus 2013 dan surat jual beli tanggal 2 Agustus 2013 yang dijadikan dasar oleh PK-I/PK-II atau TR-I/TR-II sangat tidak logis, cacat formal, cacat substansial, tidak korektif, sangat janggal, tidak ada itikad baik, telah cukup membuktikan bagi pengadilan bahwa jual beli tanggal 2 Agustus 2013 tersebut tidak ada;
11. Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, ternyata Surat Pernyataan Kesepakatan Jual Beli tanggal 2 Agustus 2013 terlalu banyak kesalahannya dan ketidak wajarannya, baik kesalahan syarat formil maupun kesalahan syarat materilnya, dan tidak logis, maka sudah sangat cukup alasan bagi pengadilan untuk menyatakan jual beli tersebut tidak ada, dan karena jual belinya tidak ada, maka surat jual beli tersebut batal demi hukum;
12. Bahwa karena kedua surat tersebut batal demi hukum, maka perbuatan PK-I dan PK-II atau TR-I dan TR-II yang telah menguasai obyek sengketa berupa dua bidang tanah dan rumah kami, dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 20 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



13. Bahwa, akibat kedua bidang tanah dan rumah kami tersebut dikuasai oleh Para Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2020 atau sudah kurang lebih 7 tahun, sehingga kami mengalami kerugian materil apabila tanah dan rumah tersebut disewakan kepada pihak lain. Harga sewa per rumah per tahun di Tasikmalaya Rp. 100.000.000 (seratus juta), maka kami mengalami kerugian sebesar : $2 \times 100.000.000 \times 7 \text{ tahun} = 1.400.000.000,-$ (satu milyar empat ratus juta) rupiah. Yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi 1 dan 2 secara tanggung renteng, secara langsung sekaligus dan tunai.

14. Bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan sudah batal demi hukum, maka PK-I dan PK-II atau TR-I dan TR-II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka, harus dihukum untuk menyerahkan 2 (dua) bidang tanah dan rumah yang terdiri dari :

- 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 m^2 , di sertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana;
- 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 m^2 . Disertifikat ditulis atas nama H. Asep Mulyana dan Dra. Neneng Mupidah.

Kepada Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Rekonpensi berikut surat-surat yang menyangkut tanah dan rumah tersebut, dalam keadaan baik dan bersih dari segala beban apapun.

15. Agar penyerahan kembali 2 (dua) bidang tanah tersebut diserahkan kepada para Penggugat Rekonpensi dapat dilakukan tepat waktu, maka mohon agar ditetapkan uang paksa / dwangsom Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng, untuk setiap hari keterlambatan para Tergugat Rekonpensi menyerahkan kepada para Penggugat Rekonpensi, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

DALAM KOMPENSIDAN REKONPENSI

Bahwa, selain apa yang dimohonkan tersebut, mohon juga agar Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara. Berdasarkan alasan dan dalil yang dikemukakan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan sebagai berikut :



DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dari perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan surat kuasa antara Penggugat I dengan Penggugat II tanggal 1 Agustus 2013 dan Surat Pernyataan dan Kesepakatan Jual Beli tanggal 2 Agustus 2013 batal demi hukum;

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

1. Sebelum memutus pokok perkara menghukum Tergugat Rekonpensi I / Tergugat Rekonpensi II dan atau siapa saja yang menguasai dan atau mendapatkan hak dari Para Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan 2 (dua) bidang tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya yaitu
 - a. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir H Juanda Desa Linggajaya , Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 M²;
 - b. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan SHM 01106 terletak di Jl Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 M²;berikut surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan rumah tersebut, kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik, dan tanpa syarat;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan terhadap :
 - a. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya , Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 M²,
 - b. 1 (satu) bidang tanah dan rumah sebagaimana diuraikan SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 M².Dinyatakan sah dan berharga.

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi seluruhnya.
2. Menyatakan para Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II /Penggugat Konvensi I dan Penggugat Kompensi II, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan surat kuasa untuk membuat surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 1 Agustus 2013 dan surat pernyataan dan kesepakatan jual beli tanggal 2 Agustus 2013 batal demi hukum;
4. Menyatakan jual beli tanggal 2 Agustus 2013 antara Tergugat Rekonsensi -II /Penggugat Kompensi – II dengan H Asep Mulyana tersebut tidak ada;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi I dan II / Penggugat Kompensi I dan II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan:
 - 1 (satu) bidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas SHM Nomor 996 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Kelurahan Linggajaya, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya seluas 890 M²;
 - 1 (satu) bidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas SHM Nomor 01106 terletak di Jl. Siliwangi Kelurahan Tugujaya, Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya luas 360 M²;Berikut surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut, kepada para Penggugat Rekonsensi / para Tergugat Kompensi dalam keadaan baik, tanpa syarat, dan tanpa beban apapun;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi / Para Penggugat Kompensi untuk membayar uang ganti rugi kepada para Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi sebesar Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah), secara tanggung renteng, langsung sekaligus dan tunai;
7. Menghukum para Tergugat Rekonsensi / Para Penggugat Kompensi untuk membayar uang paksa / dwangsomRp. 1.000.000 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng, untuk setiap hari keterlambatan para Tergugat Rekonsensi / Para Penggugat Kompensi menyerahkan 2 (dua) bidang tanah dan rumah tersebut secara lengkap kepada para Penggugat Rekonsensi, setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Rara Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR, Mohon keadilan.

Halaman 23 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



JAWABAN TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT :

I. DALAM EKSEPSI.

Kurang Pihak.

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.00996/Kel Linggajaya dan Sertipikat Hak Milik No.1106/Kelurahan Tugujaya, telah dibebani/dipasang Hak Tanggungan I (Pertama) No.416/2011 dan No.2457/2010 dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank OCBC NISP.Tbk berkedudukan di Jakarta, oleh karena Penggugat tidak menarik PT Bank OCBC NISP.Tbk sebagai pihak, maka menurut Turut Tergugat, gugatan Penggugat itu harus dinyatakan kurang pihak.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Yang Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.996/Kelurahan Linggajaya Surat Ukur No.28/1998 tanggal 2-4-1998, luas 890 M2 sejak tanggal 17-01-2011 tercatat atas nama Haji Asep Mulyana yang dibeli dari H Rahmat Hamzah berdasarkan Akta Jual Beli No.689/2010 tanggal 22-12-2010 yang dibuat oleh Linda Meiliany Lendraus SH PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 996/Kelurahan Linggajaya tersebut diatas, berdasarkan catatan pada Buku Tanah, masih dipasang/dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank OCBC NISP.Tbk berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Bank OCBC NISP Tower Jalan Profesor Doktor Satrio No.25 Jakarta Selatan;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1106/Kelurahan Tugujaya Surat Ukur No.00428/Tugujaya/2004 tanggal 01-10-2004 luas 360 M2 pada tanggal 15-7-2010 tercatat atas nama Haji Asep Suganda yang dibeli dari H. Haer Effendy dan Hj Nanang Sunangsih berdasarkan Akta Jual Beli No.459/2010 tanggal 02-07-2010 yang dibuat oleh Harry Kristianto SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya dan pada tanggal 15-9-2010 tercatat atas nama Haji Asep Mulyana dan Dra Hajjah Neneng Mupidah berdasarkan Akta Jual Beli No.496/2010 tanggal 26-07-2010 yang dibuat oleh Harry Kristianto SH PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1106/Kelurahan Tugujaya tersebut diatas, berdasarkan catatan pada Buku Tanah masih dipasang/dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) dengan pemegang hak Tanggungan PT Bank OCBC NISP.Tbk berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Bank OCBC NISP Tower Jalan Profesor Doktor Satrio No.25 Jakarta Selatan;

5. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 105 dan Turut Tergugat telah melaksanakan pula kewajibannya sesuai dengan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 13;
6. Bahwa kedua Sertipikat Hak Milik tersebut pada angka 3 dan 4 diatas sampai dengan Turut Tergugat membuat / menyampaikan jawaban masih belum dilakukan pencatatan Roya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, kami Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya-didaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan **Replik** dan

Halaman 25 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Rekonpensi pada tanggal **5 Agustus 2020**; dan terhadap *Replik* dan Jawaban Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan **Duplik** masing-masing pada tanggal **11 Agustus 2020**;

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 22 September 2020, Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI

- ❖ Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat I melalui Penggugat II dengan H. Asep Mulyana (Alm) yang dilakukan pada tanggal 2 Agustus 2013 yang dilakukan dengan dibawah tangan terhadap obyek tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen sebagaimana dijelaskan pada SHM Nomor : 01106 dan SHM Nomor : 996 adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk memenuhi kewajibanya menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan atau Surat Pelepasan Hak (SPH) atas Objek Tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 996 dengan luas tanah 890 m2 yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Desa Linggajaya Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya atas nama H. Asep Mulyana dan SHM Nomor : 01106 yang terletak di Blok Jalan Siliwangi Kelurahan Tugujaya Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya dengan luas tanah 360 m2 atas nama Haji Asep Mulyana dan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk

Halaman 26 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Penggugat, dimana bila Para Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan penghukuman ini, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat I, untuk dialihkan hak kepemilikannya ke atas nama Penggugat I;

6. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya untuk Mencatat Roya dan Membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No.996 / Linggajaya dan Sertifikat Hak Milik No.1106/Tugujaya ke atas nama Penggugat I (H. Uu Ruzhanul Ulum, SE) berdasarkan putusan dari perkara ini;

II. DALAM REKONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- ❖ Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi / Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.711.000,00 (dua juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah).

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Oktober 2020 Para Pembanding, semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut diatas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 12 Oktober 2020 dan 13 Oktober 2020;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal, 5 Oktober 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 5 Oktober 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmlaya

Halaman 27 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



secatra patut dan sah masing-masing pada tanggal, 12 Oktober 2020 dan 13 Oktober 2020;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II tertanggal, 2 November 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal, 2 November 2020 dan kontra memori banding tersebut diserahkan dan diberitahukan kepada kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat oleh jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya secara patut dan sah pada tanggal, 6 November 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang menyatakan bahwa telah memberitahukan dan memberi kesempatan kepada: Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, pada tanggal 19 Oktober 2020, dan Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II tanggal, 12 Oktober 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Oktober 2020, bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (*geminuteerd*) dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm., yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 22 September 2020, yang dimohonkan banding pada tanggal 5 Oktober 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Tsm. tanggal 22 September 2020, yang diajukan banding oleh para Pembanding semula para Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2020 telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat didalam memori bandingnya tanggal 5 Oktober 2020 menyatakan keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 28 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III masih dibawah umur 21 tahun tidak dapat dilibatkan dalam perkara perdata, harus dikeluarkan dari perkara ini;
- Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan PT Bank OCBC NISP sebagai pemegang hak Tanggungan yang berwenang untuk melakukan roya;
- Pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tentang Perbuatan Melawan Hukum sangat sumir tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUHPperdata;
- Putusan Majelis Hakim Ultra Petita, karena Majelis Hakim membuat petitum baru sama sekali, selain apa yang ada dalam petitum surat gugatan;
- Putusan Majelis Hakim bertentangan dengan hukum, karena menggunakan kuasa mutlak dalam amar putusannya, padahal kuasa mutlak sudah dilarang dengan instruksi Mendagri No 14 tahun 1982;
- Bukti surat yang dijadikan pertimbangan Majelis Hakim didasarkan pada bukti yang tidak benar, yaitu bukti P-4 dan bukti P-5, berbanding dengan bukti T-1 dan T-2 yang kesemua bukti tersebut dibuat oleh Penggugat;
- Pembayaran utang Alm H Asep Mulyana ke PT Bank OCBC NISP oleh Penggugat, Penggugat tidak otomatis dapat memiliki tanah Hak Tanggungan bahkan dilarang. Yang terjadi adalah pergantian Kreditur (Subrogasi), yang semula tagihan dari PT Bank OCBC NISP beralih kepada Penggugat, maka untuk mendapat pelunasan dari Debitur barang jaminan harus di lelang melalui pelelangan umum;
- Majelis Hakim telah salah menilai bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 sebagai tanda bukti Lunasnya pembayaran oleh Penggugat kepada H Asep Mulyana, karena bukti tersebut muncul setelah Pembanding/Tergugat menolak pemberian uang Rp 100.000.000,00 dan setelah ketahuan ada selisih Rp 250.000.000,00 (vide bukti T-2) dan juga munculnya setelah H. Asep Meninggal dunia;
- Pembanding menolak amar putusan angka 6 tentang Roya dan balik nama sertifikat keatas nama Penggugat karena, Amar tersebut Ultra Petita (tidak diminta oleh Penggugat), Roya adalah kewajiban pemegang hak Tanggungan (PT Bank OCBC NISP) karena yang mendaftarkan Hak Tanggungan adalah Kreditur, PT Bank OCBC NISP harus dijadikan pihak dalam perkara ini;

Halaman 29 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa yakni SHM Nomor 996 dan SHM 01106 adalah harta gono gini antara Pembanding I dengan H Asep Mulyana, sehingga secara hukum Pembanding I memiliki hak $\frac{1}{2}$ bagian dari harta gono gini tersebut;
- Berdasarkan dalil dan alasan tersebut maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung mengadili perkara ini memutuskan : Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat 1, 2 dan 3 untuk seluruhnya dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Tsm tanggal 22 September 2020 serta Menolak gugatan para para Terbanding semula para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Penggugat didalam kontra memori bandingnya tanggal 2 November 2020 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa gugatan kepada Tergugat yang ternyata Tergugatnya telah meninggal dunia maka gugatannya diajukan kepada ahli waris Tergugat yang dalam hal ini suami/istri Tergugat (selaku wali dari anak-anaknya) berikut anak-anak yang menjadi tanggungan suami/istri Tergugat, termasuk Agnia Aulia Mulyana yang dijadikan sebagai Tergugat III adalah yang menjadi tanggungan istri H Asep Mulyana sebagai wali yang dijadikan sebagai Tergugat I;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding Pembanding hal.5 angka 2, karena dalil-dalil Pembanding tersebut juga sudah dibahas dalam agenda jawab jinawab dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 6 angka 2, dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 7 angka 3 dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 8 angka 4, dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;

Halaman 30 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 12 angka 5, dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 14 angka 7, sebab Hakim dimungkinkan untuk mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dan para Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
- Bahwa para Terbanding menolak dalil Memori Banding para Pembanding halaman 5 angka 1, hal tersebut sudah diuraikan dalam tahap jawab jinawab ketika persidangan masih dan sedang diperiksa oleh Majelis hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Terbanding mohon Majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan, Menolak Banding dan Memori Banding dari Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm. tanggal 22 September 2020;

Menimbang, bahwa baik Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan para pihak tersebut diatas terurai lengkap didalam Memori Bandingnya maupun didalam Kontra Memori Bandingnya masing-masing (terlampir dalam berkas perkara ini);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 22 September 2020 Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm. dalam perkara para pihak tersebut diatas maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat-alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan alasan pertimbangan bahwa Terbanding I semula Penggugat I telah memberi Kuasa kepada Terbanding II semula Penggugat II tertanggal 1 Agustus 2013 untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dari H. Asep Mulyana dan selanjutnya terjadi adanya Transaksi Jual Beli Tanah di bawah tangan antara H Asep Mulyana sebagai Penjual dengan H.M.Syihabuddin R.S.E. sebagai Pembeli (selaku Penerima Kuasa dari H.Uu Ruzhanul Ulum, S.E.) atas 2 (dua)

Halaman 31 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu terletak di Jl. Ir. H. Juanda Tasikmalaya seluas 890 M2, SHM No.996/Lingarjaya dengan harga Rp 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan yang terletak di Jl. Siliwangi Tasikmalaya seluas 360 M2 dengan harga Rp 900.000.000.00 (Sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Siliwangi dan Jalan Ir H Juanda Kota Tasikmalaya Telah Lunas dibayar maka kepemilikan yang sah atas kedua Tanah Objek sengketa telah beralih menjadi milik sah H.Uu Ruzhanul Ulum (Terbanding I semula Penggugat I), dan oleh karena H Asep Mulyana telah meninggal dunia maka tanggung jawabnya harus beralih kepada para ahli warisnya baik istrinya maupun anak-anaknya untuk menyelesaikan segala urusannya yang belum selesai yang menyangkut tentang pengalihan hak kepemilikan terhadap tanah objek sengketa tersebut dan oleh karena para Pembanding semula para Tergugat menolak untuk memproses balik nama keatas nama Terbanding I semula Penggugat I maka perbuatan para Pembanding semula para Tergugat dikwalifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan para Pembanding semula para Tergugat dalam memori bandingnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu Memori Banding tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 22 September 2020 Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm. yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula para Penggugat pada peradilan tingkat pertama dikabulkan seluruhnya dan putusan tersebut dikuatkan di peradilan tingkat banding, maka para Pembanding semula para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan;

Halaman 32 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, HIR serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 22 September 2020 Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Tsm yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng di kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: **Kamis tanggal 10 Desember 2020** oleh Kami: Ester Siregar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Kharlison Harianja, S.H., M.H. dan Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh Sukarjo, S.H., Panitia Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Kharlison Harianja, S.H., M.H.

Ester Siregar, S.H., M.H.

Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Sukarjo, S.H.

Halaman 33 dari 34. Putusan Nomor 600/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,00
3. Biaya proses lainnya.....Rp.134.000,00
- JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)