



P U T U S A N

Nomor 8/PDT/2022/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,

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

BODI SUKMAJI, bertempat tinggal di Binong Kulon (sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung Jawa Barat, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. L. Alfies Sihombing, S.H., M.H., M.M., CPR., CLA., M.I.Kom., CTLC., Med., ACI Arb., DR. Dr. Yeni Nuraeni, S.H., M.H., MMRS., CTLC., Med., ACI Arb., Emay Siti Muludjum, S.H., dan Erlang Rio Pratama, S.H. M.H. Para Advokat & Legal Auditor, yang berkantor pada Kantor Law Firm ALFIES SIHOMBING & PARTNERS, beralamat di Jalan Raya Cijagra No. 61 Buah Batu, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

M e l a w a n :

SUL AFANDI, bertempat tinggal di Jalan Primadana VII, Blok C8, No. 40, RT. 06 RW. 10, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agi Ahmad Najih, S.H., dan Herlan Febriyana, S.H., kesemuanya Selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum Ahmad Najih & Partners" yang beralamat di Perum Bina Karya I Blok A Nomor 7 Padalarang, Kab. Bandung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Dan :

1. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH JEANNY SUZANNA YUSMAN, SH.,
beralamat di Jalan Purwakarta, Komp. Bougenville, Blok J,
No. 11, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani,
Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut
Terbanding I semula Turut Tergugat I;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG, beralamat kantor di
Jalan Soekarno Hatta No.586, Sekejati, Buahbatu, Kota
Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Fransiscus Muljoto, S.SiT., Yati Nurhayati, S.H., Lilis
Rostini, S.SiT., Muhammad Luthfi, S.T., M.Sc., Endah
Nurohmah., Andi Syaqirah. KS., Kadar Muslim., Lita
Luthfiyyani, S.H., Dini Marini Yustiani, S.H. dan
Choerunissa Rachmawati Iskandar Putri, S.H., M.H.
Kesemuanya Warga Negara Indonesia, dan memilih
alamat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung Jalan
Soekarno Hatta No. 586 Bandung, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2021, selanjutnya
disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat
II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 8
/Pdt/2022/PT.BDG., 5 Januari 2022, tentang Penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan
resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 162/ Pdt.
G/2021 /PN. Bdg, tanggal 16 Nopember 2021, dalam perkara para
pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Terbanding semula Penggugat, tanggal 29
Maret 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung
tanggal 29 Maret 2021 itu juga, di bawah register perkara Nomor
162/Pdt.G/2021/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung berdasarkan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 yang menyatakan:

- *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (1):
"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya";
- *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (2):
"Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.);
- *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (3):
"Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu";
- *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (4):
"Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu";

2. Bahwa dikarenakan domisili Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan objek sengketa berada di Kota Bandung, yang menjadi

Halaman 3 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, hal tersebut memenuhi dasar hukum gugatan pada *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (1) dan (3);

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam penjualan objek gugatan *a-quo* berdasarkan Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017, Pasal 7 halaman 4 yang berbunyi:

"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Kota Bandung";

Dikarenakan terdapat kesepakatan tentang kediaman (domisili) hukum dalam akta jual beli sehingga hal tersebut memenuhi dasar hukum gugatan pada *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 118 ayat (4);

4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan Tergugat telah menempati tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum yang berada di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/ 1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) padahal Tergugat telah menjual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian";

Oleh karena itu Penggugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung mengajukan Gugatan Perdata Perbuatan melawan Hukum kepada Tergugat;

5. Bahwa sudah sepatutnya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung dapat menerima Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 4 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Penggugat untuk diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung;

Demikian PENDAHULUAN ini Penggugat sampaikan, selanjutnya Penggugat akan mendalilkan keseluruhannya dalam bagian POKOK PERKARA gugatan *a-quo*;

I. POKOK PERKARA:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya (rumah) yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung (Turut Tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Gang;
 - Barat : NIB. 00124/NIB. 00123;
 - Timur : NIB. 02084/NIB.00128;
 - Selatan : Jalan Gang;
2. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah mengenal Tergugat cukup lama, lalu Tergugat menawarkan akan menjual tanah dan bangunan di atasnya (rumah) yang berada di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW.01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat;
3. Bahwa akhirnya Penggugat membeli tanah dan bangunan di atasnya (rumah) yang berada di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW.01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017;**
4. Bahwa jual beli tersebut sudah sesuai dengan Hukum dan Perundang-undangan yang berlaku, dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017,** para pihak sudah sepakat dengan adanya peralihan

Halaman 5 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



hak dari Tergugat kepada Penggugat, berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4) suatu sebab yang tidak terlarang";*

5. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017**, telah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga peralihan objek tanah dan bangunan di atasnya telah sah beralih dari Tergugat kepada Penggugat;
6. Bahwa pada klausa Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017 halaman 3**, menyatakan:

"... Jual beli ini meliputi pula:

- *Sebidang tanah datasnya berdiri sebuah rumah batu, berikut tanaman-tanaman serta hasil karya baik yang dikemudian hari akan didirikan/tanaman/diadakan diatas tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut setempat dikenal Jalan RT.06, RW.01.(sekarang Gang Binong Kulon I);*

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli";

Pihak Pertama dan Pihak kedua menerangkan bahwa:

- a. *Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 336.000.000,- (tiga ratus tigapuluh enam juta rupiah);*
- b. *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut **akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)**;*

2. Bahwa oleh karena itu jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017**, tidak hanya

Halaman 6 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menerangkan jual beli tanah-nya saja akan tetapi dengan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan tersebut adalah milik Penggugat dan dalam Akta Jual Beli tersebut juga membuktikan Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebagai penjual;
3. Bahwa pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana diatur Jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 unsur, yaitu:
 - **TUNAI** artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama;
 - **RIIL** artinya dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli;
 - **TERANG** artinya dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa (Pejabat Yang Berwenang), karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui tentang hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut;
 4. Bahwa pada jual beli antara **Penggugat** dan **Tergugat** dihadapan **Turut Tergugat I** adalah sudah memiliki unsur-unsur tersebut berupa:
 - **Tunai:** Penggugat telah membayar sejumlah uang langsung kepada Tergugat dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
 - **Riil dan Terang:** Obyek perjanjian ada dan jual beli dicatatkan berupa akta dengan melibatkan pejabat yang berwenang yaitu **Turut Tergugat I** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 tertanggal 21 Maret 2017;
 5. Bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)** yang bertugas membuat aktanya, dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan **telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya**, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukan bahwa

Halaman 7 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah** tertanggal **21 Maret 2017**, membuktikan bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (Pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, bahwa pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

6. Bahwa tindakan hukum **Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II)** dalam menerbitkan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat)** telah sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, bahwa pendaftaran tanah sebagai bentuk penguasaan tanah secara hukum (penguasaan yuridis) yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur pemerintah”;

7. Bahwa Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas **suatu tanah beserta bangunannya**, hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a [Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) (“PP Pendaftaran Tanah”):

- Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”;

Halaman 8 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 3 huruf a [Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#)

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

8. Bahwa berdasarkan uraian pasal tersebut dapat dilihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai **alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan**, ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran Tanah). Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
9. Bahwa pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (dalam hal ini **Turut Tergugat II**), bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (**Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 2/2013)**), sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (**Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013**);
10. Bahwa Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan:
"Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan

Halaman 9 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”;

11. Bahwa Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak;

12. Bahwa hal tersebut dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/K/Sip/ 1956:

“Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual”;

13. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017** yang dihadiri para saksi yaitu **Tn. Abadi Rahayu dan Tn. Herry Rustandi**, merupakan bukti bahwa Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai **“Akta Otentik”** yang memiliki pembuktian kuat dan sempurna sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

*“Suatu **akta otentik** ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;*

Pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah **Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, oleh karena itu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sudah tepat dalam menjalankan tugasnya berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

14. Bahwa lebih lanjut, perjanjian yang dibuat antara pihak yang bersepakat (Pasal 1320 KUH Perdata) mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“(1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) Suatu perjanjian



tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan **Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017** dapat disetarakan setingkat dengan Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (bersepakat);

15. Bahwa setelah jual beli telah sah dan terlaksana, Tergugat meminta waktu kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan diatasnya (rumah) tersebut;
16. Bahwa setelah beberapa hari Tergugat belum saja mengosongkan rumah tersebut, dan Penggugat secara pribadi dan lisan meminta agar segera dikosongkan, tetapi Tergugat belum bisa mengosongkan rumah tersebut, serta meminta waktu kepada Penggugat agar dapat tinggal sementara waktu di rumah tersebut, dengan rasa kasihan serta sudah menganggap Tergugat sebagai orang yang dekat, Penggugat memberikan kesempatan untuk Tergugat tinggal di rumah tersebut hingga ada pihak yang akan mengontrak/menyewa di rumah tersebut;
17. Bahwa hingga awal Tahun 2020 atau kurang lebih selama 3 (tiga) Tahun Tergugat belum juga mengosongkan rumah tersebut dengan alasan belum mempunyai uang untuk membeli rumah, dikarenakan usahanya merugi serta adanya wabah Covid-19 yang melanda;
18. Bahwa Penggugat menawarkan agar Tergugat mengembalikan uang jual beli rumah tersebut kepada Penggugat, hingga pada tanggal 18 September 2020 di Bandung Tergugat membuat pernyataan meminta waktu selama dua bulan untuk mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak memberikan kabar dan kepastian apapun kepada Penggugat;
19. Bahwa pada 21 Maret 2021, Penggugat melalui kuasa hukum memberikan somasi kepada Tergugat, tetapi hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak pernah menanggapi apapun atas somasi tersebut;
20. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah termasuk **Perbuatan Melawan Hukum**, dikarenakan tindakan Tergugat

Halaman 11 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat)** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II secara melawan hukum dan tidak mempunyai dasar hak apapun;

21. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan:
“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”;
22. Bahwa Perbuatan hukum adalah segala perbuatan subyek hukum (orang atau badan hukum) yang secara sengaja dilakukan sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, dari pengertian perbuatan hukum tersebut, dapat dikatakan bahwa apabila suatu perbuatan melanggar hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perbuatan hukum, sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka perbuatan tersebut dapat dikatakan melawan hukum, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya;
23. Bahwa Penggugat mengalami kerugian materil yang dapat dijelaskan secara logis, apabila jual beli dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2017 maka kepemilikan rumah tersebut seharusnya sudah dimiliki oleh Penggugat genap selama 4 (empat) Tahun, dan seharusnya Penggugat sudah mendapatkan hasil dari menyewakan rumah tersebut;
24. Bahwa apabila rumah tersebut dapat disewakan sebesar Rp. 30.000.000, per Tahun maka selama 4 (empat) Tahun Penggugat dapat mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 120.000.000 (Seratus dua puluh juta rupiah) dan apabila Penggugat akan menjual rumah tersebut, maka selama 4 (empat) tahun ini Penggugat bisa menjual

Halaman 12 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut kepada pihak lain dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu milyar lima ratus juta rupiah), akan tetapi dengan adanya tindakan Tergugat menempati rumah tersebut maka Penggugat mengalami kerugian;

25. Bahwa hingga saat ini kerugian materil Penggugat mencapai **Rp. 1.620.000.000 (Satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah)**, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penggugat **dapat memintakan kerugian** yang dialami oleh Penggugat kepada Tergugat, dikarenakan Tergugat memberikan kerugian bagi Penggugat;
26. Bahwa untuk menjamin Gugatan yang diajukan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin Tergugat akan melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini secara sukarela (apabila petitum gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung), maka Penggugat memohon agar dapat dilakukan upaya paksa (*Dwangsom*) terhadap Tergugat dengan uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan terhitung sejak majelis hakim memberikan putusan dan telah berkekuatan hukum tetap;
27. Bahwa hingga saat ini Tergugat tidak memberikan kepastian apapun kepada Penggugat, dan tetap menempati objek rumah tersebut tanpa hak dan menempati secara melawan hukum sehingga membuat kerugian kepada Penggugat, oleh karena itu melalui Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan untuk tegaknya keadilan agar Tergugat atau orang lain tanpa memiliki hak atau secara melawan hukum yang menempati tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung (Turut Tergugat II) tersebut agar mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat apapun kepada Penggugat;**

Halaman 13 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat memohon agar sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memeriksa, menimbang, dan memutuskan sebagai berikut:

II. PETITUM:

PRIMAIR:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengkabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
1. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan jual beli antara Sul Afandi (Penggugat) dan Bodi Sukmaji (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertanggal 21 Maret 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau orang lain yang menempati tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kota Bandung Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) secara melawan hukum dan tanpa hak apapun untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.620.000.000 (Satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah) sejak putusan ini dibacakan dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 14 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat lalai dan ingkar dalam memenuhi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum Banding dan Kasasi serta adanya *verzet (uit voorbied bij Voraad)*;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, jawaban Terbanding semula Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa, dalam Gugatan Penggugat dengan konstruksi hukum seperti apa yang diajukannya tersebut haruslah secara tegas ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan – *Salva Reverentia*;

I. Eksepsi Gugatan Yang Diajukan Penggugat Bersumber dari Perjanjian (*Exceptio Metus Causa*) :

- Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo bersumber dari Perjanjian (Kontrak Perjanjian Kerjasama) Nomor : 002/IMM/PKS/X/2016 antara Body Sukmaji (*in casu* Tergugat) dengan PT. Insan Mas Mandiri yang merupakan perusahaan milik Penggugat yang mengandung paksaan (*dwang*) atau *compulsion (duress)* yang berkaitan dengan ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara yang menegaskan “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat persetujuan merupakan alasan batalnya perjanjian, meskipun hal itu dilakukan oleh pihak ketiga asal untuk kepentingan orang yang membuat perjanjian, dan dalam ketentuan Pasal 1324 KUHPerdara menyatakan “apabila paksaan tersebut sedemikian rupanya, sehingga menimbulkan ketakutan bagi orang yang berpikiran sehat, bahwa dirinya atau **harta kekayaannya terancam**“, dan terjadinya

Halaman 15 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Jual-Beli antara Tergugat dengan Penggugat adalah didasarkan pada adanya Kontrak Perjanjian Kerjasama tersebut yang kemudian adanya upaya untuk melakukan tipu daya atas harta kekayaan Tergugat agar berpindah tangan kepada Penggugat dengan alasan hanya pura-pura saja Jual-Beli ini dilakukan;

- Bahwa, hal ini terbukti dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Nomor : 002/IMM/PKS/X/2016 tanggal 07 Oktober 2016 pada **Pasal 2 MEKANISME** dalam **point 4** yang menyebutkan secara tertulis *"Bahwa para pihak sepakat AJB (Akta Jual Beli) tersebut hanya dan hanya dalam rangka memenuhi syarat dan ketentuan dari dan oleh pihak bank berkaitan dengan kredit yang diajukan oleh pihak kedua, dan bukan merupakan pemindahan hak secara yuridis maupun secara defakto atas asset tersebut, Maka apabila telah terpenuhinya semua tahapan dan proses peminjaman/kredit dari perbankan wajib dikembalikan kepada pihak kesatu (in casu Body Sukmaji) melalui proses AJB (Akta Jual Beli) "*, maka sangat jelas Jual Beli atau terjadinya pembuatan Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat hanya merupakan untuk memenuhi persyaratan perbankan/kredit saja bukan jual-beli secara terang-terangan atau jual beli sesungguhnya (hanya Proporma), dengan demikian AKTA JUAL BELI Nomor : 15/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Jeanny Suzanna Yusman, SH harusnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Jual-Beli yang sah dikarenakan jual-beli tersebut hanya pemenuhan kredit Bank saja dan haruslah dikembalikan kepada keadaan semula;

II. Eksepsi Keberatan Mengenai Perjanjian Jual-Beli (Exceptio Doli Mali):

- Bahwa, yaitu keberatan mengenai terjadinya jual-beli antara Tergugat dengan Penggugat yang telah dilakukan atas dasar mengenai adanya penipuan berdasarkan fakta Kontrak Perjanjian Kerjasama tersebut, karena gugatan Penggugat ini telah nyata atas dasar dan atau Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan Akta Jual-Beli Nomor : 15/2017, tanggal 21 Maret 2017 tersebut yang apabila dikaitkan dengan ketentuan **Pasal 1328 KUH Perdata** yang menyatakan *"penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan persetujuan"*, dan hal ini terlihat jelas dan nyata yaitu Objek yang disengkatkan masih dikuasai oleh

Halaman 16 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Tergugat sejak terjadinya jual-beli pada tahun 2017 hingga perkara ini berproses di Pengadilan, maka sangatlah tidak masuk akal jika Jual-Beli telah terjadi dengan **tunai, riil dan terang** sedangkan objek tidak berpindah tangan sebagaimana yang disebutkan dalam point 4 Pasal 2 Kontrak Perjanjian Kerjasama tersebut yang mana apabila proses peminjaman/kredit dari pihak perbankan wajib dikembalikan kepada pihak kesatu (*in casu* Tergugat) melalui proses AJB, namun setelah proses perbankan selesai Penggugat tidak melaksanakan proses Jual-Beli kembali tersebut, melainkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan *a quo* untuk meminta AJB Nomor : 15/2017 dinyatakan SAH, adalah suatu keanehan apabila memang benar-benar jual-beli objek rumah milik Tergugat tersebut telah dijual kepada Penggugat mengapa harus meminta AJB No. 15/2017 dinyatakan untuk disahkan oleh Pengadilan?, hal inilah yang disebut penipuannya;

- Bahwa, telah nyata terjadinya Jual-Beli dan pembuatan Akta Jual-Beli tersebut hanya merupakan daya upaya dari Penggugat untuk melakukan tipu daya agar harta benda (objek) yang diinginkannya beralih kepada Penggugat, sedangkan apabila suatu Jual-Beli yang benar-benar murni dan terang, tunai serta riil manalah mungkin ada gugatan melalui Pengadilan ini dan mana mungkin objek masih dikuasai oleh Penjual rumah..?, oleh karenanya jual-beli tersebut hanyalah daya upaya dari Penggugat untuk menguasai milik Tergugat tersebut;

III. Eksepsi Tentang Gugatan Kekurangan Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*):

- Bahwa, gugatan Penggugat tersebut kekurangan pihak dikarenakan dalam gugatannya haruslah menarik Tuan H. Purnomo Subiakto sebagai pengurus perseroan dalam kapasitasnya sebagai Direktur, sedangkan Penggugat adalah sebagai Komisaris dalam PT. Insan Mas Mandiri tersebut, dan Penggugat juga seharusnya menarik sebagai pihak dalam gugatannya pihak Perbankan, namun nyatanya Penggugat telah mencoba melakukan penyelundupan hukum yang pura-pura mengabaikan adanya Kontrak Perjanjian Kerjasama sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat walaupun yang menandatangani kontrak tersebut adalah pihak Direktornya, oleh karenanya

Halaman 17 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut dalam gugatannya, maka gugatan *a quo* haruslah dinyatakan Gugatan Kekurangan Pihak dengan alasan untuk menjadikan perkara *a quo* terang menderang duduk perkaranya dan atau setidaknya untuk mengetahui alasan-alasan dari gugatan Penggugat *a quo*;

- Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dikarenakan masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat dan atau ditarik sebagai Turut Tergugat, oleh karena itu gugatan dalam bentuk ***plurium litis consortium*** yang berarti gugatan *a quo* kekurangan pihaknya dan gugatan Penggugat tersebut harusnya dinyatakan juga sebagai gugatan yang ***error in persona***;

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa, namun demikian seandainya Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka untuk itu **Tergugat** bersama ini mengajukan Jawaban terhadap materie pokok (***bodemgeschil***) dalam perkara ini, sebagai berikut:

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan oleh **Tergugat** pada bagian "**DALAM EKSEPSI**" tersebut di atas, mohon hendaknya dianggap telah tercantum selengkapnya pada bagian "**DALAM POKOK PERKARA**" ini;
2. Bahwa, **Tergugat** secara tegas dan bulat menyangkal serta menolak semua dalil-dalil maupun argumentasi **Penggugat**, kecuali apa yang diakui oleh **Tergugat** dalam perkara ini;
3. Bahwa, dasar dari gugatan Penggugat adalah tentang **Jual-Beli yang didasarkan pada adanya Kontrak Perjanjian Kerjasama sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat yang telah tertuang dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Nomor : 002/IMM/PKS/X/2016, tanggal 07 Oktober 2016** yang tidak diungkapkan dalam gugatannya tersebut, sehingga menimbulkan dan seolah-olah semua hal yang diungkapkan dalam gugatan Penggugat merupakan peristiwa yang sebenarnya, padahal terdapat rangkaian peristiwa hukum sebelumnya telah terjadi yang jika Penggugat secara jujur mengungkapkan sebenarnya dan tidak hanya tertumpu atas telah terjadi jual-beli menurut ketentuan perundang-undang sebagaimana yang telah dikutip Penggugat dalam surat gugatan dimaksud, dan jika memang telah benar terjadi hal demikian, pertanyaannya adalah Objek yang dituntut Penggugat masih dikuasai oleh Tergugat hingga saat ini;

Halaman 18 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, adapun cerita yang dikemukakan oleh Penggugat adalah hal yang sepihak dan memang demikian dari tujuan untuk melakukan gugatan agar peristiwa tersebut seakan-akan benar demikian, sedangkan kenyataan yang terjadi jauh bertolak belakang dari peristiwa sebenarnya mengapa terjadi jual-beli tersebut?, dan jika Penggugat menarik pihak-pihak dalam gugatannya sebagai pihak niscaya akan membuat terang benderang peristiwa yang sebenarnya terjadi sehingga jual-beli tersebut bisa dilakukan walau dengan daya upaya kebohongan-kebohongan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, dengan beberapa upaya membuat surat pernyataan secara sepihak, dan menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian sebesar **Rp. 1.620.000.000 (Satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah)**, sedangkan harga rumah yang terjadi adalah sebesar **Rp. 336.000.000 (Tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah)** berarti telah terjadi adanya penyelewengan pajak penjualan objek dalam Jual-Beli tersebut...?, maka dengan harga serta kerugian yang timbul menurut Penggugat sangatlah tidak masuk akal dan semakin tidak masuk akan gugatan yang diajukannya terhadap Tergugat tersebut, dan jika kerugian ini tidak dapat dibuktikan di persidangan dengan dasarnya siapa yang mendalilkan maka dialah yang harus membuktikannya, maka dapat dikwalifikasikan telah terjadi suatu tindak pidana penipuan yang seolah-olah Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat atau dengan ketentuan lain menurut **Mens Rea** asas hukum pidana sudah terdapat adanya niat dari pelaku untuk membuat hutang kepada Tergugat, oleh karenanya pembuktian dalam perkara *a quo* sangat ditunggu-tunggu oleh Tergugat untuk dijadikan dasar pengaduannya ke pihak yang berwajib (kepolisian);
5. Bahwa, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut seluruhnya ditolak oleh Tergugat dan apa yang dikemukakannya hanya bersumber dari ketentuan hukum serta perundang-undangan, namun tidak memberikan alasan secara fakta yuridis tentang terjadinya alasan dibuatnya perjanjian Jual-Beli tersebut dan secara sewenang-wenang Penggugat telah mengalihkan kepemilikan objek perkara keatas namanya, sedangkan diketahuinya ada alasan untuk tidak tetap pengalihan namanya tersebut bertahan menjadi pemilik atas nama Penggugat dan haruslah secara sukarela dikembalikan lagi ke keadaan semula yaitu keatas nama Tergugat melalui proses jual-beli kembali, namun hal tersebut tidak dilakukannya yang sebaliknya adalah

Halaman 19 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Penggugat terhadap Tergugat;

6. Bahwa, jika memang telah terjadi jual-beli dengan harga yang telah disepakati tersebut sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu **tunai, terang dan riil**, maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu adanya **Kwitansi penerimaan uang** dari Penggugat kepada Tergugat secara **riil** dan setidaknya-tidaknya dihadapan Notaris adanya penyerahan uang penjualan rumah (objek) sengketa tersebut dan hal ini sangatlah wajib untuk membuktikan memang secara terang telah terjadi jual-beli tersebut, hal ini adalah makna yang disebutkan terang, tunai dan riil oleh Penggugat dalam gugatannya, jika ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kwitansi pembayaran secara terang dan tunai, maka terbuktilah memang jual-beli yang terjadi hanya pura-pura dan proporma saja yang tidak dapat dibenarkan menurut undang-undang yang berlaku sebagai **perjanjian derajat kedua** dalam artian sebagai perjanjian turunan dimana sebelumnya telah terdapat perjanjian pokok yang utama, sehingga masih terbuka peluang pembatalan perjanjian Jual-Beli tersebut, yang mana Penggugat telah mengabaikan adanya Perjanjian sebelumnya dan ketika perjanjian derajat kedua dinilai telah mendiskreditkan keberlakuan perjanjian pokok tersebut;
7. Bahwa, jual-beli tersebut haruslah dinyatakan dibatalkan oleh Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berdasarkan adanya Perjanjian Pokok tersebut sebelumnya serta pengalihan hak yang dilakukan oleh Penggugat secara sewenang-wenang adalah merupakan perbuatan hukum yang merugikan Tergugat, dan dikarenakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad buruk (tidak baik) tidak dapat dilindungi oleh hukum;
8. Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal, karena yang jelas sebaliknya Tergugatlah yang telah dirugikan oleh Penggugat akibat adanya penyalahgunaan kewenangan yang dilakukannya berdasarkan Kontrak Perjanjian Kerjasama Nomor : 002/IMM/PKS/2016 tanggal 07 Oktober 2016 tersebut, maka dalil Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolak;
9. Bahwa, demikian pula tentang dalil Penggugat yang menyatakan telah mengalami kerugian Materil dan Immateril dengan tidak dilakukan pengosongan terhadap objek perkara tersebut, adalah juga alasan yang

Halaman 20 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengada-ada karena tidak ada perjanjian mengenai pengosongan objek perkara dan tidak pernah ada ungkapan dari Penggugat kepada Tergugat dipersilahkan untuk dipakai rumahnya yang telah dibeli, dan mana mungkin seseorang yang telah membeli rumah apalagi rumah Tergugat tersebut merupakan kos-kosan yang mempunyai nilai dengan tidak tegas minta dikosongkan apabila memang benar jual-beli yang dinyatakan adalah **terang, tunai dan riil..?**, adalah sangat tidak masuk akal sejak **tahun 2017 hingga saat ini sudah tahun 2021**, berarti secara logika bisnis dan logika hukum sangat tidak relevan apabila jual-beli memang benar-benar telah terjadi dan dibiarkan selama **5 (lima)** tahun, haruslah dicermati dibalik perbuatan ini ada hal yang memang disengaja oleh Penggugat untuk menunggu melakukan gugatan melalui Pengadilan *a quo* adalah suatu perbuatan kecurangan dan tidak logis, oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harusnya dinyatakan secara tegas ditolak ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah teruraikan di atas dan sudilah kiranya Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

C. DALAM GUGATAN REKONVENSI:

Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pengajuan gugatan Rekonvensi ini, sehingga dapat dilihat secara inclusive dalam perkara *a quo*;

- Bahwa, Penggugat d.R/Tergugat d.K sangat dirugikan dengan adanya gugatan dari Tergugat d.R/Penggugat d.K tersebut, sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat d.R ini adalah merupakan kerugian yang riil (nyata) yaitu telah kehilangan hak atas rumah yang didiaminya selama ini dikarenakan Tergugat d.R telah melakukan pengalihan hak secara sewenang-wenang yang seharusnya Tergugat d.R harus/wajib mengembalikannya kepada Penggugat d.R melalui proses jual-beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali, namun ternyata tidak dilakukannya sehingga hak kepemilikan Penggugat d.R telah dilanggar oleh Tergugat d.R tersebut;

- Bahwa, berdasarkan Kontrak Perjanjian Kerjasama Nomor: 002/IMM/PKS/X/2016, tanggal 07 Oktober 2016 seharusnya Tergugat d.R wajib mentaatinya dan harus melaksanakannya sesuai dengan Point 4 Pasal 2 tersebut, namun ternyata tidak dilakukannya, dan secara sekonyong-konyong melakukan gugatan melalui Pengadilan *a quo* dengan meminta mengosongkan objek perkara milik Penggugat D.R, sehingga Penggugat D.R sangat dirugikan karenanya dan kerugian tersebut apabila dirinci secara materil adalah sebagai berikut:
 - Harga Rumah saat ini jika dijual dengan harga pasaran dapat mencapai nilai **Rp1.200.000.000** (Satu milyar dua ratus juta rupiah);
 - Harga sewa Kos-Kosan dengan jumlah kamar mencapai 20 kamar, perbulan **Rp1.200.000** (satu juta dua ratus ribu rupiah) X 20 Kamar = Rp.24.000.000,00 Perbulan pendapatan yang telah hilang;
- Bahwa, Penggugat d.R sangat dirugikan telah terjadi pengalihan hak tersebut, oleh karenanya Penggugat d.R memohon melalui Pengadilan *a quo* untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 632/Binong, Surat Ukur Nomor : 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 atas nama Zul Afandi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti Hak Kepemilikan yang sah dengan segala turunannya dan juga Akta Jual Beli Nomor : 15 Tahun 2017 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Jeanny Suzanna Yusman, SH dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Akta Jual Beli yang sah;
- Bahwa, adapun alasan untuk dapat dinyatakan SHM serta AJB dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti hak adalah dikarenakan pembeli (Tergugat d.R) merupakan pembeli yang beritikad buruk dan tidak dapat dilindungi oleh undang-undang yang berlaku, serta terdapat adanya jual-beli pura-pura serta hanya-hanya sebagaimana terdapat dalam perjanjian pokok yang telah disepakati tersebut;
- Bahwa, dengan alasan-alasan secara yuridis tersebut diatas maka mohon kiranya Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Halaman 22 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Gugatan Rekonvensi dari Penggugat d.R ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat d.R telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 632/Binong, Surat Ukur Nomor : 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 atas nama Zul Afandi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti Hak Kepemilikan yang sah dengan segala turunannya;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 2017 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Jeanny Suzanna Yusman, SH dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Akta Jual Beli yang sah;
5. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar ganti kerugian seperti yang telah dirinci tersebut diatas yaitu kerugian Materil seluruhnya sebesar Rp1.224.000.000,00 (*Satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah*) dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat d.R;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II selaku Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk mencatat kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 keatas nama Body Sukamji dan mencatat SHM 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 ke atas nama Zul Afandi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti Hak Kepemilikan yang sah dengan segala turunannya;
7. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 29 Juni 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Turut Tergugat II;
2. Gugatan Salah Subyek (*Error In Subjecto*)

Halaman 23 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Bahwa, pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, yang dilakukan Tergugat (selaku penjual) masih menempati tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Binong Kulon (sekarang Binong Kulon I) Nomor 192/126 RT. 06 RW. 01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal Kota Bandung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 632/Binong, walaupun telah dilakukan jual beli dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-03-2017 No. 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, S.H., selaku PPAT Kota Bandung dan tercatat tanggal 20-06-2017 sudah tercatat atas nama **Sul Afandi** (Penggugat);

Dengan demikian maka gugatan Penggugat tidak ada keterkaitannya sama sekali dengan tugas pokok Turut Tergugat II, sebagai gugatan Penggugat yang menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai "*partij*" dalam perkara *a quo* adalah salah subjek (*error in subjecto*);

3. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 0063/Kelurahan Binong atas nama Penggugat tercatat tanggal 24-11-2017 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 10751/2017 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46, berdasarkan APHT tanggal 03-10-2017 No. 29/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, S.H., selaku PPAT Kota Bandung sehingga gugatan kurang pihak, karena tidak melibatkan **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Berkedudukan Di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46**, selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 10751/2017;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat II dengan tegas dan bulat;
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan memperjelas pokok permasalahan *a quo*, berikut Turut Tergugat II sampaikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kronologis penerbitan sertifikat-sertipikat *in litis* sesuai data yang ada sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik No. 632/Kelurahan Binong:

- Bahwa status tanah Sertipikat Hak Milik No. 632/Kelurahan Binong berasal dari Pengakuan Hak bekas Tanah Milik Adat P.44 D.II C. 4002, terbit tanggal 14-10-1998, Surat Ukur tanggal 12-10-1998, Nomor: 00127/BINONG/1998, Luas 141 M², semula tercatat atas nama **1. AISYAH; 2. MIMIN SUDARMI; 3. SUKANDAR; 4. MAMAN RUSTAMAN; 5. KARTINI; 6. JAYUSMAN; 7. MUMUNG HENDRA KASIMUN; 8. YULIANTI; 9. BODI SUKMAJI; 10. PURNOMO SUGIANTORO;**
- Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 20/2007, tanggal 05-02-2007 yang dibuat oleh PPAT Jelly Nasserri, S.H., M.H., tanah tersebut beralih haknya kepada **Budi Sukmaji;**
- Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2676/2007 melalui **PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Bandung,** berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 05-02-2007, Nomor 21/2007 yang dibuat oleh Jelly Nasserri, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 17-04-2007;
- Bahwa tercatat tanggal 28-09-2011 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 93/KC. A. YANI/CSS/Roya/VII/2011, tanggal 27-07-2011 dari **PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung,** sehingga Hak Tanggungan Nomor 2676/2007 dihapus;
- Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1083/2011 melalui **PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung,** berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 29-07-2011, Nomor 112/2011 yang dibuat oleh Mumuh Muhsin Wiramihardja, SH., dicatat tanggal 05-10-2011;
- Bahwa tercatat penerbitan SKPT Nomor 383/2012, tanggal 14-05-2012, dimohon oleh Taralam Sinaga/Kepala KPKNL Bandung, untuk keperluan lelang;

Halaman 25 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tercatat penerbitan SKPT Nomor 831/2012, tanggal 12-12-12, dimohon oleh Wisratno Eko Wibowo/PLH Kepala KPKNL Bandung, untuk keperluan lelang;
 - Bahwa tercatat tanggal 15-06-2015 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 638/BPRPKM/LG/RX/XI/2013, tanggal 28-12-2012 dari **PT. BPR Pundi Kencana Makmur**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 10831/2011 dihapus;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 08264/2015 melalui **PT. Bank Sinarmas Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 04-08-2015, Nomor 72/2015 yang dibuat oleh Reiny Frulianty, S.H., dicatat tanggal 18-08-2015;
 - Bahwa tercatat tanggal 23-01-2017 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor SKL.012/XI/MSME/20116.BSIM-BDG, tanggal 21-11-2016 dari **PT. Bank Sinarmas**, sehingga Hak Tanggungan Nomor 08264/2015 dihapus;
 - Bahwa kemudian tercatat tanggal 20-06-2017, tanah tersebut beralih haknya kepada **Sul Afandi** berdasarkan Akta Jual Beli No. 15/2017 tanggal 21-03-2017 yang dibuat oleh Jeanny Suzanna Yusman, S.H., selaku PPAT;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10751/2017 melalui **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 03-10-2017, Nomor 29/2017 yang dibuat oleh Jeanny Suzanna Yusman, S.H., dicatat tanggal 24-11-2017;
4. Bahwa penerbitan sertifikat berikut catatan-catatan lainnya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum

Halaman 26 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan Negara Yang Baik” sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Petitum:

I. DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Kls I A Khusus Bandung, tanggal 16 Nopember 2021 Nomor 162/Pdt.G/2021/PN.Bdg, telah memutuskan perkara tersebut di atas, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli antara SUL AFANDI (Penggugat) dan BODI SUKMAJI (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, S.H. (Turut

Halaman 27 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertanggal 21 Maret 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW.01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama SUL AFANDI yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) adalah milik Penggugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat atau orang lain yang menempati tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Binong Kulon (Sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW.01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama SUL AFANDI yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) secara melawan hukum dan tanpa hak apapun, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat Konvensi;
6. Menghukum Tergugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat lalai dan ingkar dalam memenuhi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat Konvensi yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.570.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi melalui Kuasanya telah menyatakan permohonan pemeriksaan tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung pada

Halaman 28 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Nopember 2021, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada:

1. Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 15 Desember 2021,;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Nopember 2021:
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, melalui Kuasa Hukumnya untuk kepentingan pemeriksaan tingkat banding pada tanggal 20 Desember 2021 telah mengirimkan memori bandingnya dan telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada:

1. Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 24 Desember 2021
2. Turut Terbanding I semula turut Tergugat I, pada tanggal 28 Desember 2021:
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 28 Desember 2021,;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 3 Januari 2022 telah mengirimkan kontra memori banding dan telah diberi tahukan dengan seksama kepada :

1. Pemanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada tanggal 6 Januari 2022,;
2. Turut Terbanding I semula turut Tergugat I pada tanggal 6 Januari 2022,;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Januari 2022,;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding selama 14 (empat belas) hari, masing-masing kepada,;

1. Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 30 Nopember 2021,;
2. Terbanding semula Penggugat sejak tanggal 24 Desember 2021,;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sejak tanggal 30 Nopember 2021:

Halaman 29 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sejak tanggal 30
Nopember 2021.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan yang diajukan banding diputus tanggal 16 Nopember 2021, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat. Kuasa Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Nopember 2021, dengan demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 (empat belas) hari, karenanya telah sesuai dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding dan mengemukakan keberatan atas putusan tersebut yang lengkapnya sebagaimana terurai dalam Memori Banding yang terlampir dalam berkas perkara yang pada pokoknya :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung Nomor 162/Pdt.G/2021/PN.Bdg, tanggal 16 Nopember 2021 tersebut,

Dengan Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi TERGUGAT tersebut untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak GUGATAN PENGGUGAT tersebut untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT d.R ini untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Halaman 30 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 632/Binong, Surat Ukur Nomor : 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 atas nama ZUL AFANDI dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti Hak Kepemilikan yang sah dengan segala turunannya;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 15 tahun 2017 tanggal 21 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT JEANNY SUZANNA YUSMAN, SH dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Akta Jual Beli yang sah ;
5. Menghukum TERGUGAT d.R untuk membayar ganti kerugian seperti yang telah dirinci tersebut diatas yaitu kerugian Materil seluruhnya sebesar **Rp. 1.224.000.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah)** dibayarkan secara tunai, seketika dan seklaigus kepada PENGGUGAT d.R ;
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II selaku Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk mencatat kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 keatas nama BODY SUKAMJI dan mencatat SHM 00127/Binong/1998, tanggal 12 Oktober 1998, seluas 141 M2, NIB Nomor : 00127 keatas nama ZUL AFANDI tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti Hak Kepemilikan yang sah dengan segala turunannya ;
7. Menghukum TERGUGAT d.R untuk membayar biaaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyanggah seluruh dalil - dalil yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan memohon agar Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding PEMBANDING.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung Nomor: 162/Pdt.G/2021/ PN.Bdg., tanggal 16 November 2021.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 162 /Pd.G/2021/PN. Bdg., tanggal 16 Nopember 2021, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut.:

Menimbang, bahwa putusan yang diajukan banding tersebut adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat menuntut Tergugat agar jual beli objek sengketa tanah dan bangunan milik Tergugat kepada Penggugat, yaitu tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 632/Binong, yang terletak di Binong Kulon (sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor 192/126 RT.06 RW.01, Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 2017, tanggal 21 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Jeanny Suzanna Yusman,SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah menurut hukum dan diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkal dalil Penggugat dan menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15 Tahun 2017 tersebut menggunakan tipu daya dan paksaan, dan AJB tersebut ada kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 002/IMM/PKS/X/2016, tanggal 7 Oktober 2016, antara Tergugat dan PT Insan Mas Mandiri (PT IMM). Bahwa PT IMM sebenarnya adalah milik Penggugat, Penggugat sebagai Komisaris PT IMM. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama tersebut dalam Pasal 2 disebutkan bahwa Jual beli atas asset pihak ke I/Tergugat adalah untuk kepentingan perseroan untuk memperoleh pinjaman kredit dari Bank, apabila telah terpenuhi semua tahapan dan proses peminjaman kredit dari pihak perbankan, asset Tergugat wajib dikembalikan kepada pihak kesatu (in casu Tergugat) melalui proses akta jual beli, namun setelah proses jual beli selesai Penggugat tidak melaksanakan proses jual beli kembali tersebut, melainkan mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Halaman 32 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding berupa surat yang diberi tanda P1 s/d P10 dan keterangan 2 orang saksi di bawah sumpah, diperoleh fakta hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat benar telah terjadi jual beli tanah dan rumah objek sengketa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15 Tahun 2017, tanggal 21 Maret 2017, yang dibuat di hadapan PPAT Jeanny Suzanna Yusman,SH., sesuai dengan bukti P3 berupa Turunan Akta Jual Beli Nomor 15/2017, tanggal 21 Maret 2017, bukti P6 tentang tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 632/Binong, Surat Ukur No. 00127/Binong/1998, luas 141 m², NIB. 00127, atas nama SUL AFANDI (Penggugat), semula atas nama Tergugat sekarang telah dibalik nama kepada nama Penggugat serta bukti P9 berupa Surat Pernyataan dari Tergugat tanggal 18 September 2020 bahwa Tergugat mengakui bahwa Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan akan menyelesaikannya dalam waktu dua bulan sejak surat pernyataan ini dibuat dan keterangan dua orang saksi Pasha Setiawan dan Detik Taufik saksi dalam surat pernyataan Tergugat/Pembanding, dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum ke dua menuntut agar tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Tingkat banding, seharusnya Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), tetapi tidak menjadikan gugatan kabur sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, disebutkan meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah Wanprestasi namun gugatan tidak kabur (abscurlibel).;

Namun perbuatan yang terbukti adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya, telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang diberi tanda T1 s/d T3 dan keterangan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1 berupa Kontrak Perjanjian Kerjasama Nomor 002/IMM/PKS/X/2016, tertanggal 07 Oktober 2016, antara Body Sukamaji dengan PT. Insan Mas Mandiri, dibuat dihadapan Notaris Perjanjian Jual Beli yang dimaksud Pasal 2, adalah perjanjian jual beli bersarat, yaitu apabila maksud jual beli untuk memenuhi jaminan kredit telah terpenuhi maka tanah bangunan milik pihak ke satu (Tergugat)

Halaman 33 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijual akan dikembalikan kepada Tergugat dengan Akta Jual Beli kembali, bunyi pasal ini sangat sederhana tetapi menimbulkan ketidakjelasan, karena tidak menjelaskan sarat-sarat yang diperjanjian tentang jual beli kembali tersebut;

Menimbang, bahwa Kontrak Perjanjian Kerjasama tersebut tidak termasuk Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian, namun berdasarkan bukti T-2 berupa Surat Nomor 002/SP-IMM/I/2019, Perihal Surat Peringatan Kedua, tanggal 02 Januari 2019, dengan Kop Surat dari PT Insan Mas Mandiri yang ditujukan kepada Sdr. Bodi Sukmaji ditandatangani oleh Penggugat atas nama Sul Afandi, bukti ini menjelaskan bahwa Penggugat/Terbanding, sesungguhnya mempunyai hubungan dengan PT Insan Mas Mandiri namun tidak dijelaskan Penggugat sebagai apa di dalam PT Insan Mas Mandiri, apakah sebagai direksi, apakah sebagai komisaris, dan juga tidak menyebutkan objek yang akan diperjual belikan kembali itu untuk memenuhi kebutuhan kredit ke Bank, yang harus dijual kembali kepada pihak kesatu;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 15/2017, tanggal 21 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman selaku PPAT Perjanjian Kontrak Kerjasama, tanggal 07 Oktober 2016 tersebut, tidak dapat dikatakan ada kaitannya dengan perjanjian jual beli bersarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Kontrak Perjanjian Kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 tentang Surat Keterangan pelunasan kredit dengan hak tanggungan dari PT Bank Rakyat Indonesia kepada Bodi Sukmaji, tertanggal 19 April 2021, dan keterangan saksi Muhammad dan saksi Sunarta, terbukti bahwa Tergugat mempunyai hutang kredit kepada Bank Sinarmas dan telah dilunasi oleh Penggugat, dan terakhir Sertifikat Hak Milik Nomor 632/Kelurahan Binong tersebut dijaminkan oleh Penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia, dan telah dilunasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa memori banding tersebut tidak memuat hal-hal yang baru yang dapat mempengaruhi putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena semua bersifat pengulangan dalam jawaban Pembanding semula Tergugat yang telah dipertimbangkan oleh Majelis

Halaman 34 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar sehingga tidak dipertimbangkan ulang lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam konvensi, dalam eksepsi, dalam pokok perkara dan dalam rekonvensi, yang berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalan gugatan Penggugat yaitu bahwa Penggugat adalah pemilik PT Insan Mas Mandiri, dan adanya tipu muslihat di dalam Akta Jual Beli Nomor 15/2017, tanggal 21 Maret 2017 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 162/ Pdt.G/ 2021/ PN.Bdg., tanggal 16 Nopember 2021, dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagai pihak yang kalah maka Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.;
2. Mengukuhkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 162/ Pdt.G/2021/PN.Bdg., tanggal 16 Nopember 2021, yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 35 dari 36 halaman putusan Nomor 8/Pdt/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022, oleh Kami Elnawisah, S.H, M.H, Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, Sirjohan, SH.MH, dan Yuli Heryati, SH.MH. masing-masing Hakim Tinggi sebagai anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Februari 2022, oleh Hakim Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim anggota tersebut, dan dibantu oleh Bambang Belardaya, SH., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

Sirjohan, SH.MH,

Elnawisah, S.H, M.H

TTD

Yuli Heryati, SH.MH.

Panitera Pengganti

TTD

Bambang Belardaya, SH.

Rincian Biaya :

Redaksi ----- Rp. 10.000,-

Materai----- Rp. 10.000,-

Pemberkasan----- Rp. 130.000,-

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