



PUTUSAN

Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

YANTI APRIYANI, Tempat lahir Kuningan 23 April 1979 (39 tahun), Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Grage Manoa Blok A Rt. 28 Rw. 10 Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Riri Priyono, SH., Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum berkantor di Kantor Hukum RPE & Rekan beralamat di Jalan Nusa Indah Raya No. 234 Perumnas Ciporang, Kabupaten Kuningan Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula TERGUGAT I**;

M E L A W A N ;

1. **TATI HERNAWATI**, tanggal lahir 17 Nopember 1971, usia 47 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Dusun Pahing Rt. 05 Rw. 02 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya, Kabupaten Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING I semula PENGGUGAT I**;
2. **DITA SUCI FITRIYANTI**, tanggal lahir 20 Januari 1988, usia 20 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Dusun Pahing Rt. 05 Rw. 02 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya, Kabupaten Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING II semula PENGGUGAT II**;
3. **DINI RINDIANI**, tanggal lahir 18 Februari 2002, usia 16 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pelajar, Alamat Dusun Pahing Rt. 05 Rw. 02 Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya,



Kabupaten Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING III semula PENGGUGAT III;**

DAN:

1. **DANI ARDIANSYAH**, Tanggal lahir 10 Nopember 1981 (37 tahun), Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Dusun I Rt. 003 Rw. 001 Desa Jalaksana, Kecamatan Jalaksana, Kabupaten Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II;**
2. **CAMAT/PPAT KECAMATAN JALAKSANA KABUPATEN KUNINGAN**, Alamat Jalan Raya Jalaksana No. 172 Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT I;**
3. **KEPALA DESA JALAKSANA KABUPATEN KUNINGAN**, Alamat Jalan Raya Jalaksana Rt. 21 Rw. 04 No. 07 Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT II;**
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN**, beralamat di Jalan RE. Martadinata No. 84 Kuningan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT III;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juli 2019, No. 314/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt/G/2018/ PN.Kng;

TENTANG DUDUK PERKARA;

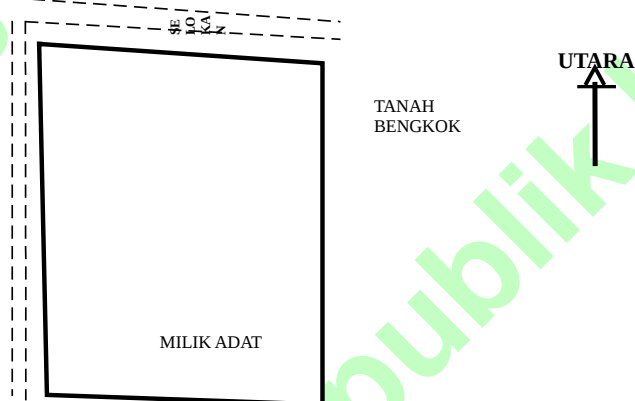
Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 19 Oktober 2018 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Kng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



1. Bahwa, **Penggugat I** merupakan istri dari seorang laki-laki bernama **HADI KURNIA** yang menikah pada tanggal 15 Desember 1996, dimana dari perkawinan tersebut telah dikaruniai keturunan:
 - 1.1. **DITA SUCI FITRIYANTI BINTI HADI KURNIA**, jenis kelamin perempuan, lahir tanggal 20 Januari 1998;
 - 1.2. **DINI RINDIANI BINTI HADI KURNIA**, jenis kelamin perempuan, lahir tanggal 18 Februari 2002;
2. Bahwa, **HADI KURNIA** merupakan anak dari seorang Bapak bernama **ERNEYDI SUPENO** dan seorang Ibu bernama **DJAMILA**, dimana pada tanggal 12 April 2009 Ibu Djamilah telah meninggal dunia;
3. Bahwa, dahulu kala Bapak **ERNEYDI SUPENO** mempunyai sebidang tanah yang terletak di Blok Setra (dahulu), sekarang dikenal dengan Blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 762, **dengan luas 1090 m²**, sebagaimana Surat Ukur No. 1194/1993, atas nama pemegang hak **Haji Erneydi Supeno**, dengan batas-batas:
 - Sebelah **Utara** berbatasan dengan **Selokan**;
 - Sebelah **Timur** berbatasan dengan **Tanah Bengkok**;
 - Sebelah **Selatan** berbatasan dengan **Tanah Milik Adat**;
 - Sebelah **Barat** berbatasan dengan **Selokan**;

Atau, apabila diejawantahkan kedalam bentuk gambar, maka secara sederhana tanah milik Erneydi Supeno berdasarkan SHM *aquo*, tergambarkan sebagai berikut:



4. Bahwa, pada suatu waktu tepatnya sekira bulan Januari 2012, Bapak Erneydi Supeno mengalami sakit keras sehingga harus membutuhkan biaya pengobatan, dan agar tidak membebani anaknya Sdr. Hadi Kurnia, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Haji Erneydi Supeno **memerintahkan Sdr. HADI KURNIA untuk menjual sebagian tanah** milik Erneydi Supeno diatas kepada Tergugat I;

5. Bahwa, **sebagian tanah** yang dimaksud diatas, **awalnya dijual dibawah tangan** oleh Hadi Kurnia kepada Tergugat I dengan harga sebesar **Rp. 26.000.000,-** (dua puluh enam juta rupiah) **seluas 454 m²** yang dituangkan kedalam **Kwitansi tertanggal 15 Pebruari 2012** yang ditandatangani oleh **Hadi Kurnia**, yang bunyinya:

*“untuk pembayaran sebidang tanah darat dengan **luas 454 m² a.n. Hadi Kurnia terletak di Ciloyop I RT/RW 003/001 Des/Kec. Jalaksana Kabupaten Kuningan**”; -*

6. Bahwa, **Penggugat I “selaku istri”, tidak mengetahui perihal jual beli dibawah tangan tersebut** karena suami Penggugat I (Hadi Kurnia) tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat I, dan kemudian **sekira bulan Juni 2012 Penggugat I disuruh oleh Hadi Kurnia untuk menandatangani Akta Jual Beli** atas bidang tanah yang tidak diketahui oleh Penggugat I baik letak/lokasi, luas, kondisi bahkan harga yang disepakati. Bahwasannya, apa yang dilakukan Penggugat I selaku istri adalah *“bentuk ketaatan dan kepatuhan pada suami”*, dimana Penggugat I hanya sebatas disuruh untuk menandatangani **Akta Jual Beli** tersebut pada saat itu, dan segala surat-surat yang berkaitan dengan proses jual beli bidang tanah *aquo*, tidak pernah diberitahukan oleh Hadi Kurnia, bahkan termasuk letak penyimpanannya;
7. Bahwa, beberapa bulan kemudian tepatnya pada tanggal **30 Desember 2012**, suami Penggugat I (Hadi Kurnia) meninggal dunia, dan menyusul kemudian pada **tanggal 28 Maret 2013** mertua Penggugat I (H. Erneydi Supeno) meninggal dunia dan oleh karenanya maka secara hukum **Para Penggugat merupakan Ahli waris yang SAH dari HADI KURNIA**;
8. Bahwa, seiring berjalannya waktu, sekira bulan April 2018, Penggugat I dikejutkan dengan kedatangan tamu seorang laki-laki yang membawa fotokopi Akta Jual Beli, yang kemudian diketahui bernama panggilan **Sdr. Enan**, yang mengaku kedatangannya ke rumah Penggugat I **adalah atas perintah Tergugat I**, “dengan maksud” hendak meminta pernyataan dari Para Penggugat, serta meminta Sertipikat atas tanah *aquo*, agar status kepemilikan objek tanah *aquo* dapat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;
9. Bahwa, Penggugat I merasa terkejut atas maksud dan penjelasan **Sdr. Enan** tersebut, apalagi setelah melihat dan membaca copian **Akta Jual Beli**

Halaman 4 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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)



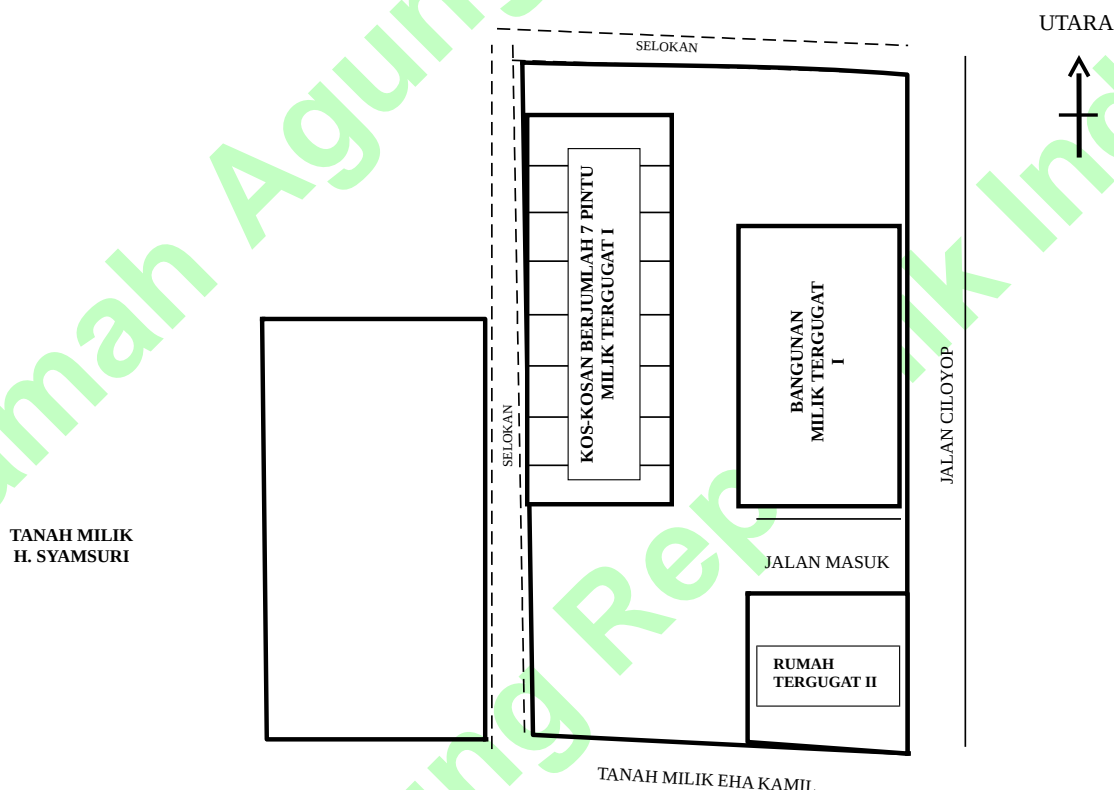
yang dibawa oleh Sdr. Enan, sehingga Penggugat I tidak segera merespon keinginan Sdr. Enan tersebut, akan tetapi menggali informasi guna mendapatkan keterangan lebih jauh dari Sdr. Enan;

10. Bahwa, sepulangnya Sdr. Enan, Penggugat I mencari arsip surat-surat (SHM) yang ada di rumah Penggugat I, dan kemudian akhirnya ditemukanlah Sertipikat Hak Milik No. 762 yang dimaksud oleh Sdr. Enan, yang mana pada **bulan Maret 2018** sudah dilakukan *Balik Nama menjadi atas nama PARA PENGGUGAT* dan oleh karena sudah dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat, maka secara hukum **Sertipikat Hak Milik *aquo* dapat dinyatakan SAH menurut hukum;**
11. Bahwa, semula *Penggugat I tidak menyangka bahwasannya tanah yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat adalah tanah yang sebagian telah dijual oleh suaminya (Alm. Hadi Kurnia)* dahulu kala kepada Tergugat I untuk biaya pengobatan Alm. Erneydi Supeno, dan setelah mengetahui demikian Penggugat I pun segera mendatangi Turut Tergugat II untuk mencari tahu kebenaran perihal jual beli tersebut;
12. Bahwa, sesampainya di kantor Turut Tergugat II, Turut Tergugat II langsung memberikan **fotokopi Akta Jual Beli No. 107/2012 tertanggal 20 Juni 2012** serta menjelaskan bahwasanya *dahulu Jual Beli tersebut memang benar adanya dan luas bidang tanah yang dijual adalah seluas 454 m²*, sehingga untuk keterangan lebih lanjut, Penggugat I diminta untuk pergi ke Kantor Turut Tergugat I guna mendapatkan penjelasan lebih lanjut;
13. Bahwa, atas penjelasan tersebut kemudian Penggugat I tidak langsung mendatangi Turut Tergugat I akan tetapi pergi ke lapangan untuk melihat langsung objek yang dahulu dijual oleh suami Penggugat I (Hadi Kurnia);
14. Bahwa sesampainya dilokasi objek *aquo*, Penggugat I merasa terkejut ternyata diatas objek tanah *aquo* telah berdiri beberapa bangunan permanen, diantaranya:
 - 14.1. 1 (satu) buah bangunan permanen sebagai rumah tempat tinggal Tergugat II;
 - 14.2. 1 (satu) buah bangunan permanen milik Tergugat I, serta;
 - 14.3. Bangunan kos-kosan berjumlah 7 (tujuh) pintu yang disewakan;*Seluruh bangunan tersebut diatas berdiri diatas 1 (satu) hamparan bidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 762 seluas 1090 m²*. Hal ini sangat mengundang pertanyaan Para Penggugat, mengapa Tergugat I menguasai bidang tanah *aquo* seluruhnya, **SEDANGKAN BIDANG TANAH YANG**



DIBELI OLEH TERGUGAT I "LUASNYA TIDAK MENCAPAI 1090 m²" ???;

Agar mudah dimengerti dan dipahami, Para Penggugat akan menggambarkan hasil temuan fakta di lapangan sebagai berikut:



15. Bahwa, atas temuan fakta diatas, kemudian Penggugat I mendatangi Turut Tergugat I untuk mempertanyakan perihal diatas, namun Turut Tergugat I menyatakan bahwa dirinya hanya selaku Pejabat Sementara yang mengisi kekosongan posisi Camat sampai dengan adanya Camat yang baru, sehingga yang berkaitan dengan Akta Jual Beli No. 107/2012 tertanggal 20 Juni 2012 tidak diketahui olehnya, dan atas penjelasan demikian Penggugat I tidak mendapat informasi apapun;
16. Bahwa, oleh karena merasa ada sesuatu aneh dan janggal, kemudian Penggugat I mengajukan pemblokiran terhadap SHM No. 762 kepada Turut Tergugat III dan selanjutnya Turut Tergugat III melakukan pemblokiran terhadap SHM No. 762 sebagaimana Tanda Terima Dokumen No. Berkas Permohonan 53968/2018 tertanggal 18 Juli 2018 ;
17. Bahwa, selain mengabulkan pemblokiran tersebut, ternyata pihak Turut Tergugat III juga menjelaskan bahwasannya dahulu Tergugat I pernah

Halaman 6 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



mengajukan permohonan agar diterbitkan Sertipikat atas tanah *aquo*, akan tetapi ketika dilakukan pengukuran oleh Turut Tergugat III terhadap bidang tanah *aquo* ternyata luas yang tertulis dalam Akta Jual Beli berbeda dengan fakta hasil pengukuran, sehingga permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan. Setelah mendengar keterangan demikian, semakin membuat Penggugat I merasa yakin bahwasannya ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

18. Bahwa, disisi lain selain mengajukan Pemblokiran, Penggugat I juga memberikan Somasi kepada Tergugat I sebagaimana surat tertanggal 24 Juli 2018 perihal Somasi, namun Tergugat I tidak mengindahkannya;
19. Bahwa, beberapa hari kemudian, Penggugat I kembali mendatangi Turut Tergugat III dengan tujuan memohon agar dilakukan pengukuran terhadap SHM No. 762 guna memastikan apakah tanah yang berdiri di atasnya bangunan kos-kosan, rumah tempat tinggal Tergugat II dan bangunan milik Tergugat I SAMA DENGAN objek yang tertera pada SHM No. 762. Namun pihak Turut Tergugat III menyatakan jika ingin melakukan pengukuran pengembalian batas maka harus membuka (mencabut) pemblokiran yang sudah dimohonkan agar bisa dilakukan pengukuran pengembalian batas. Atas penjelasan tersebut, lalu Penggugat I membuka (mencabut) Pemblokiran tersebut;
20. Bahwa, disamping mengajukan pengukuran, disisi lain Penggugat I kembali mengajukan somasi II (tertanggal 05 Agustus 2018) untuk Tergugat I sebagai lanjutan dari somasi sebelumnya, akan tetapi Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengirim surat balasan somasi sebagaimana suratnya No. 098/J/RPE/VIII-2018 tertanggal 04 Agustus 2018 perihal Jawaban Surat Somasi dari Kantor Advokat PW SITEPU, S.H. & PARTNERS yang pada pokoknya membantah apa yang disampaikan Penggugat I sehingga oleh karenanya Para Penggugat mempunyai kesimpulan bahwasannya Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk penyelesaian ;
21. Bahwa, pada bulan Agustus 2018, Turut Tergugat III mengabulkan permohonan Penggugat I yaitu melakukan pengukuran pengembalian batas terhadap tanah SHM No. 762, dan setelah dilakukan pengukuran pengembalian batas ternyata ditemukan fakta bahwasannya BENAR tanah yang berdiri di atasnya ada bangunan kos-kosan, tempat tinggal Tergugat II dan bangunan milik Tergugat I “sama dengan” tanah yang tertera pada SHM No. 762 , dan setelah melakukan Pengukuran, kemudian Turut Tergugat III menerbitkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian

Halaman 7 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



Batas/Penetapan Batas No.1/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang isinya pada pokoknya:

Dengan Sertifikat No. 10.22.22.01.1.00762 yang diuraikan dalam bidang tanah yang terletak di:

Jalan : Blok Setra;

Kabupaten : Kuningan;

Kecamatan : Jalaksana;

Kelurahan : Jalaksana;

Selanjutnya dinyatakan bahwa:

Batas-batas yang berdampingan adalah **selokan** (barat), **Eha** (selatan), **Jalan** (Timur), **Selokan** (Utara), yang diuraikan dalam Sertifikat No. No.10.22.22.01.1. 00762;

I. --- ;

II. Hasil ;

- Pengembalian Batas telah dilaksanakan sesuai Data SHM No.762/Jalaksana gambar situasi No.1194/1993 tanggal 25 Oktober 1993 **telah terjadi perubahan situasi dan luasnya ;**
- **Karena telah terbit SHM No.1213/Jalaksana seluas 160 m² ;**

22. Bahwa, Para Penggugat merasa terkejut ketika membaca Surat Berita Acara Pengukuran *aquo*, **dimana dinyatakan** SHM No.762 telah terjadi **perubahan situasi dan luasnya** serta **disebutkan pula telah terbit SHM No.1213/Jalaksana seluas 160 m²**, padahal jelas-jelas SHM No.762 yang dipegang/dikuasai oleh Para Penggugat yang mana sudah dibalik nama pada bulan Maret 2018, masih terlihat utuh gambarnya (tidak terjadi perubahan situasi dan luasnya). Bukankah ini yang disebut **diatas tanah yang sudah bersertipikat (SHM No.762) ada Sertipikat lain (SHM No.1213) ???;**

23. Bahwa, Penggugat I meminta penjelasan atas isi dari Surat Berita Acara Pengukuran *aquo*, akan tetapi anehnya Turut Tergugat III tidak memberikan penjelasan sehingga membuat Penggugat I merasa kecewa kepada Turut Tergugat III;

24. Bahwa oleh karena tidak mendapat keterangan apapun dari Turut Tergugat III, akhirnya Penggugat I kembali mendatangi Turut Tergugat I untuk mencari tahu apa yang menjadi dasar terbitnya SHM No. 1213/Jalaksana seluas 160 m², akan tetapi Turut Tergugat I menyatakan tidak mengetahui dan oleh karenanya akan membantu Penggugat I dengan memanggil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai Kecamatan yang sudah pensiun bernama panggilan **Pak “Udi”** yang mengetahui perihal tersebut;

25. Bahwa, setelah bertemu dengan bekas Pegawai Kecamatan atau yang dikenal dengan nama “Pak Udi” tersebut, Penggugat I menceritakan kronologisnya dan setelah mendengarkan kronologisnya, lantas Pak Udi memberikan **fotokopi Akta Jual Beli No. 108/2012 tertanggal 20 Juni 2012** sekaligus menerangkan yang pada pokoknya bahwa **Akta Jual Beli No. 108/2012 tertanggal 20 Juni 2012** dan **Akta Jual Beli No. 107/2012 tertanggal 20 Juni 2012** “benar” dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, namun menurut Pak udi pada waktu itu hanya membantu Turut Tergugat I untuk melakukan pencatatan saja, sedangkan data-data sudah disiapkan oleh Turut Tergugat II;
26. Bahwa, setelah mendapat penjelasan demikian, Penggugat I kembali menemui Turut Tergugat II untuk menyampaikan apa yang sudah dijelaskan oleh Pak Udi tersebut. Namun, anehnya **Turut Tergugat II menerangkan bahwasannya tidak mengetahuinya perihal Akta Jual Beli No. 108/2012** tersebut diatas, dan itu merupakan urusan Turut Tergugat I;
27. Bahwa, Penggugat I **menolak** Akta Jual Beli No. 108/2012 tanggal 20 Juni 2012 serta **membantah tanda tangan Penggugat I yang tertera pada akta aquo** dengan alasan adanya “REKAYASA” yang dilakukan Para Tergugat dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II apalagi terlihat jelas ada upaya dengan sengaja “menyiasati” menerbitkan **AJB No. 108/2012 seolah-olah diterbitkan pada tanggal yang sama dengan diterbitkannya AJB No.107/2012** yaitu “**Tanggal 20 Juni 2012**”, sehingga **menjadikan AJB No. 108/2012 seolah-olah mempunyai kekuatan sempurna sebagai Akta Otentik**, namun siasat tersebut merupakan bentuk pelanggaran hukum karena seingat dan sepengetahuan Penggugat I, suami Penggugat I menjual objek tanah *aquo* hanya seluas 454 m² kepada Tergugat I, sedangkan peristiwa jual beli kepada Tergugat II, Penggugat I merasa “**tidak pernah**” mendengar apalagi melakukan tanda tangan jual beli dalam Akta Jual Beli yang dilakukan Hadi Kurnia kepada Tergugat II;
28. Bahwa, selanjutnya Penggugat I berusaha mempelajari dengan mencermati **Akta Jual Beli No. 107/2012** tertanggal 20 Juni 2012 dengan luas yang tertera seluas 454 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah **UTARA** berbatasan dengan **TANAH MILIK H. PENO**;

Halaman 9 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

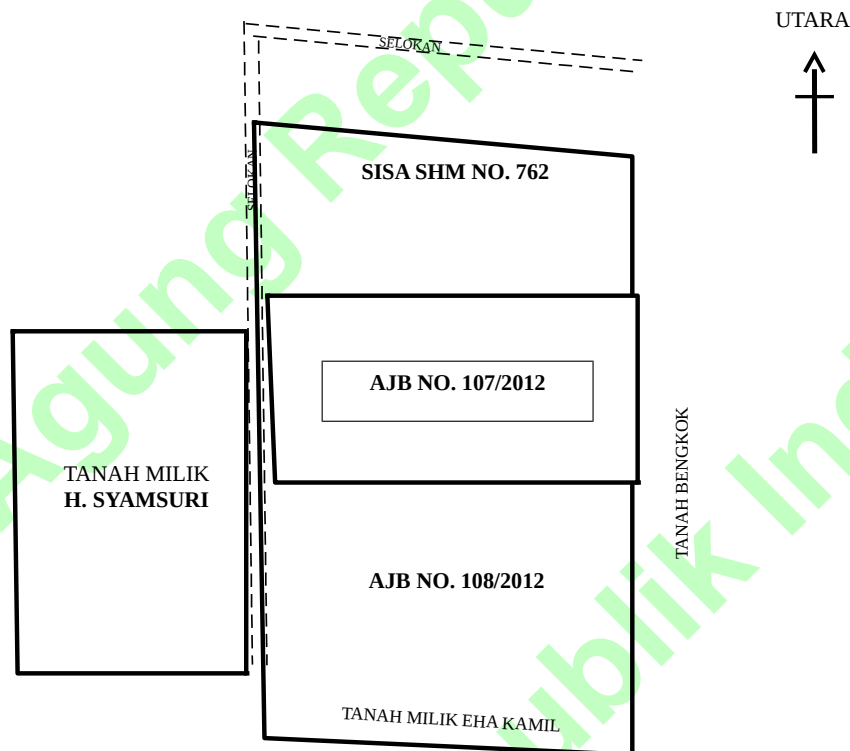
putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah **SELATAN** berbatasan dengan **TANAH MILIK DANI ARDIANSYAH**;
- sebelah **TIMUR** berbatasan dengan **TANAH BENGKOK**;
- Sebelah **BARAT** berbatasan dengan **TANAH MILIK H. SYAMSURI**;

29. Bahwa, demikian pula jika mencermati **Akta Jual Beli No. 108/2012** tertanggal 20 Juni 2012 yang luasnya 140 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah **UTARA** berbatasan dengan **TANAH MILIK YANTI APRIYANI**;
- Sebelah **SELATAN** berbatasan dengan **TANAH MILIK EHA KAMIL**;
- Sebelah **TIMUR** berbatasan dengan **TANAH BENGKOK** ;
- Sebelah **BARAT** berbatasan dengan **TANAH MILIK H. SYAMSURI**;

Agar mudah dipahami, kedua AJB *aquo* akan digabungkan kedalam 1 (satu) gambar situasi, sesuai dengan apa yang tercantum pada kedua AJB *aquo*, sebagai berikut:



30. Bahwa, jika melihat dari gambar diatas terlihat jelas bahwa Akta Jual Beli No.108/2012 tertanggal 20 Juni 2012 **bukan merupakan satu kesatuan**

Halaman 10 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.

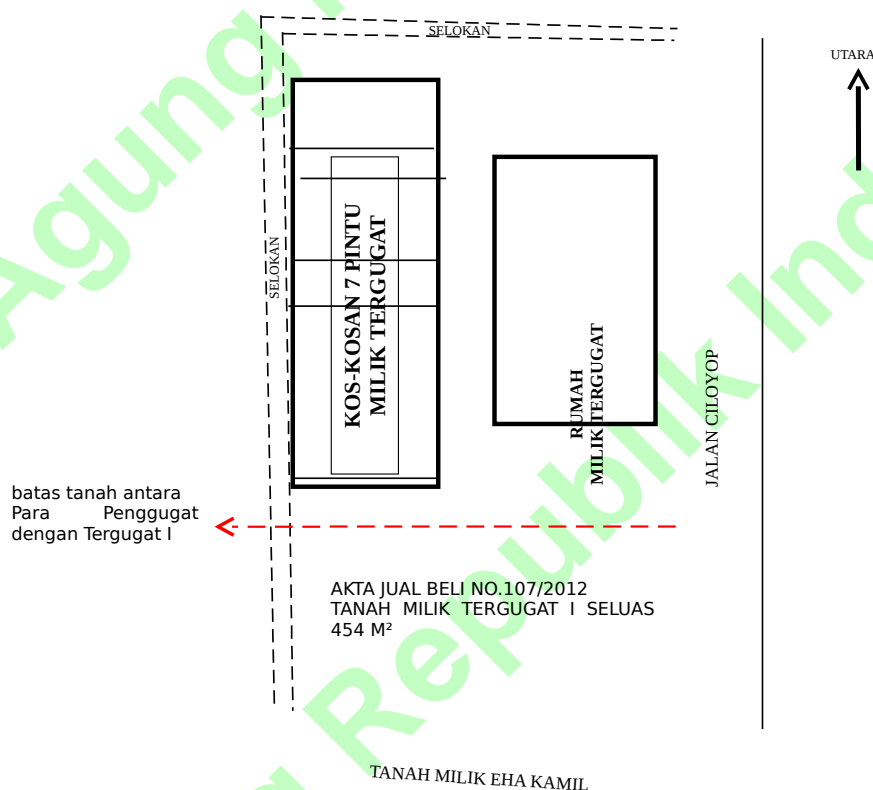
Disclaimer

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)



bagian dengan luas 454 m² (Akta Jual Beli No.107/2012) sehingga hal ini **mengakibatkan kerugian** bagi Para Penggugat dimana sisa luas tanah SHM No. 762 yang tidak ikut terjual pastinya akan menjadi berkurang luasnya;

31. Bahwa, anehnya lagi berdasarkan fakta dilapangan (lihat gambar dalil 14) Tergugat II hanya menguasai seluas 140 m2 (tidak seluas gambar dalil 29/lebih dari 140 m2) sehingga semakin memperjelas adanya tindakan REKAYASA yang dilakukan Para Tergugat dibantu Turut Tergugat I, II dengan “menyiasati” seolah olah luas tanah 140 m2 milik Tergugat II **bukan satu kesatuan bagian dari luas tanah 454 m2 milik Tergugat I;**
32. Bahwa, sebagaimana disebutkan diatas bahwasanya Para Penggugat **membantah serta menolak** Akta Jual Beli No.108/2012 tertanggal 20 Juni 2012 dengan alasan sebagaimana disebutkan diatas, maka sangat beralasan hukum jika Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 20 Juni 2012 dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT;**
33. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 20 Juni 2012 dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT**, maka secara hukum Sertifikat Hak Milik No.1213/Jalaksana sebagai turunan dari Akta Jual Beli aquo, patutlah dinyatakan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT;**
34. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli No.108/2012 dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM** serta SHM No.1213/Jalaksana dinyatakan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT**, maka jelaslah tidak ada peristiwa jual beli antara Hadi Kurnia dengan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 20 Juni 2012;
35. Bahwa, oleh karena tidak ada peristiwa jual beli sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 20 Juni 2012, maka Para Penggugat melalui gugatan ini hanya berfokus kepada peristiwa jual beli seluas 454 m2 kepada Tergugat I yang akan digambarkan oleh Para Penggugat sebagai berikut;



36. Bahwa, JIKA mencermati Akta Jual Beli No. 107/2012 tertanggal 20 Juni 2012 dengan luas yang tertera seluas **454 m²**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah **UTARA** berbatasan dengan **TANAH MILIK H. PENO**;
- Sebelah **SELATAN** berbatasan dengan **TANAH MILIK DANI ARDIANSYAH** ;
- sebelah **TIMUR** berbatasan dengan **TANAH BENGKOK** ;
- Sebelah **BARAT** berbatasan dengan **TANAH MILIK H. SYAMSURI**;

Dan dihubungkan dengan dasar diterbitkannya Akta Jual Beli No.107/2012 tanggal 20 Juni 2012 yaitu didasari pada bukti-bukti surat :

- **Salinan Buku C. Desa Jalaksana Nomor 570**;
- SPPT Nomor 32.10 150 003 007-0040.0;
- Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Kwitansi Jual Beli;
- Photocopy KTP Penjual dan Pembeli;

Maka jelas diperoleh **KEKELIRUAN** yang terdapat pada Akta Jual Beli aquo akibat tidak diterapkannya prinsip Kecermatan/Kehati-hatian oleh Turut Tergugat I, II, baik pada batas-batasnya maupun pada Dasar diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta aquo (i.c. salinan buku C desa Jalaksana No.570) mengingat pada waktu diterbitkannya akta jual beli aquo, sudah terbit SHM No.762 sehingga menurut Para Penggugat terdapat **KEPALSUAN INTELEKTUAL** didalam Akta Jual Beli No.107/2012 aquo karena menerangkan **suatu hal yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata, Akta Jual Beli aquo dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari kekuatan pembuktian sempurna menjadi AKTA DIBAWAH TANGAN sepanjang para pihak mengakui tandatangannya;**

37. Bahwa, Penggugat I **tidak mengingkari tandatangan** Penggugat I yang ada didalam Akta Jual Beli No.107/2012 *aquo*, serta tidak mengingkari peristiwa jual belinya, namun yang dibantah oleh Penggugat I selain jual beli tersebut tanpa didasari SHM No. 762, adalah juga tentang batas-batas yang tidak sesuai yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga menurut Para Penggugat perlu **dibenahi/dipertegas** oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya guna kepastian hukum ;
38. Bahwa, perlunya dipertegas oleh Majelis Hakim bukan tidak beralasan mengingat fakta dilapangan ditemukan fakta :
- 38.1. Bahwa, ternyata **sebelah barat dari tanah milik Tergugat I** tidak *bersinggungan langsung* dengan tanah milik H. Syamsuri, melainkan berbatasan langsung dengan **Selokan**;
- 38.2. Bahwa, **sebelah Utara tanah milik Tergugat I** berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat (*sisa tanah SHM No. 762*);
- 38.3. Bahwa, ternyata **sebelah timur tanah milik Tergugat I** berbatasan dengan Jalan Ciloyop;
- 38.4. Bahwa, **sebelah Selatan dari tanah milik Tergugat I** adalah milik Eha Kamil;
- 38.5. Bahwa, diatas **tanah milik Tergugat I terdapat bangunan milik Dani Ardiansyah (Tergugat II) ;**
39. Bahwa, oleh karena terdapat fakta diatas yang berbeda dengan apa yang diuraikan dalam Akta Jual beli No.107/2012, maka sangat berdasar hukum jika tanah milik Tergugat I, yang semula luasnya 454 m2, harga jual beli Rp.26.000.000,- dengan batas-batas :
- SEBELAH UTARA BERBATAS DENGAN TANAH MILIK H. PENO ;**
- SEBELAH SELATAN BERBATAS DENGAN TANAH MILIK DANI ARDIANSYAH ;**
- SEBELAH TIMUR BERBATAS DENGAN TANAH BENGKOK ;**

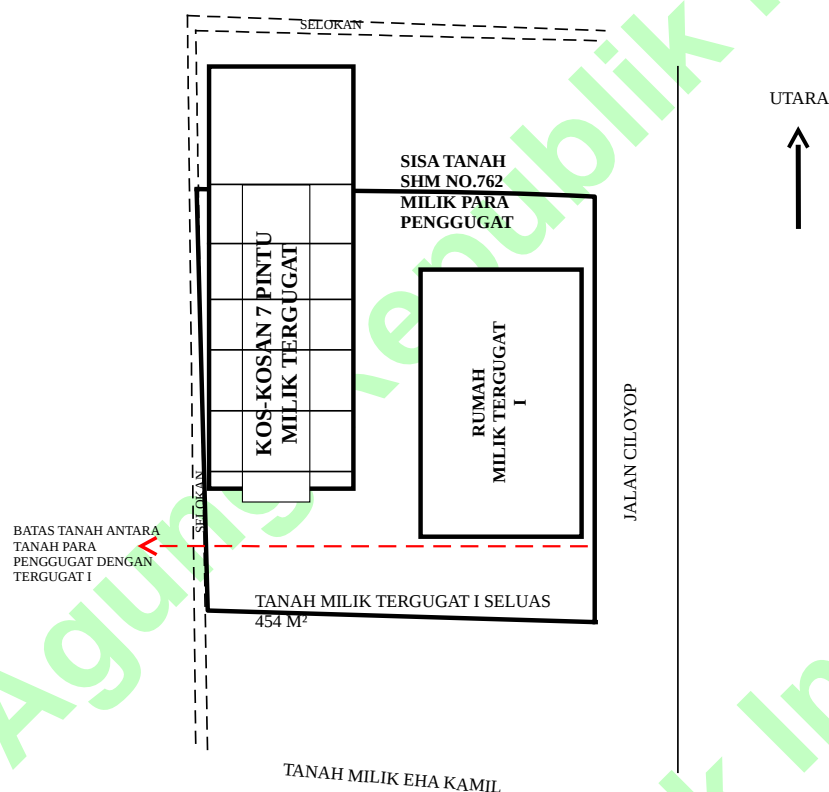
Halaman 13 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.

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)



SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **TANAH MILIK H. SYAMSURI** ;
Dipertegas/dibenahi menjadi : luasnya 454 m², harga jual beli
Rp.26.000.000.- batas-batas yang benar yaitu :
SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN **TANAH MILIK TATI
HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI** ;
SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN **EHA KAMIL** ;
SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN **JALAN CILOYOP** ;
SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
Atau dapat Para Penggugat gambarkan sebagai berikut :



40. Bahwa dari apa yang digambarkan diatas, jelaslah terdapat sisa tanah dari SHM No.762 seluas **± 636 M², dengan batas-batas :**
- Sebelah Utara berbatas dengan **SELOKAN** ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan **YANTI APRIYANI** ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan **SELOKAN** ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan **JALAN CILOYOP** ;
41. Bahwa, oleh karena SHM No.762 sudah beralih menjadi atas nama Para Penggugat, maka sangat beralasan hukum jika sisa tanah dari SHM No.762 seluas **± 636 M², dengan batas-batas :**
- Sebelah Utara berbatas dengan **SELOKAN** ;



- Sebelah Selatan berbatasan dengan YANTI APRIYANI ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan SELOKAN ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan JALAN CILOYOP ;

Adalah MILIK PARA PENGUGAT ;

42. Bahwa, tanah milik Para Penggugat sebagaimana disebutkan diatas jelas-jelas dikuasai oleh Tergugat I dengan cara mendirikan kos-kosan sebanyak **± 7** pintu serta satu buah bangunan rumah permanen milik Tergugat I, **tanpa seizin** maupun sepengetahuan Para Penggugat sehingga Para Penggugat telah kehilangan haknya berupa tanah seluas **± 636 M²** tersebut;
43. Bahwa, perbuatan-perbuatan sebagaimana dilakukan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat yang telah diuraikan diatas, menurut Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** (*onrechtmatige daad*) sehingga sangat beralasan hukum jika perbuatan tersebut dinyatakan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW yang bunyinya :
- "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian" ;*
44. Bahwa, oleh karena sisa tanah milik Para Penggugat dikuasai Tergugat I **tanpa** seizin/sepengetahuan Para Penggugat, maka sangat beralasan hukum jika terhadap bangunan-bangunan seperti kos-kosan sebanyak **± 7** pintu serta satu buah rumah permanen milik Tergugat I yang berdiri diatas tanah milik Para Penggugat, sangat beralasan hukum jika dimohonkan untuk Pengosongan dan pembongkaran secara seketika tanpa beban dan syarat apapun dengan menggunakan alat berat ;
45. Bahwa, oleh karena terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I maka secara hukum, tanah seluas **± 636 m²** dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan SELOKAN ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan YANTI APRIYANI ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan SELOKAN ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan JALAN CILOYOP ;
- DIKEMBALIKAN** kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika dan tanpa beban/syarat apapun ;
46. Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)** sebagaimana dilakukan Para Turut Tergugat dan Para Tergugat, **telah melanggar hak subjektif** Penggugat sebagai Pemilik atas tanah seluas **± 636 m²** dimana Para Penggugat mengalami kerugian akibat kehilangan pendapatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuangan jika **tanah tersebut dijual** kepada orang lain dengan taksiran sebagai berikut :

Luas tanah $\pm 636 \text{ m}^2$ setara dengan 45,42 bata ;

Harga 1 bata sekira Rp.7.000.000,- ;

Maka jumlah kerugian : $45,42 \text{ bata} \times \text{Rp.7.000.000,0} = \text{Rp.317.940.000,0-}$;

47. Bahwa selain itu, kerugian juga dialami Para Penggugat atas penguasaan tanah aquo yang mana Tergugat I telah memperoleh manfaat atas kos-kosan sebanyak ± 7 pintu serta satu buah bangunan rumah permanen milik Tergugat I setidaknya terhitung sejak bulan Januari 2015 hingga gugatan ini diajukan yaitu :

- Harga sewa kos-kosan 1 kamar sekira Rp.400.000,-/bulan $\times 7 \text{ Kamar} \times 45 \text{ bulan} = \text{Rp.126.000.000,-}$ (seratus dua puluh enam juta rupiah) ;
- Harga Sewa rumah milik Tergugat I jika disewakan, selama 3 tahun (2015-2018) adalah Rp.6.000.000,/tahun $\times 3 \text{ tahun} = \text{Rp. 18.000.000,-}$;

48. Bahwa, dari uraian diatas jika dijumlahkan seluruhnya, maka kerugian yang dialami oleh Para Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah **Rp.317.940.000,0- + Rp.126.000.000,- + Rp. 18.000.000,- = Rp.461.940.000,-** (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) ;

49. Bahwa, oleh karena Penggugat mengalami kerugian sebesar **Rp.461.940.000,-** (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), maka oleh karenanya sangat beralasan hukum jika Tergugat I dihukum untuk mengganti kerugian sebesar **Rp.461.940.000,-** (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) kepada Para Penggugat, secara seketika tanpa beban atau syarat apapun ;

50. Bahwa, oleh karena Tergugat dihukum untuk membayar kerugian **Rp.461.940.000,-** (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), maka untuk mencegah adanya kerugian Para Penggugat yang terlalu besar dikemudian hari, maka sangat beralasan hukum jika Para Penggugat mengajukan permohonan (menuntut) dalam provisi untuk dilakukan **pengosongan serta pembongkaran**, terhadap :

Bangunan Kos-kosan sebanyak ± 7 pintu serta bangunan rumah milik Tergugat I yang berdiri diatas tanah milik Para Penggugat ;

51. Bahwa, selain itu untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (ilusoir) serta untuk **mengamankan tanah milik Para Penggugat** agar tidak dipindahtangankan/ dialihkan/dijual sebelum perkara ini berakhir atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat memohon untuk meletakkan **sita jaminan** (conservatoir beslag) terhadap :

51.1. Objek tanah milik Para Penggugat yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat, luas $\pm 636 \text{ m}^2$, batas-batas:

SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;

SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK YANTI APRIYANI;

SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN **JALAN CILOYOP** ;

SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;

51.2. Tanah milik Tergugat I yang terletak di Blok Ciloyop 1 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan seluas $\pm 454 \text{ m}^2$ dengan batas-batas :

SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI (Para Penggugat) ;

SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK EHA KAMIL;

SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN **JALAN CILOYOP** ;

SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;

52. Bahwa oleh karena perbuatan **Para Turut Tergugat** dinyatakan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka sangat beralasan hukum jika **Para Turut Tergugat** dihukum untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini ;

53. Bahwa **Para Penggugat** mohon agar **Para Tergugat** membayar uang paksa apabila **PARA Tergugat** lalai melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya ;

54. Bahwa **Para Penggugat** mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, Banding dan Kasasi ;

55. Bahwa **Para Penggugat** mohon agar **Para Tergugat** dan **Para Turut Tergugat** membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan **PARA PENGGUGAT** diatas, **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan:

DALAM PROVISI:

Halaman 17 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

Menyatakan agar dilakukan Pengosongan serta Pembongkaran dengan menggunakan alat berat terhadap: **Bangunan Kos-kosan sebanyak ± 7 pintu serta satu bangunan rumah permanen milik Tergugat I yang berdiri diatas tanah milik Para Penggugat seluas $\pm 636 \text{ m}^2$;**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk sebagian;
2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah Ahli waris dari Alm. Hadi Kurnia ;
3. Menyatakan **PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT** telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap **PARA PENGGUGAT**;
4. Menyatakan peristiwa jual beli (antara Hadi Kurnia dengan Tergugat I) serta bukti surat **Kwitansi tertanggal 15 Pebruari 2012** yang ditandatangani oleh Suami Penggugat (Hadi Kurnia) yang bunyinya :“ *untuk pembayaran sebidang tanah darat dengan luas 454 m^2 a.n. Hadi Kurnia terletak di Ciloyop I Rt./Rw.003/01 Des/Kec. Jalaksana Kabupaten Kuningan*”, adalah **SAH dan MENGIKAT** ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No.107/2012 tanggal 20 Juni 2012 adalah TIDAK SEMPURNA sebagai AKTA OTENTIK selain sebagai **AKTA DIBAWAH TANGAN** ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.762 atas nama Pemegang Hak **TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI**, adalah **SAH menurut hukum** ;
7. Menyatakan tanah yang terletak di Blok Ciloyop 1 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan seluas $\pm 454 \text{ m}^2$, dibeli dengan harga Rp.26.000.000, dengan batas-batas :
SEBELAH UTARA BERBATAS DENGAN TANAH MILIK TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI (Para Penggugat) ;
SEBELAH SELATAN BERBATAS DENGAN TANAH MILIK EHA KAMIL;
SEBELAH TIMUR BERBATAS DENGAN JALAN CILOYOP ;
SEBELAH BARAT BERBATAS DENGAN SELOKAN ;
Adalah MILIK TERGUGAT I ;
8. Menyatakan Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 20 Juni 2012 adalah **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM** serta **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** ;
9. Menyatakan SHM NO.1213/Jalaksana tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

Halaman 18 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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)

Halaman 18



10. Menyatakan tanah seluas $\pm 636 \text{ m}^2$ yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas :
SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK YANTI APRIYANI;
SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN JALAN CILOYOP ;
SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
Adalah milik TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI (Para Penggugat) ;
11. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 636 \text{ m}^2$ yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas :
SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK YANTI APRIYANI;
SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN JALAN CILOYOP ;
SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
Kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika tanpa syarat dan beban apapun ;
12. Menyatakan SAH dan BERHARGA, Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap :
10.1. Objek tanah milik Para Penggugat yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat, luas $\pm 636 \text{ m}^2$, batas-batas:
SEBELAH **UTARA** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
SEBELAH **SELATAN** BERBATAS DENGAN TANAH MILIK YANTI APRIYANI;
SEBELAH **TIMUR** BERBATAS DENGAN JALAN CILOYOP ;
SEBELAH **BARAT** BERBATAS DENGAN **SELOKAN** ;
10.2 Tanah milik Tergugat I yang terletak di Blok Ciloyop 1 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan seluas $\pm 454 \text{ m}^2$ dengan batas-batas :



SEBELAH UTARA BERBATAS DENGAN TANAH MILIK TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI (Para Penggugat) ;

SEBELAH SELATAN BERBATAS DENGAN TANAH MILIK EHA KAMIL;

SEBELAH TIMUR BERBATAS DENGAN JALAN CILOYOP ;

SEBELAH BARAT BERBATAS DENGAN SELOKAN ;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar **Rp.461.940.000,-** (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), secara seketika tanpa beban atau syarat apapun;
14. Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini ;
15. Menghukum **Para Tergugat** membayar uang paksa apabila **Para Tergugat** lalai melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya;
16. Menyatakan agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, Banding dan Kasasi ;
17. Menghukum **Para Tergugat** dan **Para Turut Tergugat** membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dipersidangan para Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis masing-masing sebagai berikut:

TERGUGAT I:

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur libels*)

Terkait pokok perkara Tergugat I mengajukan eksepsi materiil yakni eksepsi prematoir, bahwa gugatan para Penggugat benar-benar sangat kabur (*obscur libels*) yaitu telah mencampurkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH perdata dengan gugatan pembatalan sertifikat, lihat dalam petitum butir 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11 semuanya menyangkut akta dan menyangkut tanah.

Dalam petitum menyangkut kepemilikan tanah seluas 636 M2.



Jadi dalam gugatan Para Penggugat telah digabungkan menjadi satu gugatan, Perbuatan melawan Hukum, gugatan pembatalan Akta, sehingga tidak jelas apa yang menjadi pokok gugatannya, baik pada titel gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan sehingga wajar dan pantas gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

2. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)

- a. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat khususnya pada point 4, 5 menyebutkan sebagai berikut :

Poin 4 : Bahwa pada suatu waktu tepatnya sekira bulan januari 2012 Bapak emeydi Supeno mengalami sakit keras sehingga harus membutuhkan biaya pengobatan, dan agar tidak membebani anaknya saudara Hadi Kurnia, maka Bapak H. Emeydi Supeno memerintahkan saudara Hadi Kurnia untuk menjual sebagian tanah milik Bapak H. Emeydi Supeno diatas kepada Tergugat I,

Point 5 : Bahwa sebagian tanah yang dimaksud diatas, awalnya dijual dibawah tangan oleh Hadi Kurnia kepada Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) seluas 454 M2 yang dituangkan dalam kwitansi tertanggal 15 Februari 2012 yang ditanda tangani Hadi Kurnia, yang berbunyi :

“ untuk pembayaran sebidang tanah darat seluas 454 M2 an. Hadi Kurnia terletak di Ciloyo I Rt/Rw/ 003/001 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan.

- b. Bahwa jelas gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak bila benar sebagaimana disebutkan dalam poin 4 dan 5 tersebut diatas, apakah ada Tergugat-Tergugat lain selain Tergugat I Yanti Apriyani sebagaimana dalam gugatannya, karena Tergugat I digugat selaku pribadi padahal Tergugat I pada saat itu adalah seorang istri sah dari seorang suami yang bernama RULLY TIRTAYASA SIMANJUNTAK? Yang npte bene atas obyek tersebut adalah harta bersama antara Tergugat I selaku istri (pada saat itu belum bercerai dengan Rully Tirtayasa Simanjuntak dan sampai dengan saat ini belum ada pembagian harta bersama), yang mana seharusnya secara formil harusnya diposisikan selaku Tergugat juga.



Poin : Bahwa beberapa bulankemudian tepatnya tanggal 30 Desember 2012, suami Penggugat I (Hadi Kurnia) meninggal dunia, dan mneyusul kemudian pada tanggal 28 Maret 2013 mertua Penggugat Penggugat I (H. Emeydi Supeno) meninggal dunia dan oleh karenanya maka secara hukum Para Penggugat merupakan ahli waris yang SAH dari Hadi Kurnia.

Bahwa jelas gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dalam hal pihak Para Penggugatnya, karena posita pada poin 7 tersebut diatas para Penggugat adalah ahli waris yang SAH dari Hadi Kurnia adalah hal yang keliru karena Bapak H. Emeydi Supeno masih memiliki para ahli waris dari anaknya yang lain yakni Almarhum saudara Heri yang menikah dengan saudari Yati dan memiliki 2 (dua) orang anak yang masih hidup yang salah satu diantaranya bernama panggilan AYU maka bukankah mereka juga adalah ahli waris dari Bapak H. Emeydi Supeno ? yang motabene adalah cucu-cucu dari pewaris yang juga merupakan para ahli waris;

Bahwa jelas gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak bila dihubungkan dengan poin 7 pada posita gugatan Penggugat dengan kata lain seharusnya mereka juga dilibatkan secara formil harusnya diposisikan sebagai Para Penggugat pula, maka berdasarkan hal tersebut jelas gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak (plurium litis consortium)

c. Lebih lanjutnya gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat salah pihak (Error in Personal)

Bahwa gugatan Para Penggugat yang telah ,emyatakan Tergugat I dalam sengketa ini adalah salah addresat hukumnya, oleh karena sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya yang ada pokoknya menyatakan bahwa Almarhum H. Emeydi Supeno telah mewariskan tanahnya kepada Almarhum Hadi Kurnia yang kemudian mmenurut Para Penggugat adalah para ahli warisnya dan selaku pemiliknya, dalam hal ini Para Penggugat justru tidak menuntut pihak lain yang dalam hal ini saudara H. Asep Endang Kosasih selaku Kuasa dan kepercayaan Bapak H. Emeydi Supeno dalam penjualan objek sengketa termaksud, dimana sebelumnya dalam upaya-upaya non litigasi Para Penggugat sudah melibatkan Bapak H. Asep Endang kosasih selaku Kuasa dan kepercayaan Bapak H. Emeydi Supeno bukan malah menuntut Tergugat I



yang jelas-jelas merupakan pihak pembeli yang beritikad baik yang tentunya harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K.Sip/1980 tanggal 20 Maret 1980 yang pada pokoknya menyatakan :

“ pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”, yurisprudensi mahkamah Agung RI No. 25/K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan “ pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Lebih lanjut gugatannya harus dinyatakan ditolak atau stidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

4. Eksepsi kewenangan Absolute

- Bahwa bila dikaitkan atas terbitnya sertifikat hak milik Tergugat II No. SHM 1213/Jalaksana adalah terjadi sengketa duplikasi tentang Hak atas tanah yang mana seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diterangkan yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dimana sertifikat hak tanah yang berhak melakukan adalah Badan pertanahan Nasional notabene BPN merupakan jabatan Tata Usaha Negara sehingga jika ada sengketa terhadap sertifikat hak atas tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi/kewenangan absolut);
- Lebih lanjut gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, terkecuali terhadap segala sesuatu yang telah diakui dengan tegas oleh Tergugat I dalam perkara ini;
2. Bahwa untuk mempersingkat uraian tentang pokok perkara ini, maka Tergugat I mohon supaya segala sesuatu yang telah Tergugat I uraikan pada bagian tentang eksepsi tersebut diatas dianggap telah termuat secara mutatis mutandis dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I tidak menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat secara menyeluruh karena setelah Tergugat I perhatikan secara seksama ternyata dalil-dalil tersebut menyangkut hubungan antara Para Penggugat dengan almarhum H. Emeydi Supeno



yang mana hubungan tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I;

4. Bahwa terkait poin 4 posita gugatan Para Penggugat adalah tidak benar yang benar Tergugat I membeli tanah aquo yang menjadi obyek sengketa kepada H. Emeydi Supeno melalui kuasa dan kepercayaannya yaitu Bapak H. Asep Endang Kosasih sebagaimana kwitansi pembelian tertanggal 29 November 2012 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ciloyop seluas \pm 70 bata (\pm 1090 M2) dilampirkan SPPT PBB tidak pernah sama sekali berhadapan untuk jual beli dengan Hadi Kurnia apalagi terbit kwitansi jual beli antara Tergugat I dengan Hadi Kurnia;

SEMA MA (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa :

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian hari bahwa penjual adalah orang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

Dalam hal ini Tergugat I adalah pihak yang dirugikan untuk hukum memposisikan diri untuk melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik; karena pembeli tanah yang belakangan diketahui tanahnya bermasalah contohnya : tanah itu sedang dalam sengketa; atau orang tengah diagunkan (dijaminkan) ke pihak lain; atau si penjual sebenarnya orang yang tidak berhak menjual; surat-surat tidak lengkap dan sebagainya;

Bilamana terjadi demikian pembeli yang beritikad baik tentunya menjadi pihak yang dirugikan berdasarkan kriteria surat edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016;

5. Bahwa terkait poin 5 posita gugatan Para Penggugat adalah tidak benar ada jual beli sebagian tanah antara Tergugat I dengan Hadi Kurnia seharga Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) seluas 454 M2 yang benar adalah Tergugat I membeli tanah aquo yang menjadi obyek sengketa kepada Bapak H. Emeydi Supeno melalui kuasa dan kepercayaannya yaitu bapak H. Asep Endang Kosasih sebagaimana kwitansi pembelian tertanggal 20 November 2012 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ciloyo seluas \pm 70 bata (\pm 1090 M2) dilampirkan SPPT PBB tidak pernah sama sekali berhadapan untuk jual beli dengan Hadi Kurnia apalagi terbit kwitansi jual beli antara Tergugat I dengan Hadi Kurnia;
6. Bahwa terkait poin 7 posita gugatan Para Penggugat adalah tidak benar mengenai dinyatakan secara hukum Para Penggugat merupakan para



ahli waris yang sah karena Bapak H. Emeydi Supeno senyatanya memiliki 2 (dua) orang putra yang kedua meninggal terlebih dahulu sebelum Bapak H. Emeydi Supeno meninggal dunia; bahwa benar dari perkawinan Hadi Kurnia dengan Tati melahirkan 2 (dua) orang anak yang bernama Dita Suci Fitriyanti Binti Hadi Kurnia dan Dini RIndiani Binti Hadi Kurnia tapi adalah keliru dan rekayasa tidak menyertakan secara hukum ada para ahli waris lain dari Bapak H. Emeydi Supeno dari anak yang bernama Heri yang menikah dengan saudara Yati yang melahirkan 2 (dua) orang putra yang masih hidup yang salah satu diantaranya bernama panggilan AYU;

7. Bahwa terkait point 8 posita gugatan Para Penggugat adalah benar menyuruh saudara Enan menemui Penggugat I untuk memertanyakan keberadaan sertifikat yang mana tidak lain untuk kejelasan las hak objek tanah tersebut untuk diserahkan secara sukarela kepada Tergugat I;
8. Bahwa terkait poin 10 posita gugatan Para Penggugat adalah terukti Para Penggugat mengakui atas sebidang tanah yang telah memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik No. 762 atas nama Bapak H. Emeydi Supeno yang seharusnya SHM No. 762 diserahkan secara sukarela kepada Tergugat I yang mana selaku Tergugat yang beritikad baik sebagaimana kwitansi tertanggal 29 November 2012 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ciloyop seluas ± 70 bata (± 1090 M2) dilampirkan SPPT PBB, bukannya secara segera dibaliknamakan menjadi atas nama Para Penggugat (tanpa menyertakan ahli waris lain) jelas tampak mengedepankan kecurangan baik Terhadap Tergugat I maupun para ahli waris Bapak H. Emeydi Supeno uang lain;
9. Bahwa terkait poin 11 posita gugatan Para Penggugat adalah dinyatakan secara tegas bahwa Tergugat I tidak pernah membeli sebagian tanah objek termaksud kepada suami Penggugat I (Almarhum Hadi Kurnia) tapi melalui Bapak Asep Endang Kosasoh yang benar untuk pengobatan Almarhum H. Emeydi Supeno sebagaimana yang disampaikan oleh kuasa dan kepercayaan Bapak. H. Emeydi Supeno yakni Bapak Asep Endang Kosasih;
10. Bahwa terkait keterangan Turut Tergugat II bahwa jual beli tersebut benar adanya dan luas bidang tanah adalah 454 M2 sebagaimana poin 12 posita adalah tidak benar karena objek tanah yang dibeli Tergugat I adalah seliat ± 70 bata (± 1090 M2) dimana Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik telah melakukan prinsip kehati-hatian dengan melibatkan seluruh aparat Desa dalam hal memeriksa dan mengukur objek tanah termaksud secara keseluruhan baik data fisik maupun administrasinya, terkait pemeriksaan



data fisik dalam hal ini pengukuran Tergugat I bersama para aparat Desa apabila yaitu Bapak bihi Junaedi, Bapak Lurah Adang, Bapak Junaedi (mewakili Bapak Asep Endang Kosasih/Bapak H. Emeydi Supeno) sedangkan dari pihak Tergugat I diwakili oleh suami Tergugat I Rully Tirtayasa Simanjuntak, Bapak mertua Tergugat I (Bapak Mashudi) dan juga karyawan Tergugat I (bapak Ade dan Bapak Eman) serta RT wilayah setempat Bapak uri, bahwa terkait data administrasi oleh pihak Pemerintahan Desa dan perangkatnya bahwa objek tanah seluas ± 70 M2 bata (± 1090 M2) belum atau tidak memiliki alas hak (belum bersertifikat);

11. Bahwa terkait poin 13 & 14 posita gugatan Para Penggugat tidak Tergugat I komentari karena demikian adanya selaku pemilik bebas-bebas saja membangun apapun diatas bidang tanah tersebut, bagi yang mengaku-ngaku membuat terkejut !!! bagi pemilik tidak;
12. Bahwa terkait somasi yang diberikan oleh Para Penggugat melalui kuasanya sebanyak 2 (dua) kali untuk Tergugat I adalah tidak benar karena Tergugat I hanya menerima 1 (satu) kali surat somasi yang kemudian dijawab melalui Kuasa Tergugat I tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya dan bilamana memang sudah bersertifikat untuk diserahkan secara sukarela bukan diam-diam dibaliknamakan tanpa menyertakan ahli waris H. Emeydi Supeno yang lain, hal berdasarkan cek and ricek Tergugat I ke instansi Turut Tergugat III yang mana diakui atas bidang tanah objek sengketa tersebut tidak terdokumentasi / tidak terinventarisir adalah bidang tanah yang sudah bersertifikat demikian pula keterangan dari para turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
13. Bahwa terkait poin 12 jawaban Tergugat I diatas sebenarnya sebelum somasi dilakukan Para Penggugat dalam hal ini khususnya bu tati (selaku Penggugat I) melalui suami sirinya Rahman sudah berkali-kali melakukan perbuatan-perbuatan yang membuat Tergugat tidak nyaman diantaranya sebagai berikut :
 - Melalui pesan-pesan Whats App yang intinya mengintimidasi, memksanakan kehendak dan bernada ancaman, bernada pemerasan, menakut-nakuti Tergugat I untuk menyelesaikan persoalan ini diluar hukum sebagaimana bukti-bukti print out pembicaraan Whats App berupa menawarkan bentuk perdamaian melalui pembayaran uang tunai yang nilai nominalnya tidak logis, kemudian disamping itu melakukan pertemuan di Desa atas undangan yang bersangkutan dan ternyata isi pertemua tersebut melulu isinya permintaa uang yang nilai nominalnya tidak logis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelum pertemuan diatas sebenarnya Tergugat I sudah meminta solusi kepada Kepala Desa yang Tergugat I harapkan solusinya akan berpihak kepada Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik akan tetapi malah bukan solusi tapi menambah beban masalah dimana dalam kesempatan itu yang dihadiri oleh Kepala Desa, H. Asep Endang Kosasih, BPD Desa, H. Subandi, Luran Adang, Bihi Junaedi dan Enan Kusnan bila persoalan ini ingin selesai H. Asep Endang Kosasih menawarkan keinginan mereka meminta bayaran untuk membuat akta jual beli baru sesuai dengan seluas tanah yang dibeli oleh Tergugat I sesuai kwitansi dan PBBnya sekitar permintaan sebesar Rp. 80.000.000,- dijanjikan akta jual beli baru akan diterbitkan;

SEMA MA (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian hari bahwa penjual adalah orang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
- Pemilik asal haya dapat mengajukan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

Dalam hal ini Tergugat I adalah pihak yang dirugikan untuk hukum memposisikan diri untuk melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik; karena pembeli tanah yang belakangan diketahui tanahnya bermasalah contohnya : tanag itu sedang dalam sengketa; atau orang tengah diagunkan (dijaminkan) ke pihak lain; atau si penjual sebenarnya orang yang tidak berhak menjual; surat-surat tidak lengkap dan sebagainya;

Bilamana terjadi demikian pembeli yang beritikad baik tentunya menjadi pihak yang dirugikan berdasarkan kriteria surat edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016;

14. Bahwa dalil Penggugat pada posita poin 27 dikaitkan dengan posita poin 28, 29, 30, 31, 32, 33 & 34 yang mendalilkan menolak akta jual beli No. 108/2012 tertanggal 20 Juni 2012 serta membantah tanda tangan Penggugat I yang tertera pada akta aquo dengan alasan adanya rekayasa yang dilakukan oleh Para Tergugat dan dibantu oleh Para Turut Tergugat I dan Para Turut Tergugat II yang pada intinya rekayasa oleh Penggugat I, adalah tidak mendasar dan mengada-ngada, bagaimana tidak Para Penggugat mendalilkan sesuatu tindakan pemalusan dokumen tanpa melalui proses penyelidikan dan penyidikan terlebih dahulu atau tidak berdasar pada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli No. 108/2012 tertanggal 20 Juni 2012

Halaman 27 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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)



adalah hasil “rekayasa” dengan kata lain adalah “palsu” atau dimanipulasi datanya oleh Tergugat I;

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada pposita poin 36 gugatan Para Penggugat yang menyatakan adanya kekeliruan dan tidak diterapkannya prinsip kecermatan dan kehati-hatian oleh Tergugat I & Tergugat II, baik pada batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik H. Peno
Sebelah Selatan : tanah milik Dani Ardiansyah
Sebelah Timur : Tanah Bengkok
Sebelah Barat : tanah milik H. Syamsuri

Tergugat I sangat kebaratan dan tegas menolak dalil Para Penggugat, karena Tergugat I sebagaimana pada jawaban poin 10 tersebut diatas, bahwa apapun yang bernama kepalsuan, harus diuji terlebih dahulu melalui penyelidikan dan penyidikan terlebih dahulu atau tidak berdasar pada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena “menerangkan sesuatu hal yang baik tidak sesuai dengan tidak sebenarnya.....dst”, bukanlah kategori pidana keterangan palsu ? yang perlu dilakukan penyelidikan dan penyidikan terlebih dahulu melalui ranah pidana;

Hal ini merujuk pada ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan khususnya ayat (1) sebagai berikut :

“jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang digunakan oleh lawannya, maka Pengadilan negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu dia akan memberikan keputusan apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu ?”

16. Bahwa dalil Para Penggugat pada posita poin 37 adalah jelas bahwa Para Penggugat dalam hal ini Penggugat I telah mengakui secara tersurat dan tersirat bahwa objek tanah sengketa aquo adalah tanah yang sudah dijual kepada Tergugat I dan Bapak H. Emyedi Supeno melalui Kuasa dan kepercayaannya Bapak H. Asep Edang Kosasih tanpa menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 762 seluas \pm 70 bata (\pm 1090 M2) atas nama Bapak H. Emeydi Supeno untuk dibaliknamakan kepada Tergugat I selaku pemilik berdasar jua beli yang sudah dilakukan;
17. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat posita poin 39 & 40 adalah dalil Para Penggugat yang tidak konsisten atas dalil-dalil gugatan sebagaimana yang diuraikannya dimana satu sisi menyatakan AJB-AJB yang diterbitkan adalah



berdasarkan rekayasa dan kepalsuan tapi sisi lain terkait sertifikat hak milik SHM No. 762 yang sudah dibaliknamakan kepada Para Penggugat adalah miliknya, padahal AJB-AJB terkait bukan dari jual beli atas dasar pemecahan sertifikat SHM No. 762 bukanlah ini kontradiktif ? sepanjang menguntungkan Para Penggugat dalil ini digunakan, sepanjang merugikan didalilkan rekayasa dan kepalsuan;

18. Bahwa Tergugat I telah membalik objek sengketa dari lamarhum H. Emeydi Supeno secara sah berdasarkan prosedur hukum yang berlaku sehingga Tergugat I haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

- Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan “ hak-hak yang diperoleh dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 yang menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 25 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan “ pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932 K/Sip/1973 tanggal 12 Desember 1975 yang menyatakan :

“bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;

19. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum, maka sudah selayaknya Tergugat I dinyatakan pemilik sah atas tanah objek sengketa yang mana sekarang tanah tersebut diakui dan diatasnamakan Para Penggugat;

20. Bahwa mengenai tuntutan untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 461.940.000,- (empat ratus enam puluh satu juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) dan mengenai tuntutan uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan haruslah ditolak demi hukum karena tidak berdasarkan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa terkait tuntutan Provisi untuk dilakukan pengosongan pembongkaran atas bangunan milik Tergugat I adalah tidak beralasan dan patut ditolak;
22. Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas tidak berdasarkan hukum dan Tergugat I tidak terbukti telah melakukan Perbuatan melawan Hukum terhadap Para Penggugat, maka sudah sepatutnya Tuntutan Para Penggugat mengenai permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) haruslah dinyatakan tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim;
23. Bahwa tuntutan Para Penggugat agar teradap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi haruslah ditolak demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 130 HIR dan juga marena gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam rekonvensi ini maka Tergugat I memohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian konvensi dianggap telah termasuk dan tercantum pada bagian rekonvensi;
2. Bahwa yang semula sebagai Tergugat I dalam Konvensi pada bagian Rekonvensi ini menjadi Penggugat I dalam rekonvensi, dan para Penggugat dalam Konvensi menjadi Para Tergugat dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat I, II & III dalam Konvensi menjadi Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa semasa hidupnya Almarhum H. Erneydi Supeno telah melakukan jual beli dengan Penggugat I DR, dimana Almarhum H. Erneydi SUPENO sebagai penjual telah menjual tanah miliknya kepada Penggugat I DR sebagai pembeli sesuai kwitansi pembelian tertanggal 29 November 2012 atas sebidang tanah yang terletak di blok ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat seluas \pm 70 bata (\pm 1090 M2) dilampirkan SPPT PBB dengan batas-batas :

Utara	: Selokan
Selatan	: Tanah Milik Eha Kamil
Barat	: Selokan
Timur	: Jalan Ciloyop
4. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I DR dengan almarhum H. Erneydi Supeno dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka oleh karena itu Penggugat I DR haruslah dinyatakan telah melakukan jual beli

Halaman 30 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

secara sah sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan hukum dan haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

- Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan “ hak-hak yang diperoleh dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 yang menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 25 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan “ pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932 K/Sip/1973 tanggal 12 Desember 1975 yang menyatakan :

“bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;

Selain yurisprudensi tersebut diatas, terdapat pendapat prof. Subekti, SH didalam bukunya : “Kumpulan Karangan Hukum Perikatan Arbitrase dan Peradilan” penerbit Alumni Bandung tahun 1980 hal 21 yang menyatakan bahwa: “sepanjang mengenai tanah dan rumah yang kini berlaku azas Perlindungan Pembeli Beritikad Baik”;

5. Bahwa oleh karena Penggugat I DR adalah pembeli yang beritikad baik dan tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum, maka sudah selayaknya Penggugat I DR dinyatakan pemilik sah atas tanah objek sengketa;
6. Bahwa oleh karena Penggugat I DR adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka penguasaan tanah objek sengketa tersebut oleh Penggugat I DR haruslah dinyatakan sah;
7. Bahwa oleh karena Para Tergugat DR secara sah telah mengataskan sertifikat tanah yang seharusnya milik Penggugat I DR dengan No. SHM 762 atas nama Bapak H. Erneydi Supeno yang kemudian diatas namakan oleh Para Tergugat DR maka sertifikat tanah tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa oleh karena Para Tergugat DR telah membaliknamakan sertifikat tanah yang seharusnya milik Penggugat I DR maka sudah sepatutnya

Halaman 31 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

secara hukum para Tergugat DR dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang tentunya telah menyebabkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat I DR yaitu dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil

Bahwa dengan telah diajukannya perara ini diPengadilan Negeri Kuningan oleh Para Tergugat DR, Penggugat I DR telah mengeluarkan biaya-biaya transport yang menurut Penggugat I DR tidak sedikit untuk proses pengurusan masalah ini yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat I DR sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa sampai saat ini tidak dapat melakukan proses Akta Jual Beli dan penyertifikatan tanah tersebut kepada PPAT dikarenakan adanya gugatan-gugatan dan pelaporan-pelaporan dari para Tergugat DR maka Penggugat I DR telah mengalami kerugian yang diperkirakan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil

Yaitu terganggunya usaha, tenaga, pikiran dan nama baik Penggugat I DR, serta terganggunya kesenangan hidup Penggugat I DR sekeluarga dengan adanya gugatan ini, dan dengan adanya permohonan-permohonan yang direkayasa yang tidak dapat dinilai dengan uang namun demi kepastian hukum maka akan Penggugat I DR tentukan nilainya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa apabila Para Tergugat DR lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka beralasan hukum kiranya apabila Para Tergugat DR secara tanggung reteng dituntut untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa selanjutnya berdasarkan apa yang Penggugat I DR uraikan tersebut diatas, mohon supaya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

Halaman 32 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan/tuntutan Para Penggugat karena tidak beralasan dan berdasarkan hukum;
2. Menolak pembayaran ganti rugi;
3. Menolak permohonan uang paksa;
4. Menyatakan permohonan sita jaminan Penggugat ditolak;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I DR adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di blok Ciloyop I Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat seluas ± 70 bata (± 1090 M2) dilampirkan SPPT PBB dengan batas-batas :

Utara : Selokan

Selatan : Tanah Milik Eha Kamil

Barat : Selokan

Timur : Jalan Ciloyop

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat I DR dengan almarhum H. Erneydi Supeno berdasarkan kwitansi pembelian tertanggal 29 November 2012 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ciloyop seluas ± 70 bata (± 1090 M2) berikut lampiran SPPT PBB;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I DR adalah pembeli yang beritikad baik yang ahrus dilindungi oleh hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
6. Menyatakan sertifikat SHM No. 762 yang telah dibaliknamakan oleh Para Tergugat I DR tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Para Tergugat DR untuk membayar kerugian kepada Penggugat I DR sebagai berikut :

- Kerugian Materiil

Bahwa dengan telah diajukannya perara ini diPengadilan Negeri Kuningan oleh Para Tergugat DR, Penggugat I DR telah mengeluarkan biaya-biaya transport yang menurut Penggugat I DR tidak sedikit untuk proses pengurusan masalah ini yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Halaman 33 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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 oleh karena Penggugat I DR sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa sampai saat ini tidak dapat melakukan proses Akta Jual Beli dan penyertifikatan tanah tersebut kepada PPAT dikarenakan adanya gugatan-gugatan dan pelaporan-pelaporan dari para Tergugat DR maka Penggugat I DR telah mengalami kerugian yang diperkirakan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil

Yaitu terganggunya usaha, tenaga, pikiran dan nama baik Penggugat I DR, serta terganggunya kesenangan hidup Penggugat I DR sekeluarga dengan adanya gugatan ini, dan dengan adanya permohonan-permohonan yang direkayasa yang tidak dapat dinilai dengan uang namun demi kepastian hukum maka akan Penggugat I DR tentukan nilainya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat DR untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat DR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan azas ex aequo et bono;

TURUT TERGUGAT I:

POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam dalil gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I mewakili atas jabatan saya selaku PLT Camat Jalaksana yang mulai bertugas pada 1 Juli 2018 sampai saat ini, berdasar kepada pakta yang ada sewaktu melakukan transaksi jual beli para pihak menghadap kepada Camat selaku Pejabat Pembuat AKTA;
3. Bahwa pihak Penggugat baik Tergugat telah menghadap untuk membuat AKTA tanah darat pekarangan hak milik adat yang terletak di Blok Ciloyop Kohir Nomer 0570 dengan Nomer persil 134.D.1 dengan luas 454 M2 (empat ratus lima puluh empat) meter persegi sesuai dengan AKTA No. 107 yang diterbitkan pada hari Rabu tanggal 20 Juni 2012 dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Tanah Milik Haji Peno
Sebelah Selatan : Tanah Milik Dani Andiansyah

Halaman 34 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah Milik E. Samsuri

Sebelah Timur : Tanah Milik Desa/Bengkok

4. Bahwa pembuatan AKTA jual beli telah sesuai dengan mekanisme, sesuai dengan bukti-bukti persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan transaksi jual beli. Sebelum dituangkan ke dalam AKTA No. 107 luas 450 M2 yang dibuat pada hari rabu tanggal 20 Juni tahun 2012;
5. Bahwa pada waktu yang bersamaan tepatnya pada hari dan tanggal yang sama tahun yang sama, kemudian para pihak baik itu Para Penggugat dan Para Tergugat membuat AKTA jual beli dengan Tergugat II sesuai dengan AKTA No. 108 dengan blok yang sama persil yang sama hanya luas yang berbeda yaitu 140 M2 (seratus empat puluh) meter persegi, dengan batas-batas yang berbeda. Adapun batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Milik Yanti Apriyanti

Sebelah Selatan : Tanah Milik Kamil

Sebelah Barat : Tanah Milik Syamsuri

Sebelah Timur : Tanah Bengkok
6. Bahwa Turut Tergugat I selaku Camat Kecamatan Jalaksana yang dalam hal ini sebagai Pejabat pembuat AKTA jual beli tersebut yang telah melakukan transaksi jual beli adalah para pihak dengan memperlihatkan bukti-bukti persyaratan yang harus dipenuhi, dan saya mewakili Jabatan saya selaku Camat, sebagai Pejabat Pembuat AKTA jual beli telah selesai;
7. Bahwa Turut Tergugat I tidak mengetahui bahwa tanah yang saat sekarang menjadi sengketa telah bersertifikat terlebih luas yang tertera dalam sertifikat dengan SHM No. 762 dengan luas mencapai 1090 M2 (seribu Sembilan puluh) meter persegi;
8. Bahwa Turut Tergugat I dalam pembuatan AKTA jual beli sebelum menuangkan dalam AKTA terlebih dahulu, Tergugat I tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual belikan kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat II mengetahui tanah tersebut setelah persoalan ini menjadi proses hukum secara perdata di Pengadilan Negeri Kuningan, sesuai dengan bukti satu lembar kwitansi tertanggal 20 Maret 2012 beraterai cukup yang dibeli dari Tergugat I dengan harga Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
9. Bahwa Turut Tergugat I yang dalam hal ini sebagai Pejabat Sementara Camat Jalaksana sebagai pembuat AKTA jual beli, transaksi jual beli antara para pihak penjual dan pembeli, para Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat I menganggap itu kesepakatan para pihak;

Halaman 35 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

Demikian uraian jawaban saya selaku Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat AKTA jual beli sampaikan, semoga menjadi bahan kajian untuk membuat terang guna mengungkap pakta peristiwa hukum ini. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna mencari kebenaran matril untuk memeriksa dan mengadili perkara ini atas segala perhatiannya saya sebagai Turut Tergugat I sampaikan ucapan terimakasih;

TURUT TERGUGAT II:

POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II mengenal mengetahui dan mengenal Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III karena, Para Penggugat merupakan keturunan dari Jalaksana dimana Turut Tergugat II sebagai Kepala Desa Jalaksana;
3. Bahwa pihak Penggugat benar mempunyai satu bidang tanah darat pekarangan hak milik adat yang terletak di blok Ciloyop kahir Nomer 0570 dengan Nomer Persil 134.D.1 dengan luas 454 M2 (empat ratus lima puluh empat) meter persegi. Dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Tanah Milik Hanji Peno
Sebelah Selatan : Tanah Milik Dani Andriansyah
Sebelah Barat : Tanah Milik E. Samsuri
Sebelah Timur : Tanah Milik Desa/Bengkok
4. Bahwa pembuatan AKTA jual beli telah sesuai dengan mekanisme,sesuai dengan bukti-bukti persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan transaksi jual beli. Sebelum dituangkan ke dalam AKTA No. 107 luas 450 M2 yang dibuat pada hari rabu tanggal 20 Juni tahun 2012;
5. Bahwa pada waktu yang bersamaan tepatnya pada hari dan tanggal yang sama tahun yang sama, kemudian para pihak baik itu Para Penggugat dan Para Tergugat membuat AKTA jua beli dengan Tergugat II sesuai dengan AKTA No. 108 dengan blok yang sama persil yang sama hanya luas yang berbeda yaitu 140 M2 (serratus empat puluh) meter persegi.. dengan batas-batas yang berbeda. Ada[un batas-batas :
Sebelah utara : Tanah Milik Yanti Apriyanti
Sebelah Selatan : Tanah Milik Kamil
Sebelah Barat : Tanah Milik Syamsuri
Sebelah Timur : Tanah Bengkok

Halaman 36 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

6. Bahwa Turut Tergugat II selaku Kepala Desa Jalaksana yang kapasitasnya sebagai saksi dalam penanda tangan AKTA jual beli tersebut dan sangat yakin kepada para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli dengan memperhatikan bukti-bukti persyaratan yang harus dipenuhi kemudian mencocokkan dengan buku induk Desa ternyata sesuai;
7. Bahwa Turut Tergugat I tidak mengetahui bahwa tanah yang saat sekarang menjadi sengketa telah bersertifikat terlebih luas yang tertera dalam sertifikat dengan SHM No. 762 dengan luas mencapai 1090 M2 (seribu Sembilan puluh) meter persegi;
8. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini merasa terpedaya terlebih Tergugat II mengaku telah membeli tanah tersebut diketahui setelah persoalan ini menjadi proses hukum secara perdata di Pengadilan Negeri Kuningan, sesuai dengan bukti satu lembar kwitansi tertanggal 20 Maret 2012 beraterai cukup yang dibeli dari Tergugat I dengan harga Rp. 8.000.000,- (delapan jura rupiah);
9. Bahwa Turut Tergugat II yang dalam hal ini sebagai saksi dalam transaksi jual beli antara Para pihak penjual dan pembeli, para Penggugat dan Para Tergugat, dan Turut Tergugat II menganggap itu kesepakatan para pihak;

Demikian uraian jawaban saya selaku Turut Tergugat II sampaikan, semoga menjadi bahan kajian untuk membuat terang guna mengungkap pakta peristiwa hukum ini. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna mencari kebenaran matril untuk memeriksa dan mengadili perkara ini atas segala perhatiannya saya sampaikan ucapan terimakasih;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt/G/2018/PN.Kng, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli waris dari Alm. Hadi Kurnia ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Halaman 37 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan peristiwa jual beli (antara Hadi Kurnia dengan Tergugat I) serta bukti surat Kwitansi tertanggal 15 Pebruari 2012 yang ditandatangani oleh Suami Penggugat (Hadi Kurnia) yang bunyinya :“ *untuk pembayaran sebidang tanah darat dengan luas 454 m² a.n. Hadi Kurnia terletak di Ciloyop I Rt./Rw.003/01 Des/Kec. Jalaksana Kabupaten Kuningan*”, adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.762 atas nama Pemegang Hak TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI, adalah SAH menurut hukum ;
6. Menyatakan tanah yang terletak di Blok Ciloyop 1 Rt. 003 Rw. 01 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan seluas \pm 454 m², dibeli dengan harga Rp.26.000.000, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Tati Hernawati, Dita Suci Fitriyanti, Dini Rindiani (Para Penggugat);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan milik Eha Kamil;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ciloyop;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Selokan;Adalah milik Tergugat I ;
7. Menyatakan tanah seluas \pm 636 M² yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Rt. 003 Rw. 01 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Selokan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan milik Yanti Apriyani;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ciloyop;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Selokan;Adalah milik TATI HERNAWATI, DITA SUCI FITRIYANTI, DINI RINDIANI (Para Penggugat) ;
8. Menghukum kepada Tergugat I untuk mengembalikan tanah seluas \pm 636 m² yang terletak di Blok Setra (dahulu) sekarang setempat dikenal Blok Ciloyop I Rt. 003 Rw. 01 Desa Jalaksana Kecamatan Jalaksana Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Selokan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan milik Yanti Apriyani;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ciloyop;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Selokan;

Halaman 38 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong secara seketika tanpa syarat dan beban apapun;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp.461.940.000,- (Empat ratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah), secara seketika tanpa beban atau syarat apapun;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa apabila lalai melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya;
12. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menolak gugatan Rekonsensi yang diajukan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

Menghukum Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonsensi, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.877.000,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat I pada tanggal 28 Mei 2019 melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 29 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat I dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 25 Juni 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 26 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para penggugat dalam pemeriksaan tingkat banding ini tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung masing-masing pada tanggal 11 Juni 2019;

Halaman 39 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat I dalam memori bandingnya tertanggal 25 Juni 2019 telah mengemukakan alasan-alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Kuningan dalam perkara tersebut, karena putusan tersebut telah bertentangan dengan hukum dan keadilan serta tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan guna **"membela kepentingan Majelis Hakim sendiri"** dan **kepentingan Para Terbanding** yang sedapat mungkin akan kami tunjukkan dalam penjelasan-penjelasan dan alasan-alasan sebagai berikut:
- Bahwa Pembanding **sepakat dan sependapat** dengan pertimbangan hukum salah satu Hakim Anggota I dalam bab Eksepsi dan mohon kiranya pendapat termaksud **"dipertahankan"** oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, karena telah benar menerapkan hukum dan telah cukup mempertimbangkan hukum dalam melihat bab Eksepsi *Obscur Libel* termaksud dalam perkara aquo serta mohon **mengesampingkan** pendapat dari 2 (dua) hakim yang lain yakni Hakim Ketua dan Hakim Anggota II.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalam halaman 57 alinea 5 putusan Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P.1, P.2, P.5, dan P.6 yang dihubungkan dengan bukti P-4, ternyata Para Penggugat adalah ahli waris Hadi Kurnia, dimana telah diketahui bahwa Hadi Kurnia adalah merupakan anak kandung dari H. Supeno sehingga dengan demikian menurut pendapat majelis, Para Penggugat sebagai ahli waris Hadi Kurnia yang juga merupakan menantu dan cucu dari H. Supeno memiliki hak dan kedudukan hukum atas tanah yang menjadi perkara karena tanah perkara tersebut merupakan tanah milik H. Supeno yang diwariskan kepada anaknya bernama almarhum Hadi Kurnia.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding I sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, karena:

- a. Tidak benar dan manipulatif sekali pertimbangan Majelis Hakim terkait pertimbangan diatas terkait dalam kalimat, tanah perkara tersebut merupakan tanah milik H. Supeno yang "diwariskan" kepada anaknya yang bernama Alm. Hadi Kurnia karena adalah hal tidak masuk akal dan tidak seiring logika hukum hak waris atas objek perkara ini diberikan kepada Alm. Hadi Kurnia terlebih dahulu sebelum bapak H. Supeno (selaku pewaris) meninggal;
- b. Bahwa terkait poin a diatas bila dikaitkan dengan bukti P-5 tentang Surat Kematian Hadi Kurnia tertanggal kematian 30 Desember 2012 dan bukti P-6 tentang Surat Kematian H. Supeno tertanggal 28 Maret 2013, adalah menunjukan sangat tidak benar H. Supeno mewariskan atas tanah yang menjadi objek perkara ini;
- c. Bahwa tidak pernah ada diperlihatkan oleh Para Penggugat adanya pewarisan kepada Hadi Kurnia dari Bapak H. Supeno , melalui bukti surat maupun bukti saksi-saksi yang diperlihatkan dalam fakta di persidangan;
- d. Bahwa sekalipun ada yang tepat adalah seharusnya berupa "HIBAH" (dalam bentuk hibah)

Bahwa dalam halaman 58 alinea 2 putusan Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, berdasarkan bukti surat tertanda P-1, P-2, dan P-5, Penggugat I adalah istri sah dari almarhum Hadi Kurnia yang menikah pada tanggal 15 Desember 1996, dan dari pernikahannya tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu Penggugat II dan Penggugat III, maka dengan demikian setelah Hadi Kurnia meninggal dunia pada tanggal 30 Desember 2012, Para Penggugat adalah sebagai ahli warisnya yang sah menurut hukum.

Bahwa atas pertimbangan tersebut diatas Pembanding tidak keberatan atas kesimpulan pertimbangan Majelis Hakim bahwa Para Penggugat adalah ahli warisnya yang sah dari Alm. Hadi Kurnia (bukan ahli waris Bapak H. Supeno) menurut hukum yang mana bisa dibaca dengan penafsiran "Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Hadi Kurnia", akan tetapi inilah yang menunjukan *ketidak konsistenan* Majelis dalam mempertimbangkan hubungan hukum antara objek tanah sengketa atas nama H. Supeno (SHM No. 762) dengan Para Penggugat dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim atas

Halaman 41 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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

terbitnya AJB No. 107/2012 dan AJB No. 108/2012 yang dinyatakan memenuhi ketentuan dan syarat-syarat formal padahal AJB No. 107/2012 dan AJB No. 108/2012, penerbitannya tidak mengacu / berinduk kepada atau dari **pemecahan** sertifikat induknya yakni SHM No. 762 atas nama H. Supeno, yang sangat bertolak belakang sekali atas hak peralihan tanahnya, mengacu kepada SHM No. 762 kah atau kepada girik (Leter C) yang dilampirkan dalam AJB 107/2012 dan AJB 108/2012 agar AJB-AJB termaksud dapat dikategorikan sebagai akta otentik.

Bahwa dalam halaman 61 alinea 3 putusan Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang bahwa oleh karena sertifikat adalah bukti hak, maka Sertifikat Hak Milik No. 762 Desa Jalaksana GS No. 1194/1993 luas 1.090 m² atas nama Haji Erneydi Supeno dan telah beralih nama 1. Tati Hernawati, 2. Dita Suci Fitriyanti, 3. Dini Rindiani, berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 141/29/II/2018 tanggal 18/2/2018 sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik tersebut adalah sah menurut hukum, maka oleh karenanya petitum No. 6 Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan.

Bahwa atas pertimbangan tersebut diatas Pembanding sangat keberatan dengan alasan bagaimana bisa SHM atas nama Bapak H. Erneydi Supeno dapat beralih nama / balik nama kepada Para penggugat tanpa memenuhi syarat-syarat formal peraturan peralihan hak atas tanah, dimana didalam fakta-fakta persidangan terdapat ahli waris lain dari H. Erneydi Supeno atas objek sengketa tanah perkara ini yakni menantu dan cucu-cucu dari ahli waris anak H. Supeno yang lain yaitu almarhum HERI NANTIO suami dari Yati Sutriyati, dan AYU HERNITA dan AYU HERPIRA (mantu dan cucu-cucu) serta istri kedua almarhum H. Supeno NINING SUPARNI, sehingga balik nama SHM No. 762 menjadi atas nama Para Penggugat adalah cacat hukum, tidak legal dan tidak sesuai prosedur, sesuai peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu harus dengan Akta Pembagian Waris atau Akta Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan dalam pasal 42 ayat (4) PP 24 / 1997 sebagaimana telah diuraikan dalam DUPLIK Tergugat I (terlampir dalam berkas) sebagai berikut:

“Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang membuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seseorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti

Halaman 42 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai ahli waris danakta pembagian waris tersebut “ (Pasal 42 ayat (4) PP No. 24/1977..

Bahwa dalam halaman 62 pada alinea 3 putusan Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum poin 8 Para Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli no. 108/2012 tanggal 20 Juni 2012 adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan pada petitum 9 yang menyatakan SHM No. 1213/Jalaksana tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas dengan jelas mengenai jual beli antara Hadi Kurnia dengan tergugat I dan Tergugat telah mengetahui ketentuan pasal 32 PP Nbo. 24 / 1997 tentang pendaftaran tanah, maka Akta Jual Beli No. 107/2012 dan 108/2012 adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat karena peralihan hak tersebut dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) hingga terbitnya SHM No. 1213/Jalaksana atas nama Tergugat II adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian terhadap petitum Penggugat No. 7 tersebut haruslah ditolak.

Bahwa Pembanding atas pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas Pembanding I keberatan sekaligus terheran-heran atas logika hukum atas putusan Majelis Hakim, dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada dikabulkannya petitum No. 10 dimana adanya inkonsistensi Majelis Hakim terkait sisa tanah yang belum dijual seluas 636 m2 adalah milik Tati Hernawati, Dita Suci Fitriyanti, Dini Rindiani (Para Tergugat) adalah sah milik Para Tergugat, maka dengan demikian Petitum No. 10 Para Tergugat cukup beralasan muntuk dikabulkan. (halaman 63 alinea 2).

Inkonsistensi dan ngawurnya pertimbangan Majelis Hakim menurut Pembanding adalah sebagai berikut:

Dikarenakan Akta Jual Beli No. 107 seluas 454 m² dan Akta Jual Beli No. 108 seluas 140 m2 semua tertanggal 20 juni 2012, sekarang jual beli No. 108/2012 telah bersertifikat atas nama Tergugat II No. SHM 1213/ Jalaksana, adalah sah memiliki kekuatan hukum, maka ini seharusnya berdampak pada luas yang telah dijual oleh Hadi Kurnia kepada Tergugat I dan Tergugat II.

1. Tergugat I AJB No. 107/2012 seluas 454 m²
2. Tergugat II AJB No. 108/2012 seluas 140 m²

Halaman 43 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



(sekarang SHM 1213/Jalaksana total 594 m²

Maka dapat diketahui bila memang dianggap yang sah dan memiliki kekuatan hukum, yang sudah dijual adalah 594 m².

Bila dikaitkan dengan dikabulkannya Petitum No. 10 Para Penggugat dalam amar putusan pada poin 7 adalah milik Para Penggugat seluas 636 m² adalah sangat keliru dan membingungkan, bagaimana tidak bila benar sebagai berikut:

- Luas tanah awal	1.090 m ²
- Dijual pada Tergugat I 454 m ²	
- Dijual pada Tergugat II <u>140 m²+</u>	<u>594 m²</u>
Sisa tanah Para Penggugat	496 m²

Maka dengan demikian Pembanding menyimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kuningan telah bertentangan dengan hukum dan keadilan terhadap Pembanding I khususnya terkait dikabulkannya petitum No. 10 Para Penggugat (dalam amar putusan no. 7) adalah sangat keliru, inkonsisten dan mengada-ada hanya untuk **kepentingan Majelis Hakim sendiri dan kepentingan Para Terbanding** saja.

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari secara seksama putusan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt/G/2018/PN.Kng, selanjutnya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, tidaklah dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dengan alasan-alasan pertimbangan hukum sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum gugatan *a quo* jawaban Tergugat I/Pembanding, terdiri dari eksepsi dan pokok perkara, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I/Pembanding;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi dari Tergugat I/Pembanding, adalah sebagaimana telah diuraikan di atas, yang pada pokoknya memuat tentang:

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (Obscuur Libels);
2. Gugatan para pihak (plurium litis consortium);

Halaman 44 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/PT.BDG.



3. Gugatan Penggugat salah pihak (Error in Personal);

Menimbang, bahwa pada Pengadilan Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan eksepsi, dalam rapat musyawarah Majelis Hakim telah terdapat perbedaan pendapat, dimana Hakim Anggota I telah beda pendapat dengan Ketua Majelis dan Hakim Anggota II, dimana Hakim Anggota I telah mengemukakan pendapatnya (Disenting Opinion) sebagaimana telah diuraikan dalam putusan Tingkat Pertama tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari secara seksama pendapat Hakim Anggota I pada Tingkat Pertama tersebut yang mempertimbangkan tentang eksepsi tersebut, sebagaimana telah diuraikan dalam putusan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt/G/2018/PN.Kng, selanjutnya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan ataupun alasan-alasan hukum yang diajukan Hakim Anggota I tersebut sudah benar dan beralasan, oleh karena itu pertimbangan hukum yang menyangkut eksepsi tersebut, khususnya tentang gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libels) dapat dibenarkan dan dikuatkan dan selanjutnya pertimbangan Hakim Anggota I tersebut oleh Pengadilan Tinggi dijadikan menjadi pertimbangan tersendiri;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat I/Pembanding adalah beralasan, maka eksepsi dari Tergugat I/Pembanding, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari pihak Tergugat I/Pembanding dapat dikabulkan, maka pemeriksaan atas pokok perkara tidaklah lagi dapat dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Tergugat I/Pembanding adalah beralasan dan dapat dikabulkan maka pokok perkara dalam gugatan *a quo* tidak akan diperiksa dan gugatan pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I/Pembanding dapat dikabulkan dan selanjutnya tidak lagi memasuki pokok perkara Konvensi, maka dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt/G/2018/PN.Kng, yang dimintakan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara *a quo* yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi adalah pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta pasal-pasal dari Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kuningan tanggal 21 Mei 2019, No. 14/Pdt.G/2018/PN.Kng, yang dimohonkan banding tersebut, dan:

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I/Pembanding;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 5 September 2019, oleh Kami: **BERLIN DAMANIK, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis dengan **SUBARYANTO, S.H.,M.H.** dan **NELSON PASARIBU, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juli 2019, No. 314/Pen/Pdt/2019/PT.Bdg, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 11 September 2019 dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim-Hakim Anggota dan **TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUBARYANTO, S.H.,M.H.

BERLIN DAMANIK, S.H.,M.H.

NELSON PASARIBU, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.

Biaya perkara:

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	Rp.134.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-



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

Halaman 48 dari 47 halaman putusan Nomor 314/PDT/2019/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)

Halaman 48