



PUTUSAN

Nomor 121/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

- 1. DEA MUSTIKASARI**, bertempat tinggal di Villa Antapani Indah V-30, Rt.08 Rw.07, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada EPPENDI HUTAHAEAN, S.H., DJUMYADI, S.H.,M.H., para Advokat dari Kantor Hukum "LEXI & PATNER" beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 713 Kota Bandung, sesuai Surat Kuasa tanggal 30 September 2020, semula TERGUGAT I sekarang PEMBANDING I (juga TERBANDING) ;
- 2. UUN HADJAR**, bertempat tinggal di Jalan Alam Damai Nomor 19 RT 001 RW 000, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada LEONARDO SITEPU, S.H., TEGUH MOCHAMMAD RAMDHAN, S.H., para Advokat dari Kantor Hukum "SITEPU, RAMDHAN & CO", beralamat di Jalan Lodaya Nomor 65 Kota Bandung, sesuai Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2020, semula TERGUGAT II sekarang PEMBANDING II (juga TERBANDING) ;
- 3. RIAN PRATAMA, S.H., M.Kn.**, berkantor di Ruko Metro Trade Centre Blok K Nomor 03, Jalan Soekarno-Hatta, Nomor 590, Kota Bandung. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada BUDHI AGUNG, S.H., TRISHA NURFITRIANDINI, S.H., para Advokat dari Kantor Hukum "BUDHI AGUNG S, S.H. & REKAN" beralamat di Jalan Kacapiring Nomor 17-B Bandung, sesuai Surat Kuasa Nomor 011/SKK/BAS/X/2020 tanggal 2 Oktober 2020, semula TERGUGAT III sekarang PEMBANDING III (juga TERBANDING)

Halaman 1 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



M E L A W A N :

1. Dr. DEDDY KOESMAYADI, Span., Kic, bertempat tinggal di Jalan Dr. Slamet Nomor 6 RT 001 RW 007, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, semula PENGGUGAT I sekarang TERBANDING I (juga PEMBANDING) ;

2. ERNAWATI KOESMAYADI, bertempat tinggal di Jalan Dr. Slamet Nomor 6 RT 001 RW 007, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, semula PENGGUGAT II sekarang TERBANDING II (juga PEMBANDING) ;

Dalam hal ini PENGGUGAT I sekarang TERBANDING I (juga PEMBANDING) dan PENGGUGAT II sekarang TERBANDING II (juga PEMBANDING) atau para PENGGUGAT sekarang para TERBANDING (juga PEMBANDING) memberikan kuasa kepada ALMAN ADI, S.H.,M.H.,CPCLE.,CPT., FAJAR MAULANA YUSUF, S.H.,MH., para Advokat dari Kantor Hukum "ALMAN ADI & ASSOCIATES" berkantor di Komplek YPKP Sangga Buana Lt. 2 Jalan PH.H. Mustofa Nomor 70, Kota Bandung, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2020;

Dan :

BADAN PERTANAHAN KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Sekejati Buahbatu Kota Bandung, semula TURUT TEGUGAT sekarang TURUT TERBANDING ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 121/PEN/PDT/2021/PT BDG tanggal 2 Maret 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor 407/Pdt.G/ecourt/2019/PN.Bdg tanggal 24 September 2020 ;

Menimbang, bahwa para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dengan surat gugatannya tertanggal 01 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada tanggal 2 Oktober 2019 dalam Register Nomor : 407/Pdt.G/ecourt/2019 /PN.Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan pasangan suami istri sah, tercatat berdasarkan Kutipan Akta Nikah Republik Indonesia Kantor Urusan Agama Kecamatan Coblong, Kota Bandung Nomor : 533/34/X/1984, tertanggal 15 Oktober 1984 ;
2. Bahwa setelah menikah sampai dengan dikaruniai 3 (tiga) orang anak, yaitu :
 - 1) IKA MERDEKAWATI KUSMAYADI, 34 tahun.
 - 2) ICHA RACHMAWATI KUSMAYADI, 30 tahun.
 - 3) ITA NURSITA KUSMAYADI, 27 tahun.

PARA PENGGUGAT tinggal di Jl. DR. Slamet, Nomor 6 RT. 001 RW. 007, Kel. Cipaganti, Kec. Coblong, Kota Bandung ;

3. Bahwa selama Pernikahan PARA PENGGUGAT memiliki beberapa obyek tanah kosong dan tanah berikut bangunan di lokasi berbeda yang termasuk ke dalam Harta Bersama dan beberapa obyek ada yang di buat kosten dan ada yang di sewakan ;
4. Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah berikut bangunan yang pembeliannya dibeli dengan meminjam nama orang lain yaitu DEA MUSTIKASARI In Casu TERGUGAT I. Yang mana obyek tersebut sejatinya juga termasuk ke dalam harta bersama. Dan sewaktu-waktu pinjam nama tersebut dapat ditarik kembali dan obyek diambil sepenuhnya guna dimanfaatkan oleh PARA PENGGUGAT;
5. Bahwa pinjam nama TERGUGAT I yaitu terhadap sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional

Halaman 3 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Kota Bandung *In Casu* TURUT TERGUGAT. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung. Dengan Batas-batas adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Saluran Air
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa.

6. Bahwa Pembelian obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), jual beli berdasarkan dari Akta Jual Beli Nomor 26/2014, tanggal 11 Pebruari 2014, dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT Daerah Kerja Kota Bandung, berkantor di Jl. Rajiman Nomor 2 Bandung ;
7. Bahwa pembelian Obyek Sengketa tersebut sesuai kesepakatan dengan Penjual pada pada tahun 2014 adalah dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), pembayaran dengan cara tunai dan juga transfer melalui Rekening PENGGUGAT I ke rekening Penjual. Harga tersebut disepakati semua biaya peralihan hak dan pembayaran pajak-pajak ditanggung oleh PENGGUGAT I selaku Pembeli ;
8. Bahwa PARA PENGGUGAT juga telah melakukan Renovasi terhadap Obyek Sengketa tersebut, Renovasi dilakukan dengan 4 (empat) tahap pembayaran dengan nilai total keseluruhan sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah), pembayaran biaya renovasi dibayar melalui rekening PENGGUGAT I;
9. Bahwa terhadap Obyek Sengketa tersebut PARA PENGGUGAT akan memanfaatkan sepenuhnya. Sejatinya sudah dilakukan beberapa kali pendekatan langsung untuk membicarakan perihal teknis pengembalian obyek tersebut kepada PARA PENGGUGAT, tetapi tidak pernah menemukan kesepakatan ;
10. Bahwa PARA PENGGUGAT secara resmi juga telah mengundang TERGUGAT I untuk membicarakan teknis pengembalian obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT I tidak pernah hadir dan tidak pula memberikan alasan ketidak hadiran untuk melakukan pembicaraan dengan itikad baik, terakhir PARA PENGGUGAT telah melayangkan SOMASI/TEGURAN dengan Nomor surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

031/SOM/AAA.LF/V/2019, perihal SOMASI/TEGURAN, tertanggal 24 Mei 2019 akan tetapi tidak ada tindak lanjut dari SOMASI/TEGURAN tersebut dari TERGUGAT I ;

11. Bahwa maksud dari Undangan PARA PENGGUGAT adalah guna memberikan kompensasi kepada TERGUGAT I karena obyek sengketa akan di dimanfaatkan sepenuhnya oleh PARA PENGGUGAT ;
12. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik TERGUGAT I untuk mengembalikan obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT maka tindakan TERGUGAT I dengan menguasai obyek sengketa secara tidak sah sejak diminta baik-baik oleh PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I sejatinya telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan-kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" ;
13. Bahwa lagi-lagi TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja telah mengalihkan obyek sengketa ke pihak lain yaitu TERGUGAT II, diketahui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tertanggal 23 Mei 2019, dibuat dihadapan TERGUGAT III PPAT berkedudukan di Kota Bandung sehingga Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin telah beralih nama dari TERGUGAT I ke nama TERGUGAT II melalui Kantor TURUT TERGUGAT ;
14. Bahwa diketahui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 terjadi pada tanggal 23 Mei 2019, hal tersebut bertepatan pada saat PARA PENGGUGAT melakukan Klarifikasi dengan melayangkan Undangan & Klarifikasi yang bertujuan untuk pembicaraan teknis pengembalian obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT dengan mengedepankan itikad baik ;
15. Bahwa walaupun Obyek Sengketa sebelum dialihkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dalam SHM tertulis awalnya nama TERGUGAT I, bukan nama yang melakukan pembelian dan pembayaran In Casu PENGGUGAT I, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Vide Putusan No. 2261/K/Pdt/2010) dalam pertimbangan Hukumnya berbunyi "atas kepemilikan 12 (dua belas) Sertipikat Hak Milik terdaftar atas nama Pengurus Yayasan UNKRIS, dinyatakan secara sah adalah milik Yayasan UNKRIS, karena sumber

Halaman 5 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Dana pembeliannya berasal dari UNKRIS” Jo Putusan Nomor 27/PDT.G/2018/PN Clp dalam Pertimbangan Hukumnya berbunyi “Menimbang, bahwa terhadap Petitum Para Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil Gugatannya tentang pembelian obyek sengketa dengan mempergunakan uang yang bersumber dari PT. Matra Upaya Tangguh, sedangkan Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannyadst...dst...”, maka berdasarkan Pertimbangan Hukum kedua Putusan tersebut menyatakan pemilik yang berhak atas obyek sengketa adalah Subyek Hukum yang melakukan pembelian dan pembayaran itu sendiri;

16. Bahwa tindakan TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian materiil terhadap PARA PENGGUGAT, adapun kerugian materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT atas Penguasaan obyek sengketa oleh TERGUGAT I maupun oleh TERGUGAT II secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), kerugian tersebut di dasarkan pada harga jual Pasaran Obyek ;
17. Bahwa oleh karena TERGUGAT I terbukti memiliki itikad buruk tidak mau megembalikan obyek sengketa dan obyek sengketa telah terang dan jelas dipindahtangankan saat proses klarifikasi resmi sedang dijalankan, untuk menjamin agar nantinya putusan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak sia-sia (illusoir), dan mencegah obyek sengketa dipindahtangankan dan dijaminan kembali oleh TERGUGAT II selaku penerima manfaat dari TERGUGAT I kepada pihak lain, maka bersama ini PARA PENGGUGAT mohon kiranya kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus melalui Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :
 - Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Saluran Air.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)

18. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari setiap TERGUGAT I lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan ;

19. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada alat bukti yang cukup (Pasal 180 HIR) dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pelaksanaan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan apa yang PARA PENGGUGAT uraikan tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus melalui Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*) yang menimbulkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pembeli dan pemilik yang sah atas :
 - Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 7 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



- Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
4. Menyatakan sah menurut hukum dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas :
- Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
5. Menyatakan tidak sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tanggal 23 Mei 2019, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dibuat dihadapan TERGUGAT III atas :
- Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
6. Menyatakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin yang diterbitkan TURUT TERGUGAT dari nama TERGUGAT I ke atas nama TERGUGAT II cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Uang Jual Beli berikut biaya-biaya yang timbul berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tanggal 23 Mei 2019 dibuat dihadapan TERGUGAT III kepada TERGUGAT II ;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk segera membayar Ganti kerugian Materiil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tunai langsung dan seketika apabila TERGUGAT I tidak dihukum mengembalikan Uang Jual Beli kepada TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tanggal 23 Mei 2019 ;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun siapapun yang mendapatkan manfaat atas obyek sengketa untuk dapat meninggalkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
- Dalam keadaan baik, utuh dan tanpa syarat apapun kepada PARA PENGGUGAT;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam Perkara ini ;

Halaman 9 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



11. Menetapkan secara hukum dengan putusan ini kepada TURUT TERGUGAT agar dapat menjalankan isi putusan ini ;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
13. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari setiap TERGUGAT I lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan ;
14. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus melalui Yth. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini mempunyai kehendak lain, mohon kiranya dalam Pengadilan yang baik dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dan alasan Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam gugatannya tertanggal 1 Oktober 2019, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam gugatannya pada angka 4 dan 5, dengan alasan bahwa *tidak pernah ada perjanjian pinjam nama, haik secara lisan maupun tertulis* antara Para Penggugat dengan Tergugat I atas kepemilikan obyek sengketa *a quo* yaitu berupa tanah dan bangunan rumah yang dikenal dan terletak di Jalan Senam III Mo.8 RT.003 RW.012 Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hal Milik (SHM) Nomor 3644/kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi Nomor 9170/1993 tanggal 16-12-1993, luas 144 M², dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan saluran air kotor (selokan) ;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III ;
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls.600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls.598/1987)



Kepemilikan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat I didasarkan kepada Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT Kota Bandung, yang berkantor di Jalan Rajiman Nomor 2 Bandung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin. Dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 disebutkan bahwa jual beli obyek perkara *a quo* dilakukan antara Budi Susiowati sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai pembeli;

Dengan demikian Para Penggugat yang mendalilkan adanya perjanjian pinjam nama, maka harus membuktikan adanya *perjanjian pinjam nama* antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;

3. Bahwa untuk mendapatkan titik terang mengenai asai muasal kepemilikan obyek perkara *a quo*, maka Tergugat I perlu menguraikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I mengenai Penggugat I yaitu pada hari Jum'ai tanggal 30 Nopember 2012 yang mana saat itu Penggugat I sedang melaksanakan Show unit apartemen The Jarrdin di Jalan Cihampeias Kota Bandung, dan kebetulan Tergugat I saat itu adalah sebagai Tenant relation di apartemen The Jarrdin. Disitu Penggugat I banyak berbincang dengan Tergugat I dan Penggugat meminta kartu nama dan No. PIN BB Tergugat I. Selang 30 menit Penggugat I meninggalkan apartemen The Jarrdin kemudian Penggugat I menghubungi Tergugat I melalui pesan BBM (Black Berry Messenger) agar pin BB Penggugat I di acc oleh Tergugat I, Karena Tergugat I sedang dalam keadaan bekerja maka Tergugat I berjanji setelah tidak sibuk bekerja, pin BB Penggugat I akan di acc oleh Tergugat I.
- Dari perkenalan tersebut kemudian sering terjadi perbincangan antara Penggugat I dengan Tergugat I baik secara langsung maupun melalui pesan handphone Black Berry (BBM), dalam perbincangan tersebut Penggugat I sering bercerita tentang kehidupan rumah tangganya dengan Penggugat II (istrinya) tentang ketidakharmonisan kehidupan rumah tangganya ;
- Penggugat I pernah mengungkapkan keinginan pribadinya untuk menikahi Tergugat I, namun Tergugat I tidak iangsung menjawab dan merespon keinginan Penggugat I tersebut; Kemudian Penggugat I meminta Tergugat I untuk menjawab keinginan pribadi Penggugat I,



- yaitu untuk menikahi Tergugat I dalam jangka waktu 3 (tiga) minggu ;
- Sepanjang tahun 2012-2014 hubungan pribadi (pacaran) antara Penggugat I dengan Tergugat I semakin Intens dan Penggugat I selalu mendesak Tergugat I untuk mau menikah dengan Penggugat I, namun Tergugat I tidak langsung mengiyakan, karena bagi Tergugat I pernikahan adalah sesuatu yang sangat sakral;
 - Penggugat I lalu mendatangi kedua orangtua Tergugat I di Jalan Ice Skating, Arcamanik Bandung, dengan maksud untuk meminta restu dari orangtua Tergugat I untuk menikahi Tergugat I. Seteiah itu hubungan antara Penggugat I dengan Tergugat I dan kedua orangtua Tergugat I juga saudara-saudara Tergugat I semakin akrab;
 - Pada awal 2014 Tergugat I berkeinginan membeli rumah kemudian Tergugat I diantar Penggugat I mencari rumah yang akan dijual, kebetulan saat itu ada sebuah rumah yang terletak di Jalan Senam III No.6 Arcamanik Bandung yang akan di jual, kemudian Penggugat I menghubungi seorang agen properti yang bernama Agung dan sdr. Agung menerangkan bahwa rumah tersebut kepemilikannya atas nama Budi Susilowati ;
 - Sekitar bulan Februari 2014 terjadilah transaksi jual beli antara Budi Susilowati sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli dihadapan Notaris/PPAT RISDIYAMI TANDI, SH. selaku Noiaris/PPAT yang berkantor di jalan Dr. Rajiman No. 2 Kota Bandung, dimana pembayarannya dilakukan melalui Penggugat I ;
 - Masih pada bulan Februari 2014 Penggugat I membicarakan kembali rencana menikahi Tergugat I yang akan dilaksanakan pada saat hari ulang tahun Tergugat I yaitu tanggal 16 Agustus 2014, namun sayang rencana tersebut tidak terlaksana karena pada tanggal 26 Maret 2014 Tergugat I mengalami duka atas meninggalnya ayah Tergugat I, sehingga pernikahan diundur pada bulan Nopember 2014 ;
 - Pada tanggal 30 Nopember 2014 Penggugat I menikahi Tergugat I secara agama (sirri) dihadapan Pengurus Majelis Ulama Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung dan dihadiri oleh keluarga besar Tergugat I, dengan penghulu Bapak Abui Fatah S. Kamal dan yang menunjuk penghulu tersebut adalah Penggugat I sendiri sementara Wali nikahnya adalah wali nasab kakak laki-laki dari Tergugat I yang bernama Roni Ginuran dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang



bernama Dani Hidayat dan Asep Munawar;

- Setelah Penggugat I dan Tergugat I menikah secara agama (sirri), maka antara Penggugat I dan Tergugat I berencana menempati rumah di jalan Senam No.6 Arcamanik Kota Bandung (obyek sengketa *a quo*), namun karena keadaan rumah tersebut tidak layak dihuni kemudian dilakukan renovasi ;
 - Setelah itu berjalanlah kehidupan rumah tangga antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana layaknya kehidupan rumah tangga pada umumnya, meskipun Penggugat I jarang menginap di malam hari tetapi setiap hari pulang ke rumah menemui Tergugat I selaku istri sirri ;
 - Pada bulan Februari 2019 Penggugat I menceraikan secara lisan Tergugat I.
4. Bahwa benar pembelian obyek perkara *a quo* dilakukan dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT di Kota Bandung yang berkantor di Jaijan Rajiman Nomor 2 Bandung, hal ini sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014. Dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 disebutkan obyek jual beli adalah tanah yang dialasnya terdapat bangunan rumah, seluas 144 M² dimana Penjualnya adalah Budi Susilowati dan Pembelinya adalah Tergugat I.
5. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil dan alasan Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam gugatannya pada angka 7, dengan alasan bahwa tidak benar Pembeli obyek Perkara *a quo* adalah Penggugat I, melainkan Pembelinya adalah Tergugat I dan Penjualnya adalah Budi Susilowati, hal ini sebagaimana didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin. Sementara mengenai harga pembelian obyek perkara agt/odidaiam Akta Jual Beli dicantumkan sebesar Rp. 400.000.000, (empat ratus juta rupiah), namun harga sebenarnya adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan pembayarannya melalui Penggugat! pada saat antara Penggugat I dengan Tergugat I sedang menjalani hubungan pribadi (berpacaran), yang kemudian setelah terjadi jual beli obyek perkara *a quo*, terjadilah perkawinan sirri antara Penggugat I dengan Tergugat I ;
6. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 8 dengan



alasan, bahwa renovasi terhadap obyek perkara a *quo* dilakukan saat Penggugat I dan Tergugat I sudah dalam keadaan nikah sirri, dan renovasi itu pun bukan atas inisiatif dan keinginan dari Tergugat I melainkan atas inisiatif dan keinginan Penggugat i serta keadaan obyek sengketa tidak layak dihuni sehingga harus direnovasi. Adapun mengenai biaya renovasi memang kurang lebih sebesar Rp. 500 jutaan.

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 9, dengan alasan bahwa tidak benar pernah dilakukan beberapa kali pendekatan untuk membicarakan teknis pengembalian obyek sengketaa *quo*, karena Tergugat I menolak *setiap* kali diminta untuk membicarakan pengembalian obyek sengketa a *quo*, dan pada kenyataannya obyek sengketa a *quo* adalah milik Tergugat I sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat I untuk mengembalikan atau menyerahkan obyek sengketa a *quo* yang secara jelas milik dari Tergugat I bukan milik Para Penggugat;
8. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 10, dengan alasan bahwa tidak pernah Para Penggugat mengundang Tergugat I apalagi untuk membicarakan teknis pengembalian obyek sengketa a *quo*. Adapun yang mengundang/mensomasi Tergugat I adalah Kuasa Hukumnya sdr. Alman Adi, namun oleh Tergugat I tidak pernah digubris karena Tergugat I yakin kalau Kuasa Hukum Para Penggugat meminta Tergugat I untuk mengembalikan obyek sengketa a *quo* yang jelas-jelas merupakan milik Tergugat I sebagaimana berdasarkan Akta Jual Bell Nomor 26/2014 tanggai 11 Februari 2014 dan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin;
9. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 11, dengan alasan : tidak pernah ada undangan dari Para Penggugat secara langsung untuk memberikan kompensasi kepada Tergugat I atas kepemilikan obyek sengketa a *quo*, karena jelas obyek sengketaa *quo* adalah milik Tergugat I bukan milik Para Penggugat, hai ini sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3844/Kelurahan Sukamiskin ;



10. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 12, dengan alasan : dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan Para Penggugat tidak berdasar dan tidak bersandarkan hukum, karena kepemilikan atas obyek sengketa *aquo* oleh Tergugat I didapat melalui proses hukum yang benar yaitu melalui jual beli yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3844/Kelurahan Sukamiskin, dimana dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dijelaskan bahwa pengalihan atas obyek perkara a *quo* dilakukan dengan cara jual beli antara Budi Susilowati yang mendapat persetujuan dari suaminya yang bernama SENTOT YUGIAWAN sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Dengan demikian Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana sebaliknya yang dituduhkan oleh Para Penggugat;
11. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 13, dengan alasan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pengalihan obyek sengketa a *quo* dari Tergugat kepada Terugat II dengan cara jual beli sebagaimana berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 416/2019 tertanggal 23 Mei 201 S, karena obyek sengketa *aquo* yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah *sah* sebab obyek sengketa a *quo* semula adalah milik Tergugat I bukan milik Para Penggugat sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin ;
12. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dail dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 14, dengan alasan : dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan Para Penggugat tidak berdasarkan dan tidak hersandarkan hukum, karena Penjualan obyek sengketa a *quo* oleh Tergugat ! kepada Tergugat II bisa dilakukan kapan saja sebab tidak bertentangan dengan hukum, dan obyek sengketa a *quo* adalah milik Tergugat I serta dijual kepada Tergugat II sesuai prosedur hukum melalui mekanisme jual beli yang dituangkan dalam Akta Juai Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku PR AT di Kota Bandung. Selanjutnya nama pemilik obyek sengketaa *quo* dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamiskin diubah dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II didasarkan pada proses hukum yang sah melalui Kantor Turut Tergugat yaitu Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan melampirkan syarat-syarat balik nama berupa dokumen- dokumen resmi baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 15, dengan alasan :

- a. Bahwa telah jelas dan terang benderang sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, Pembeli dari obyek sengketa *quo* adalah Tergugat I dan Penjualnya adalah Budi Susilowati , yang pembayarannya melalui Penggugat I;
- b. Bahwa penerapan Kedua putusan yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 2261/K/Pdt/2010 dan Putusan Nomor 27/PDT.G/2018/PN Cip kedalam perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena kedua putusan tersebut berkenaan dengan kepemilikan oleh badan hukum, yaitu Yayasan Unkris dan PT. Matra Upaya Tangguh. Sedangkan perkara *a quo* yang sedang berjalan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah yang berkenaan dengan kepemilikan obyek sengketa *a quo* oleh orang perorangan atau pribadi bukan oleh Badan hukum :
Lebih jauh lagi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2261/K/Pdt/2010 Pemilik obyek perkaranya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik adalah nama Pengurus Yayasan Unkris bukan nama Pribadi begitu juga dana pembeliannya bersumber dari uang Yayasan bukan uang pribadi sehingga jelas pemilik obyek sengketa adalah Yayasan Unkris bukan milik pribadi dari pengurus Yayasan Unkris. Begitu juga Putusan Nomor 27/PDT.G/2018/PN Cip. dalam pertimbangan putusannya bahwa kepemilikan obyek sengketa atas nama Pengurus PT. Matra Upaya Tangguh bukan atas nama/sebagai pribadi pengurus PT. Matra Upaya Tangguh masing-masing dan uang pembelian obyek sengketa berasal dari uang PT. Matra Upaya Tangguh bukan uang pribadi pengurus PT. Matra Upaya Tangguh. Sedangkan dalam perkara *a quo* yang sedang berjalan ini didalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, Pembeli dari obyek perkara *a quo* adalah Tergugat I dan Penjualnya adalah Budi Susilowati begitu juga dalam

Halaman 16 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, nama pemiliknya adalah Tergugat I yang masing-masing bertindak untuk dan atas nama diri pribadi masing-masing, namun pembayarannya dilakukan melalui Penggugat I secara pribadi. Dengan demikian penerapan kedua putusan untuk dijadikan acuan dalam perkara *a quo* yang sedang berjalan proses hukumnya adalah sangat tidak tepat dan tidak relevan.

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 16, dengan alasan bahwa dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak bersandarkan hukum, karena jelas penguasaan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat I adalah sah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RiSDIYANI TANDI, S.H. PPAT di Bandung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin yang kemudian dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku PPAT di Kota Bandung. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas tidak ada kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;
15. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 17, dengan alasan bahwa dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak bersandarkan hukum, karena obyek sengketa *a quo* adalah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RiSDIYANI TANDI, S.H. PPAT di Bandung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, sehingga tidak ada alasan untuk mengembalikan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat I kepada Para Penggugat. Oleh karena itu, pengalihan obyek sengketa *a quo* milik Tergugat I dapat dilakukan kapan saja kepada Tergugat II sebagaimana telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai prosedur jual beli yang sah dan benar yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 dihadapan Tergugat III selaku PPAT Kota Bandung. Begitu juga apabila Tergugat II mau mengalihkan ke pihak lain adalah sah secara hukum karena kepemilikan obyek



sengketa *a quo* oleh Tergugat II sah dan benar melalui mekanisme hukum jual beli sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019.

Dengan demikian dalil dan alasan Para Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatannya pada angka 17 sudah seharusnya ditolak.

16. Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 18, dengan alasan bahwa dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak bersandarkan hukum, karena :

- a. Proses kepemilikan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat I sah dan benar secara hukum yaitu melalui proses jual beli yang sah dan benar antara Budi Susiowati selaku Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli sebagaimana dituangkan dalam berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 1ⁿ Februari 2014 yang dibuat dihadapan RiSDiYANI TANDi, S.H. PPAT di Bandung dan balik nama didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dari Budi Susiowati kepada Tergugat I ;
- b. Proses pengalihan jual beli oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah dilakukan secara sah dan benar menurut hukum jual beli sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku PPAT Kota Bandung dan proses balik nama melalui Kantor Turut Tergugat, dari nama Tergugat I beralih menjadi nama Tergugat II

Dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat, lebih jauh lagi tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan hukuman kepada Tergugat I berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta) per hari ; Oleh karena itu gugatan Para penggugat harus ditolak.

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dan alasan sebagaimana dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 19, dengan alasan :

- a. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat belum tentu didasarkan pada alat bukti yang cukup, karena bukti kepemilikan obyek sengketa *a quo* yang berupa Akta Jual Beli Nomor 26/2014



tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT di Bandung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, adalah atas nama TERGUGAT I ;

- b. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 tahun Tahun 2001 menyatakan :

“Dalam rangka memenuhi tuntutan reformasi, Pimpinan Mahkamah Agung memandang perlu menegaskan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar lebih meningkatkan tanggungjawab dan tanggap terhadap tuntutan dan perkembangan masyarakat pemberantasan Korupsi, Koneksi dan Nepotisme (KKN) atau kejahatan yang menyangkut kepentingan public pada umumnya.

Selanjutnya akhir-akhir ini Pimpinan Mahkamah Agung makin banyak menerima tuntutan, keluhan mengenai putusan atau eksekusi Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil.

Berhubungan dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir & SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan permohonan putusan serta merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

Dengan demikian jelaslah untuk permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) maka Pemohon eksekusi putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus memberikan jaminan senilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan barang/obyek eksekusi, hal ini untuk menghindari kerugian yang diderita oleh Termohon Eksekusi putusan serta merta atau pihak lain apabila Putusan tingkat Pertama dibatalkan.

Berdasarkan hal-hai sebagaimana yang diuraikan diatas, maka Tergugat 1 memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 144 M² yang setempat dikenal dan terletak di Jalan di Jalan Senam III No.6 RT.003 RW.012 Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung sebagaimana berdasarkan Akta Jual beli Nomor 28/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT tercantum dan Sertifikat Hal Milik (SHM) Nomor 3644/kelurahan Sukamiskin, Gambar Situs Nomor 9170/1993 tanggal 16-12-1993, luas 144 M², dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan saluran air kotor (selokan);
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III;
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cis.600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cis.598/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cis.598/1987)
4. Menolak Sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diajukan Para Penggugat atas :

Sebidang tanah dan bangunan seluas 144 M² yang setempat dikenai dan terletak di Jalan di Jalan Senam III No.6 RT.003 RW.012 Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung sebagaimana berdasarkan Akta Jual beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT tercantum dan Sertifikat Hal Milik (SHM) Nomor 3644/kelurahan Sukamiskin, Gambar Situs Nomor 9170/1993 tanggal 16-12-1993,

Halaman 20 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



luas 144 M², dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan saluran air kotor (selokan) ;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III ;
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cis.600/1987)
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cis.598/1987)

5. Menyatakan sah jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat H atas Sebidang tanah dan bangunan seluas 144 M² yang setempat dikenal dan terletak di Jalan di Jalan Senam ili No.6 RT.003 RW.012 Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung sebagaimana berdasarkan Akta Jual beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat ili selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/kelurahan Sukamiskin, Gambar Situs Nomor 9170/1993 tanggal 16-12-1983, luas 144 M², dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan saluran air kotor (selokan);
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III;
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cis.600/1987);
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cis.598/1987) Sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku PPAT Kota Bandung;

6. Menyatakan sah balik nama Sertifikat Hal Milik (SHM) Nomor 3644/kelurahan Sukamiskin, Gambar Situs Nomor 9170/1993 tanggal 16-12-1993, luas 144 M² yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat dari nama Tergugat I berubah menjadi nama Tergugat II ;

7. Menolak Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka. 7, 8, 9, 12, 13 ;

8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat ;

SUBSIDASR :

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



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II sekarang
Pembanding II (juga Terbanding) mengajukan jawaban sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali apa yang Tergugat II akui secara tegas dan bulat.
2. Bahwa sebelum ada peralihan hak kepada Tergugat II objek yang terletak di Jl. Senam III No.6 RT.003 RW.012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung - Jawa Barat seluas 144 M² sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin (objek *aquo*) merupakan milik dari Tergugat I, hingga akhirnya terjadi peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui cara Jual Beli, dengan total nilai Jual Beli sebesar Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan beberapa termin hingga akhirnya pelunasan, sebagai berikut :
 - a. Tahap I berupa DP, dibayarkan sebesar Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah) pada tanggal 01 Agustus 2017;
 - b. Tahap II, dibayarkan sebesar Rp.200.000.000, - (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 12 Mei 2018;
 - c. Tahap III, dibayarkan sebesar Rp.400.000.000, - (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 01 November 2018;
 - d. Tahap IV yang merupakan tahap pelunasan, dibayarkan sebesar Rp.125.000.000, - (seratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 07 April 2019.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual kemudian mengaktakan Jual Beli atas objek *aquo* dihadapan Notaris/PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Tergugat III) sebagaimana Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019, yang mana dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat II dan Tergugat I sepakat untuk mencantumkan nilai Jual Beli sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa sebelum Akta Jual Beli No: 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 diberikan penomoran akta oleh Notaris/PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Tergugat III), Tergugat II selaku Pembeli yang beritikad baik telah pula memenuhi kewajibannya membayar pajak pembeli sebagaimana Bukti



Pembayaran/Setoran BPHTB a.n Uun Hadjar (Tergugat II) dengan tanggal cetak 21/05/2019 di Bank BJB Cabang Suci;

5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No: 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019, maka pada tanggal 28 Mei 2019 telah dilakukan proses balik nama (yuridische levering) Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin dari semula milik Tergugat I menjadi milik Tergugat II;
6. Bahwa atas objek *aquo* telah pula dilakukan peralihan secara fisik (*feitelijke levering*) dari semula dalam penguasaan Tergugat I menjadi dalam penguasaan Tergugat II, yang artinya peralihan hak atas objek *aquo* dari Tergugat I kepada Tergugat II telah dilaksanakan dengan sempurna dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa dari uraian diatas sangatlah jelas bahwa proses jual beli objek *aquo* antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah dilakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) yaitu berupa proses pembalik nama-an dari semula milik Tergugat I menjadi milik Tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin, serta telah dilakukan penyerahan secara fisik (*feitelijke levering*) objek *aquo* dari semula dalam penguasaan Tergugat I menjadi dalam penguasaan Tergugat II, sebagaimana telah tersyaratkan dalam Pasal 616 KUHPerduta dan Pasal 620 KUHPerduta, dengan demikian hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II merupakan Pembeli yang beritikad baik serta merupakan pemilik yang sah atas objek *aquo*, sehingga Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi Undang-Undang sebagaimana ternyata di dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.
8. Bahwa tidak ada relevansi hukumnya dengan Tergugat II dalil Para Penggugat pada poin 1, poin 2, poin 3, dan poin 4 di dalam gugatannya, olehkarenanya Tergugat II tidak akan menanggapi hal tersebut;
9. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada poin 5 di dalam gugatannya, karena ketika akan dilakukan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat II telah mengkonfirmasi kepada Tergugat I atas keabsahan kepemilikan objek *aquo* dari Tergugat I, hal mana Tergugat I telah menyatakan dengan tegas bahwa objek *aquo* merupakan miliknya.



Kemudian Tergugat II pun telah melakukan pengecekan Bukti Yuridis kepemilikan objek *aquo* di dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin, yang mana ditemukan fakta bahwa pemegang hak yang tercantum di dalam Sertifikat (sebelum sekarang atas nama Tergugat II) adalah nama Dea Mustikasari (Tergugat I), olehkarenanya Tergugat II berkeyakinan bahwa objek *aquo* merupakan milik dari Tergugat I, dengan demikian merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Jual Beli objek *aquo* antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak terhalang dan sah berdasar hukum.

Terlebih dari itu, ditemukan fakta bahwa di dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin sama sekali tidak tercantum nama dari Penggugat I ataupun Penggugat II (Para Penggugat) sebagai pemegang hak atas objek *aquo*, olehkarenanya proses jual beli objek *aquo* antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana *Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019* telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang menunjukkan bahwa Tergugat II merupakan Pembeli yang beritikad baik, olehkarenanya berdasar hukum haruslah dilindungi.

10. Bahwa benar dalil Para Penggugat pada poin 6 di dalam gugatannya, sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin, merupakan fakta bahwa (sebelum pemegang hak sekarang adalah Tergugat II) Tergugat I tercantum sebagai Pemegang Hak dengan dasar peralihan berdasarkan Akta Jual Beli No.26/2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Risdiyani Tandhi, S.H. tertanggal 11 Februari 2014, dengan demikian Para Penggugat secara tegas mengakui bahwa Tergugat I merupakan pemilik sah atas objek *aquo* (sebelum sekarang menjadi milik dari Tergugat II), olehkarenannya peralihan hak atas objek *aquo* dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan *Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019* adalah telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
11. Bahwa tidak ada relevansi hukumnya dengan Tergugat II dalil Para Penggugat pada poin 7, poin 8, poin 9, poin 10, poin 11, dan poin 12 di dalam gugatannya, olehkarenanya Tergugat II tidak akan menanggapi hal tersebut;
12. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada poin 13, poin 14, dan poin 15 di dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan : Tergugat I



melakukan transaksi *Jual Beli* atas objek *aquo* berdasarkan Akta *Jual Beli* No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 bertepatan pada saat Para *Penggugat* melayangkan *Undangan & Klarifikasi*, karena merupakan fakta bahwa *Tergugat I* dengan *Tergugat II* telah sepakat untuk melaksanakan proses *Jual Beli* atas objek *aquo* dimulai sejak tanggal 01 Agustus 2017 sebagaimana *Bukti* kuitansi berupa pembayaran DP / tanda jadi *Jual Beli* objek *aquo*, sehingga jelas bahwa dalil Para *Penggugat* tersebut adalah tidak benar, sangat mengada-ada, dan tidak berdasar fakta.

Oleh karenanya, proses *Jual Beli* yang terjadi antara *Tergugat I* dengan *Tergugat II* atas objek *aquo* yang dilaksanakan berdasar pada kehendak bebas dari Para Pihak (*Tergugat I* dan *Tergugat II*), serta telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana *jual beli* berdasarkan *Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019* dilakukan dihadapan *Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Tergugat III)*, telah dilakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) yaitu berupa proses pembalik nama-an dari semula milik *Tergugat I* menjadi milik *Tergugat II* sebagaimana yang tertuang dalam *Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin*, serta telah dilakukan penyerahan secara fisik (*feitelijke levering*) objek *aquo* dari semula dalam penguasaan *Tergugat I* menjadi dalam penguasaan *Tergugat II*, sebagaimana telah tersyaratkan dalam *Pasal 616 KUHPerdata* dan *Pasal 620 KUHPerdata*, dengan demikian hal tersebut menunjukkan bahwa *Tergugat II* merupakan *Pembeli* yang beritikad baik serta merupakan pemilik yang sah atas objek *aquo*, sehingga *Tergugat II* selaku pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi *Undang-Undang* sebagaimana ternyata di dalam *Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 1230 K/Sip/1980* tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

13. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum dalil Para *Penggugat* pada poin 17 di dalam gugatannya, karena telah jelas dan merupakan suatu fakta bahwa objek *aquo* adalah milik dari *Tergugat II* yang bebas dan tidak terikat sebagai jaminan pada suatu perikatan apapun, terlebih *Tergugat II* mendapatkan hak atas objek *aquo* didasarkan pada *Jual Beli* dengan *Tergugat I* yang dilaksanakan atas dasar kehendak bebas dari Para Pihak (*Tergugat I* dan *Tergugat II*), serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, olehkarenanya



jasas bahwa Tergugat II merupakan Pembeli yang beritikad baik dan kini merupakan pemilik sah atas objek *aquo* yang berdasar hukum haruslah dilindungi, sehingga dalil Para Penggugat yang ingin mengangkat sita atas objek milik dari Tergugat II sangatlah mengada-ada, dan tidak berdasar hukum;

14. Bahwa untuk lain dan selebihnya yaitu dalil Para Penggugat pada poin 16, poin 18, dan poin 19 mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena sangat mengada-ada, tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan fakta.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Exceptio Declinatoire*)

Bahwa pada intinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berkaitan dengan pembatalan serta peralihan hak atas tanah yang terletak di Jalan Senam III Nomor 6 RT 003 RW 012 Kelurahan Sukamiskin Kecamatan Arcamanik Kota Bandung seluas 144 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel. Sukamiskin yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung. Hal ini diperkuat dengan posita dari para Penggugat yang menjelaskan mengenai masalah peralihan hak atas tanah dan dipertegas pula di dalam petitum gugatan para Penggugat dimana dalam petitumnya terdapat permintaan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel. Sukamiskin



dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian jelas yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel. Sukamiskin.

Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan atau perubahan atas sertifikat yang termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara maka hal tersebut merupakan kewenangan daripada Pengadilan Tata Usaha Negara karena objek dari Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan produk hukum yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa eksepsi kewenangan absolut diatur dalam Pasal 134 HIR/160 RBG yang berbunyi "jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa."

Sehingga apabila Para Penggugat dalam tuntutanannya ingin merubah Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel. Sukamiskin semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat maka seharusnya perkara a quo merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Peradilan umum (Pengadilan Negeri Bandung) dan selama ini menurut Tergugat III, Para Penggugat sebelumnya belum pernah melakukan upaya hukum pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel. Sukamiskin di Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS KONSORSIUM)

Bahwa menunjuk posita gugatan Para Penggugat pada point 6, Para Penggugat dengan jelas menyatakan bahwa objek sengketa pada mulanya oleh pemilik asal dijual kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 26/2014 yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT Risdiyani Tandi, SH. dan senyatanya proses peralihan dari pemilik asal kepada Tergugat I



tersebut yang sebetulnya dipermasalahkan oleh Para Penggugat. Sementara dalam perkara ini baik pemilik asal maupun Notaris PPAT Risdiyandi Tandi tidak ditarik sebagai pihak. Oleh karena proses peralihan dari pemilik asal kepada Tergugat I tersebut merupakan satu rangkaian dari riwayat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa maka proses peralihan tersebut mempunyai urgensi untuk dibuktikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sehingga perlu kiranya secara de yure menarik pihak pemilik asal dan notaris PPAT yang memprosesnya dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Tergugat III gugatan Para Penggugat menjadi tidak lengkap dan kekurangan pihak dan sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Para Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUTE)
Bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mempermasalahkan mengenai prosedur Peralihan Hak atas objek perkara *a quo* sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin seluas 144 m2 terakhir tercatat atas nama Uun Hadjar. Mengingat tugas pokok Turut Tergugat antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar



permohonan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terlebih proses pencatatan Peralihan Hak merupakan suatu tindakan administrasi Pejabat Publik, oleh karenanya Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, karena mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku suatu Keputusan Tata Usaha Negara bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1.

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA /DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa mencermati dalil gugatan Para Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik/pihak yang berhak atas objek perkara *a quo* karena merasa telah dicurangi dalam transaksi jual beli atas objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan Penggugat pada angka 13 yang menyatakan : "Bahwa lagi-lagi Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja telah mengalihkan objek sengketa ke pihak lain yaitu Tergugat II, diketahui Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tertanggal 23 Mei 2019 dibuat dihadapan Tergugat III PPAT berkedudukan di Kota Bandung sehingga Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin telah beralih nama dari Tergugat I ke nama Tergugat II melalui 3 Kantor Turut Tergugat", sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung *in casu* Turut Tergugat, bahwa atas objek perkara *a quo* sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin seluas 144 m² terakhir tercatat atas nama Uun Hadjar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tertanggal 23-05-2019. Dengan demikian jelas bahwa antara Para Penggugat dengan objek



perkara *a quo* tidak terdapat adanya hubungan hukum, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin seluas 144 m² telah beralih dan tercatat atas nama Uun Hadjar berdasarkan proses peralihan yang telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang 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.

Dengan demikian jelas bahwa kedudukan Para Penggugat sebenarnya hanya sebatas Pembeli atas obyek perkara *aquo* tanpa alas kepemilikan hak yang sah dan jelas, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak memiliki legal standing atau menurut hukum dinyatakan sebagai Para penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*) selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Jakarta : Sinar Grafika. 2005 : 111 bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, maka sudah selayaknyalah gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung *diskualifikasi in person* sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUURE LIBBELE*)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat adalah *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum* yang menurut Para Penggugat 4 dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, yang kemudian merugikan pihak Para Penggugat. Bahwa posita gugatan perkara *a quo* pada pokoknya adalah mempermasalahkan Perbuatan hukum Turut Tergugat terkait proses transaksi jual beli atas objek sengketa yang pada saat terjadinya tidak ada atau belum ada hubungannya dengan



tugas pokok Turut Tergugat sebagai instansi Negara di bidang administrasi pertanahan, sehingga tidak ada perbuatan atau tindakan Turut Tergugat yang merugikan Para Penggugat yang dapat dikatakan/dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menjadi tidak relevan jika Para Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Tergugat serta dianggap melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* mengingat tugas pokok Turut Tergugat antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan Tidak Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, terhadap jawaban tersebut, para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) mengajukan Replik tertanggal 5 Maret 2020, dan terhadap Replik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) tersebut, Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding mengajukan Dupliknya tanggal 12 Maret 2020, yang mana Replik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan dianggap ikut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam jawab-jinawab tersebut Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding mengajukan eksepsi kompetensi Absolut/kewenangan mengadili yaitu Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tidak berwenang mengadili perkara tersebut dan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah memeriksa dan mengadili eksepsi tersebut serta telah menjatuhkan putusan sela yang selengkapnya amarnya berbunyi sebagai berikut, sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat;
2. Memerintahkan Keduabelah Pihak Untuk Melanjutkan Persidangan;
3. Menanggihkan Biaya Perkara hingga Putusan Akhir;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 24 September 2020 Nomor 407/Pdt./G/2019/PN Bdg yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT I;
3. Menyatakan, PENGGUGAT I dan Tergugat I adalah pembeli dan pemilik yang sah atas :

Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
4. Menyatakan, tidak sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019, tanggal 23 Mei 2019, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dibuat dihadapan TERGUGAT III, atas :
 - Sebidang Tanah berikut Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan

Halaman 32 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)
5. Menyatakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin yang diterbitkan TURUT TERGUGAT dari nama TERGUGAT I ke atas nama TERGUGAT II cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun siapapun yang mendapatkan manfaat atas obyek sengketa untuk dapat meninggalkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 M² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003 RW. 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan Saluran Air.
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek)
 - Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987)
 - Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987)

- Dalam keadaan baik, utuh dan tanpa syarat apapun kepada PENGGUGAT I kemudian dibagi 2 (dua) setengah bagian diberikan kepada Tergugat I dan setengah bagian lagi untuk Penggugat I;
7. Menghukum para pihak baik Penggugat maupun para Tergugat, baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam Perkara ini;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 1 .000.000, - (satu juta rupiah)



setiap hari setiap TERGUGAT I lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

9. Membebaskan kepada para Tergugat, baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.931.000,- (dua juta sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca, Relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus tanggal 24 September 2020 yang diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut masing-masing kepada :

1. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 6 November 2020 ;
2. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 6 November 2020 ;

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus diucapkan pada tanggal 24 September 2020 dengan dihadiri oleh para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dan Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding), tanpa dihadiri Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019 /PN Bdg jo. NO. 86/Pdt.G/2020/PN.Bdg. tanggal 1 Oktober 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bandung dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding I (juga Pembanding) pada tanggal 2 November 2020 ;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 19 November 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 2 November 2020 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 2 November 2020 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada tanggal 10 November 2020 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 23 Nopember 2020 ;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 30 Desember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 20 Nopember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 19 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg jo. NO. 86/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 6 Oktober 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 2 Nopember 2020 ;
2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 2 Nopember 2020;
3. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 30 Desember 2020;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 2 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada tanggal 30 November 2020 memori banding tersebut telah disampaikan kepada :

Halaman 35 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) pada tanggal 2 Desember 2020 ;
2. Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) pada tanggal 2 Desember 2020 ;
3. Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) pada tanggal 11 Desember 2020;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 2 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) tersebut, Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 14 Desember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) pada tanggal 17 Desember 2020 ;
2. Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) pada tanggal pada tanggal 16 Desember 2020 ;
3. Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 16 Desember 2020 ;

Menimbang, atas memori banding dari Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) tersebut, para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 14 Desember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
2. Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) pada tanggal pada tanggal 16 Desember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;

Halaman 36 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 16 Desember 2020

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg jo. NO. 86/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 8 Oktober 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bandung dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 2 Nopember 2020;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 30 Desember 2020;
3. Terbanding III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 2 Nopember 2020;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 2 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada tanggal 9 November 2020 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada :

1. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 13 Nopember 2020 ;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 19 Nopember 2020 ;
3. Tergugat III sekatang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 13 Nopember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 13 Nopember 2020 ;

Menimbang, atas memori banding dari para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) tersebut, Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) mengajukan kontra memori banding yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 26 Nopember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 2 Desember 2020 ;
2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 11 Desember 2020 ;
3. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 11 Desember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 2 Desember 2020 ;

Menimbang, atas memori banding dari para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) tersebut, Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 26 Nopember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 17 Desember 2020 ;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 16 Desember 2020;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg jo. N0. 86/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 20 Nopember 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bandung dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;

Halaman 38 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 30 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada tanggal 23 November 2020 dan memori banding tersebut telah sampai kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 30 Nopember 2020 ;

Menimbang, atas memori banding dari Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) tersebut, para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 14 Desember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 17 Desember 200 ;
2. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
3. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 16 Desember 2020 ;

Menimbang, atas memori banding dari Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) tersebut, Tergugat III sekarang Pembanding

Halaman 39 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III (juga Terbanding) mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kelas I Bandung tanggal 14 Desember 2020 dan kontra memori banding telah disampaikan kepada :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 17 Desember 200 ;
2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
3. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 16 Desember 2020 ;
4. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 16 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) yaitu :

1. Para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) pada tanggal 30 Nopember 2020
2. Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
3. Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) pada tanggal 24 Nopember 2020 ;
4. Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) pada tanggal 30 Nopember 2020 ;
5. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 30 Nopember 2020 ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan sesuai tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 24 September 2020 dihadiri para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), Tergugat I sekarang Pembanding I (juga

Halaman 40 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Terbanding), Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) tanpa hadirnya Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding. Kemudian Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding pada tanggal 1 Oktober 2020, Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Oktober 2020, Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) mengajukan permohonan banding pada tanggal 6 Oktober 2020 dan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 Oktober 2020, maka permohonan-permohonan banding para pihak tersebut diajukan sesuai tenggang dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 19476 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dalam Memori Bandingnya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 64 paragraf ke-3 (ketiga), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta-fakta hukum, sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I dengan Tergugat I terikat tali perkawinan yang dilakukan dengan pernikahan secara agama/Sirri dihadapan MUI Sumur Bandung dengan Penghulu Abdul Fatah S. ;
- Bahwa Penggugat I bersama-sama dengan Tergugat I membeli tanah/obyek sengketa, dengan Penggugat I yang melakukan Pembayaran pada waktu antara Penggugat I dengan Tergugat I merintis perkawinannya/masa pacaran menjelang pernikahan ;
- Bahwa Tergugat I telah menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II melalui Tergugat III hingga akhirnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II, dengan beritikad tidak baik, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan dijual dengan nilai harga yang tidak wajar, dalam hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana tanah/ obyek sengketa semula dibeli seharga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ditambah biaya renovasi sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah) dijual seharga Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) cenderung merugi “;

Alasan Keberatan Pembanding I/Semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

a. Bahwa benar antara Pembanding I/semula Tergugat I telah terjadi pernikahan sirri dengan Terbanding I/semula Penggugat I didepan Pegawai Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung, namun pernikahan sirri ini adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum positif dibidang perkawinan, yaitu bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) jo. Instruksi Presiden No.1 tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam, Buku I : Perkawinan, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) yang menyatakan :

- UU No.1 tahun 1974 Pasal 2 ayat (1) dan (2) :

(1) Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu ;

(2) Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan berlaku .

- Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) :

“Pencatatan perkawinan dari mereka yang melangsungkan perkawinannya menurut agama Islam dilakukan oleh Pegawai Pencatat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 32 tahun 1954 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk.”

- Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991, Buku I : Perkawinan Pasal 5, 6 dan Pasal 7 ayat (1) :

Pasal 5 ayat (1) : Agar terjamin ketertiban perkawinan bagi masyarakat Islam setiap perkawinan harus dicatat ;

Halaman 42 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



ayat (2) : Pencatatan perkawinan tersebut pada ayat (1) dilakukan oleh Pegawai Pencatat Nikah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang nomor 22 tahun 1946 jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954 ;

Pasal 6 ayat (1) : Untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 5, setiap perkawinan harus dilangsungkan dihadapan dan dibawah pengawasan Pegawai Pencatat Nikah.

ayat (2) : Perkawinan yang dilakukan diluar pengawasan Pegawai Pencatat Nikah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 7 ayat (1) : Perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan Akta Nikah yang dibuat oleh Pegawai Pencatat Nikah.

Dengan demikian jelas perkawinan yang sah adalah perkawinan yang harus dilakukan menurut agama dan kepercayaannya masing-masing, yang harus dilakukan dihadapan Pegawai Pencatat Nikah serta dicatat oleh Pegawai Pencatat Nikah (dalam hal ini Pegawai Kantor Urusan Agama setempat yang telah diangkat oleh Kementerian Agama R.I, bukan dihadapan Pegawai Majelis Ulama Indonesia). Oleh karena itu Perkawinan antara Pemanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I adalah tidak sah. Maka perkawinan antara Pemanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I tersebut tidak berpengaruh terhadap kepemilikan tanah/obyek perkara *a quo* yang dibeli oleh Pemanding I/semula Tergugat I ;

b. Bahwa Majelis hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri telah keliru mengemukakan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas karena yang membeli tanah obyek sengketa *a quo* adalah Pemanding I/Semula Tergugat I, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti :



- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung
- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

c. Bahwa Pembelian tanah obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/Semula Tergugat I dilakukan sebelum Pembanding I/semula Tergugat I melaksanakan nikah sirri dengan Terbanding I/semula Penggugat I dimana jual beli tanah obyek sengketa *a quo* dilakukan pada tanggal 19 Januari 2014 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 (vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4), dan pembayarannya dilakukan melalui Terbanding I/semula Penggugat I; sedangkan pernikahan sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (vide bukti T.I-5 Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014 yang diterbitkan oleh MUI Kecamatan Antapani bukan oleh Kantor Urusan Agama) ;



d. Bahwa dengan demikian kepemilikan atas tanah obyek sengketa *aquo* oleh Pembanding I semula Tergugat I telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah terlebih proses pencatatan Peralihan hak merupakan tindakan administrasi yang dialukan oleh Kantor Pertanahan;

e. Bahwa penjualan senilai Rp. 825.000.000,- (delapan ratus duapuluh lima juta rupiah) tersebut, itu merupakan hak Pembanding I/semula Tergugat I sebagai pemilik yang dari obyek perkara *a quo* dan penjualannya pun telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian Pembanding I/semula Tergugat I jelas beritikad baik atas kepemilikan dan penjualan kembali tanah/obyek perkara *a quo* kepada Pembanding II/semula Tergugat II.

2. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusnya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 65 paragraf ke-4 (keempat), yang mempertimbangkan sebagai berikut

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta bahwa, meskipun jual beli atas tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui proses hukum yang benar, tetapi mengandung cacat tersembunyi yaitu : Tergugat I sebagai penjual beritikad tidak baik (*Te Gowisde Trow*), dalam hal mana Tergugat I tidak sepenuhnya berhak atas tanah/obyek sengketa tersebut, seharusnya yang separuh/sebagian merupakan hak dari Penggugat I sebagai suami berhubung diantara keduanya terkait tali perkawinan/nikah sirri dan oleh karena itu terhadap tanah/obyek sengketa tersebut harus dipandang sebagai harta bersama. Hal ini



sejalan dengan kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Instruksi Presiden RI Nomor : 1 tahun 1991 dalam Pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan bersama dari Perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga atau keempat, lagi pula Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan menjualnya pun dengan nilai dibawah harga normal cenderung merugi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat didalam memproses jual beli atas tanah/obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I ;

Alasan Keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- a. Bahwa Majelis hakim Judex factie Pengadilan Negeri Bandung telah keliru mengemukakan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, karena Majelis Hakim secara tidak langsung telah mengesahkan perkawinan sirri yang dilakukan didepan Pegawai MUI Kecamatan Sumur Bandung bukan dihadapan Pegawai Pencatat Nikah/Kantor Urusan Agama sebagai pejabat yang berwenang antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I sebagai perkawinan yang resmi menurut hukum positif, padahal sebaliknya perkawinan yang sah menurut hukum positif adalah perkawinan yang dilakukan dan dicatat oleh Pegawai Pencatat Nikah dari Kantor Urusan Agama setempat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) jo. Instruksi Presiden No.1 tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam, Buku I : Perkawinan, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) yang menyatakan :
 - UU No.1 tahun 1974 Pasal 2 ayat (1) dan (2) :
 - (3) Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu ;



(4) Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan berlaku .

- Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) :

“Pencatatan perkawinan dari mereka yang melangsungkan perkawinannya menurut agama Islam dilakukan oleh Pegawai Pencatat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 32 tahun 1954 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk.”

- Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991, Buku I : Perkawinan Pasal 5, 6 dan Pasal 7 ayat (1) :

Pasal 5 ayat (1) : Agar terjamin ketertiban perkawinan bagi masyarakat Islam setiap perkawinan harus dicatat;

ayat (2) : Pencatatan perkawinan tersebut pada ayat (1) dilakukan oleh Pegawai Pencatat Nikah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang nomor 22 tahun 1946 jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954”

Pasal 6 ayat (1) : Untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 5, setiap perkawinan harus dilangsungkan dihadapan dan dibawah pengawasan Pegawai Pencatat Nikah.

Ayat (2) : Perkawinan yang dilakukan diluar pengawasan Pegawai Pencatat Nikah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 7 ayat (1): Perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan Akta Nikah yang dibuat oleh Pegawai Pencatat Nikah.

Dengan demikian pernikahan *sirri* antara Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) dengan Terbanding I/semula Penggugat I (Dr. Deddy Koesmayadi, KIC, SP.An) yang dilakukan dihadapan pegawai MUI Kecamatan Sumur Bandung sebagai pejabat yang tidak berwenang dalam urusan Perkawinan (seharusnya Pegawai Pencatat Nikah dari Kator Urusan Agama/KUA) adalah pernikahan yang tidak resmi menurut hukum positif Indonesia, sehingga tidak berakikat



pula pada pembelian obyek perkara *a quo* yang dibeli oleh Pemanding I/semula Tergugat I dan tidak bisa dibagi dua dengan Terbanding I/semula Penggugat I, apalagi pembelian tanah obyek sengketa *a quo* dibeli oleh Pemanding I/semula Tergugat I jauh sebelum pernikahan *sirri* tersebut dilakukan.

- b. Bahwa, sebagaimana telah dikemukakan oleh Pemanding I/semula Tergugat I pada angka 1 huruf b diatas, bahwa Pembelian obyek perkara *a quo* dilakukan oleh Pemanding I/semula Tergugat I sendiri sebagaimana bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 dan Pembelian obyek perkara *a quo* dilakukan jauh sebelum pernikahan *sirri* dilangsungkan yaitu dibeli pada tanggal 19 Januari 2014 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 56 dan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik No. No.3644/Sukamiskin, sedangkan nikah *sirri* dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (Bukti T.I-6) , sehingga dengan demikian Penjualan obyek perkara *a quo* oleh Pemanding I/semula Tergugat I kepada Uun Hadjar/semula Tergugat II adalah sah dan tidak perlu mendapat persetujuan dari Terbanding I/semula Penggugat I ;
- c. Bahwa penjualan senilai Rp. 825.000.000,- (delapan ratus duapuluh lima juta rupiah) tersebut, itu merupakan hak Pemanding I/semula Tergugat I sebagai pemilik yang dari obyek perkara *a quo* dan penjualannya pun telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa Pemanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PN.BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 66 paragraf ke-2 (kedua), yang mempertimbangkan sebagai berikut :
- “Menimbang, bahwa oleh karena tanah/obyek sengketa tersebut merupakan harta Bersama bagi Penggugat I dengan Tergugat I, maka Penggugat II tidak ada kepentingannya dalam perkara ini dan tidak dirugikan atas adanya permasalahan in, oleh karena itu Majelis Hakim memandang Penggugat II tidak terkait dengan perkara ini”.



Alasan Pembanding I/semula Tergugat I adalah :

- a. Bahwa yang membeli tanah obyek sengketa *a quo* adalah Pembanding I/Semula Tergugat I, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti :
 - T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di jalan Rajiman No.2 Kota Bandung
 - T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
 - T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H;
 - T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat ;
- b. Bahwa obyek perkara *a quo* bukanlah Harta Bersama karena obyek perkara *a quo* dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I jauh sebelum pernikahan sirri dilaksanakan dimana nikah sirri baru dilaksanakan pada tanggal 30 Nopember 2014 sedangkan pembelian obyek perkara *a quo* dilakukan pada tanggal 29 Januari 2014 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli No.59 antara Budi Susilowati (calon Penjual) dengan Pembanding I/semula Tergugat I (calon Pembeli), yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan



Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di jalan Dr. Rajiman No. 2 Kota Bandung, setelah itu dilanjutkan dengan peralihan melalui Kantor Agraria Tata Ruang/BPN/Kantor Pertanahan Kota Bandung, hal ini sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin. Hal ini pun diperkuat oleh Pernyataan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H.,M.Kn sebagaimana bukti T.I-12 Surat dari Notaris Risdiyani Tandi, S.H. yang isinya menyatakan bahwa :

- Bahwa saya telah membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Januari 2014 Nomor 59 mengenai sebidang tanah Hak Milik nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, seluas 144 m2, terletak di Jalan Senam III Nomor 6 Kota Bandung yang dihadiri dan ditandatangani oleh Nyonya BUDI SUSILOWATI dengan Nona DEA MUSTIKASARI ;
- Bahwa ketentuan Pasal 3 sub b dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pemberian kuasa kepada pihak Pembeli untuk melaksanakan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk sehingga tidak perlu kehadiran Nyonya BUDI SUSILOWATI dalam penandatanganan akta Jua Beli tanggal 11 Februari 2014 Nomor 26/2014 untuk proses balik nama sertifikat tersebut ke atas nama Nona DEA MUSTIKASARI ;

Sedangkan Pernikahan sirri antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014. Dengan demikian jelaslah tanah obyek perkara a quo bukan termasuk ke dalam harta bersama, apalagi pernikahan antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/ semula Penggugat I dilakukan secara sirri atau tidak resmi karena tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954 jo. Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk, jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Instruksi



Presiden No.1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Buku I tentang Perkawinan.

4. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 66 paragraf ke-3 (ketiga), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Penggugat I telah berhasil membuktikan kebenaran sebagian dalil gugatannya”.

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- Bahwa dari permasalahan sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya pada halaman 54 paragraf ke-2 (kedua), dalam pertimbangan tersebut dinyatakan :

1) Benarkah Para Penggugat meminjam nama Tergugat I dalam jual-beli tanah dan rumah/obyek sengketa di Jl. Senam III Nomor 6, RT.003/RW.006, Kelurahan Sukamiskin, sehingga dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Tergugat I ;

2) Apakah benar perbuatan Tergugat I menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II, melalui PPAT Tergugat III dan diproses balik nama oleh Turut Tergugat sebagai lembaga yang berwenang menerbitkan atau mencatat segala bentuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak yang berhubungan dengan sertifikat maupun buku tanah merupakan suatu perbuatan melawan hukum

- Bahwa dari 2 (dua) permasalahan sebagaimana tersebut diatas, telah terjawab dan terbuktikan sebagai berikut :

Halaman 51 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



a. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II (Para Terbanding)/semula Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) tidak ada satupun bukti yang mendukung adanya Perjanjian Pinjam nama baik secara lisan maupun tertulis, dari Pembanding I/semula Tergugat I, justru sebaliknya Pembanding I/semula Tergugat I dapat membuktikan bahwa pembelian obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/semula Tergugat I telah sah menurut hukum sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di jalan Dr. Rajiman No. 2 Kota Bandung
- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di jalan Dr. Rajiman No. 2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H.,M.Kn. ;
- T.I-4: SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan balik nama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat ;

b. Bahwa penjualan obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/semula Tergugat I kepada Pembanding II/semula Tergugat II



telah sah dan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hal ini sebagaimana didasarkan kepada bukti-bukti :

- T.II-1.1 : kuitansi Tahap I berupa DP tertanggal 01 Agustus 2017 ;
- T.II-1.2 : kuitansi Tahap II berupa DP tertanggal 12 Mei 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap III berupa DP tertanggal 01 Nopember 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap IV berupa DP tertanggal 01 April 2019 ;
- T.II-2.1 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Mei 2019 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Uun Hadjar ;
- T.II-2.2 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar ;
- T.II-2.3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar pada Bank BJB Cabang Suci ;
- T.II-3 : Akta Jual Beli No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 ;
- T.II-4 : Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin.

c. Bahwa atas jual beli obyek perkara *a quo* antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding II/semula Tergugat II kemudian Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung pun telah mempertimbangkan dengan mengemukakan penilaiannya sebagaimana disebutkan pada pertimbangan hukumnya pada halaman 62, Paragraf ke-2 (kedua) yaitu sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tertulis/surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat yang disampaikan oleh Tergugat II tersebut semuanya dapat mendukung dalil sangkalan Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II telah membeli



tanah/obyek sengketa dari Tergugat I dengan harga Rp.825.000.000,- (Delapanratus duapuluh lima juta rupiah) (TII-1.1), (TII-1.2), (TII-3), (TII-.3), (TII-4, dan telah membayar semua kewajiban pajak BPHTB nya (TII-2.1, (TII-2.2), (TII-2.3).”

;

d. Bahwa begitu juga peralihan kepemilikan obyek perkara *a quo* dari Pembanding I/semula Tergugat I kepada Uun Hadjar/semula Tergugat II melalui kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat telah memenuhi prosedur, hal ini sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 68 paragraf ke-2 (kedua), yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3).”

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah terbukti, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding I/semula Tergugat I, Uun Hadjar/semula Tergugat II, maupun oleh Notaris Rian Pratama, S.H./semula Tergugat III dan Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat.

5. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum putusannya halaman 69 paragraf ke-3 (ketiga), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (dua) tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II didasari dengan iktikad tidak



baik/buruk, karena pada waktu menjual dilakukan tanpa seijin dan Pengetahuan dari Penggugat I sebagai suaminya dan dijual dengan harga dibawah harga normal, mengingat tanah/obyek sengketa tersebut telah menelan biaya Rp. 1.120.000.000,- (Satu milyar sertaus duapuluh juta rupiah) Cuma dijual Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah). Dengan demikian Tergugat I telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I, karena yang setengahnya seharusnya menjadi hak Penggugat I sebagai suami dengan demikian dan tidak ada kaitannya dengan Penggugat II karena antara Penggugat I dengan Tergugat I ada ikatan tali perkawinan dengan nikah sirri. Dengan demikian terhadap petitum kedua dapat dikabulkan sebagian”.

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- a. Bahwa Majelis Hakim judex factie Pengadilan Negeri Bandung sangat keliru yang mempertimbangkan : “Pembanding I/semula Tergugat I beritikad tidak baik dalam menjual tanah/obyek perkara a quo hanya karena pada saat Pembanding I/semula Tergugat I menjual obyek perkara a quo tanpa seizin dan sepengetahuan Terbanding I/semula Peggugat I selaku suaminya”. Padahal tanah/obyek perkara a quo dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I pada tanggal 29 Januari 2014 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung, kemudian dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung dan dilakukan peralihan melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung (semula Turut Tergugat III) dengan sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati kepada Pembanding I/semula Tergugat I (Dea



Mustikasari) ; Sedangkan Pernikahan sirri antara Pembanding I /semula Tergugat I dengan Terbanding I /semula Penggugat I dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 yaitu 10 (sepuluh) bulan setelah pembelian tanah/ obyek perkara a quo dilakukan oleh Pembanding I/semula Tergugat I, sehingga kepemilikan tanah/obyek perkara a quo adalah milik Pembanding I/semula Tergugat I bukan milik bersama ; oleh karena itu penjualan tanah/obyek perkara a quo oleh Pembanding I/semula Tergugat I kepada Pembanding II/semula Tergugat II tidak harus seizin dari Terbanding I/semula Penggugat I.

Selain itu pernikahan sirri antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat II tidak diakui sebagai pernikahan resmi menurut ketentuan Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954 jo. Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk, jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 jo Instruksi Presiden No.1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, sehingga obyek perkara a quo yang dibeli sebelum pernikahan sirri tidak termasuk harta bersama dan penjualannya pun tidak harus seizin Terbanding I/semula Penggugat I.

- b. Bahwa oleh karena tanah/obyek perkara a quo merupakan milik Pembanding I/semula Tergugat I maka jelas obyek perkara a quo tidak bisa dibagi yang setengahnya menjadi milik Terbanding I/semula Penggugat I ;
 - c. Bahwa penjualan senilai Rp. 825.000.000,- (delapan ratus duapuluh lima juta rupiah) tersebut, itu merupakan hak mutlak Pembanding I/semula Tergugat I sebagai pemilik yang sah dari obyek perkara a quo dan penjualannya pun telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - d. Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding I/semula Penggugat I.
6. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri



Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukumnya halaman 70 paragraf ke-2 (kedua) dan halaman 71 paragraf ke-3 (ketiga) yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (tiga) Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas yang membeli tanah/obyek sengketa adalah Penggugat I bersama Tergugat I ketika mulai merintis rumah tangganya dalam pernikahan sirri dan direnovasi ketika keduanya terikat tali perkawinan. Hal ini dipertegas dalam Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Instruksi Presiden Nomor : 1 tahun 1991 dalam Pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga atau keempat, dengan demikian terhadap petitum ke-3 (tiga) ini tidak beralasan menurut hukum dan tidak dapat dibenarkan, karena yang membeli Penggugat I Bersama-sama dengan Tergugat I, oleh karena itu terhadap petitum ke-3 (tiga) harus dinyatakan ditolak.”

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- a. Bahwa meskipun petitum ke-3 (tiga) ditolak oleh Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Bandung, tapi masih ada pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung yang keliru, yaitu : Majelis hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung masih mengkait-kaitkan kepemilikan tanah/obyek sengketa *a quo* dengan Terbanding I/semula Penggugat I dengan alasan karena Obyek perkara *a quo* dibeli bersama-sama antara Terbanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I dan dilakukan mulai merintis rumah tangganya dalam pernikahan sirri. Padahal sebagaimana telah beberapa kali Pembanding I/semula Tergugat I kemukakan dalam beberapa alasan keberatan pada angka 1, 2, 3 dan 5 tersebut diatas, yaitu :



- Bahwa yang membeli tanah obyek sengketa *a quo* adalah Pembanding I/Semula Tergugat I, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung ;
- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H ;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat ;
- Pembayaran dilakukan melalui Terbanding I/semula Penggugat

Dengan demikian tanah/obyek perkara *a quo* adalah milik mutlak Pembanding I/semula Tergugat I ;



b. Bahwa pembelian tanah/obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/semula Tergugat I dilakukan sebelum pernikahan sirri yaitu diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 59/2014 tanggal 29 Januari 2014 dan dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 dan dilakukan balik nama berdasarkan SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati kepada Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari), dan telah dibayar pajaknya sebagaimana berdasarkan bukti surat T.I-3: SSPD- BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandji, S.H., sedangkan Pernikahan sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 sebagaimana berdasarkan bukti T.I-6

7. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusnya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 70 paragraf ke-2 (kedua), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II dinyatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan ikhtikad tidak baik/buruk tanpa seijin dan pengetahuan Penggugat I sebagai suami dan masih ada sebagian haknya Penggugat I dan dijual pun dibawah harga normal yang cenderung merugi, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III menjadi tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ke-5 (lima) dapat dikabulkan.”



Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- a. Bahwa Majelis Hakim judex factie Pengadilan Negeri Bandung sangat keliru yang mempertimbangkan : “Pembanding I/semula Tergugat I beritikad tidak baik dalam menjual tanah/obyek perkara a quo hanya karena pada saat Pembanding I/semula Tergugat I menjual obyek perkara a quo tanpa seizin dan sepengetahuan Terbanding I/semula Peggugat I selaku suaminya”. Padahal sebaliknya tanah/obyek perkara a quo dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I pada tanggal 29 Januari 2014 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung, kemudian dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung dan dilakukan peralihan melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung (semula Turut Tergugat III) dengan sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati kepada Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) ; Sedangkan Pernikahan sirri antara Pembanding I /semula Tergugat I dengan Terbanding I /semula Peggugat I baru dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 yaitu 10 (sepuluh) bulan setelah pembelian tanah/obyek perkara a quo dilakukan oleh Pembanding I/semula Tergugat I, sehingga kepemilikan tanah/obyek perkara a quo adalah milik Pembanding I/semula Tergugat I bukan milik bersama ; oleh karena itu penjualan tanah/obyek perkara a quo oleh Pembanding I/semula Tergugat I kepada Uun Hadjar/semula Tergugat II tidak harus seizin dari Terbanding I/semula Peggugat I.

Selain itu pernikahan sirri antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Peggugat I tidak diakui sebagai



pernikahan resmi menurut ketentuan Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954 jo. Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk, jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 jo Instruksi Presiden No.1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Buku I : Perkawinan, sehingga obyek perkara *a quo* yang dibeli sebelum pernikahan sirri tidak termasuk harta bersama;

- b. Bahwa oleh karena tanah/obyek perkara *a quo* merupakan milik Pembanding I/semula Tergugat I maka jelas penjualan obyek perkara *a quo* tidak perlu izin dari Terbanding I/semula Penggugat I;
- c. Bahwa pernikahan antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 secara sirri atau tidak resmi menurut hukum positif yaitu tidak mengacu kepada UU No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan, jo UU Nomor 32 tahun 1954 jo. UU No.22 tahun 1946 jo. Peraturan Pemerintah No.9 tahun 1975 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk, sehingga tidak berpengaruh terhadap kedudukan obyek perkara *a quo* yang merupakan milik Pembanding I/semula Tergugat I, apalagi pembelian obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/semula Tergugat I dilakukan jauh sebelum pernikahan sirri dilaksanakan yaitu dibeli pada tanggal 19 Januari 2014 sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/2014, dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, dan dilakukan balik nama berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati kepada Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) dan pajak-pajaknya pun telah dibayar sebagaimana bukti surat T.I-3: SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H.



d. Bahwa penjualan obyek perkara *a quo* sebesar Rp. 825.000.000,- (delapanratus dua puluh lima juta) itu merupakan hak mutlak Pembanding I/semula Tergugat I sebagai pemilik yang sah dari obyek perkara *a quo* dan penjualannya pun telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding I/semula Tergugat I, Uun Hadjar/semula Tergugat II, Notaris/PAAT Rian Pratama, S.H./semula Tergugat III maupun Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat.

8. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusnya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 72 paragraf ke-2 (kedua), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melakukan transaksi jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dan transaksi jual beli tersebut tidak sah, maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3655/Kelurahan Sukamiskin dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat menjadi cacad hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian terhadap petitum ke-6 (enam) dapat dikabulkan" ;

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

a. Bahwa Pembanding I/semula Tergugat I tegaskan kembali : bahwa tanah/obyek perkara *a quo* adalah milik mutlak dari Pembanding I/semula Tergugat I, sebagaimana bukti ;

➤ T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon



Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung ;

- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Pembanding I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Tergugat I Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara a quo yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandhi, S.H ;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat ;
- Pembayaran dilakukan melalui Terbanding I/semula Penggugat
- Bahwa tanah/obyek perkara a quo dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I, jauh sebelum pernikahan sirri dilakukan, yaitu dibeli pada tanggal 19 Januari 2014 dengan dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 19 Januari 2014, dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, dan peralihan hak/balik nama yang dituangkan dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat, dan telah dibayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara a quo yang pengurusannya dilakukan oleh



PPAT Risdiyani Tandil, S.H (bukti T.I-3) ; Sedangkan pernikahan Sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (bukti T.I.6) yaitu dilakukan 10 (sepuluh) bulan setelah pembelian obyek perkara a quo oleh Pembanding I/semula Tergugat I ;

b. Bahwa pernikahan antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I dilaksanakan pada tanggal 30 Nopember 2014 dilakukan **secara sirri** atau **tidak resmi** menurut hukum positif karena **tidak mengacu kepada** UU No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan, jo UU Nomor 32 tahun 1954 jo. UU No.22 tahun 1946 jo. Peraturan Pemerintah No.9 tahun 1975 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk, sehingga tidak berpengaruh terhadap kedudukan obyek perkara a quo yang merupakan milik Pembanding I/semula Tergugat

c. Bahwa transaksi jual beli tanah/obyek perkara a quo antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Uun Hadjar/semula Tergugat II telah dilakukan sesuai prosedur peaturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, juga didasarkan kepada bukti-bukti :

- T.II-1.1 : kuitansi Tahap I berupa DP tertanggal 01 Agustus 2017 ;
- T.II-1.2 : kuitansi Tahap II berupa DP tertanggal 12 Mei 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap III berupa DP tertanggal 01 Nopember 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap IV berupa DP tertanggal 01 April 2019 ;
- T.II-2.1 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Mei 2019 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Uun Hadjar ;



- T.II-2.2 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar ;
- T.II-2.3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar pada Bank BJB Cabang Suci (TII-2.3) ;
- T.II-3 : Akta Jual Beli No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 ;
- T.II-4 : Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin.

d. Bahwa penjualan obyek perkara *a quo* sebesar Rp. 825.000.000,- (delapanratus dua puluh lima juta) itu merupakan hak mutlak Pembanding I/semula Tergugat I sebagai pemilik yang sah dari obyek perkara *a quo* dan penjualannya pun telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

e. Bahwa dengan demikian penjualan tanah/obyek perkara *a quo* oleh Pembanding I/semula Tergugat I kepada Uun Hadjar/semula Tergugat II adalah sah, dan tidak mengandung cacat hukum. Oleh karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding I/semula Tergugat I, Uun Hadjar/semula Tergugat II, Notaris/PAAT Rian Pratama, S.H./semula Tergugat III maupun Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat.

9. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 73-44 paragraf ke-3 (ketiga), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (sembilan Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, tanah/obyek sengketa diperoleh Penggugat I Bersama-sama dengan Tergugat I dimasa awal merintis rumah



tangganya dalam perkawinan sirri yang berlangsung sekitar (5) tahun, menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa dirasa cukup adil apabila tanah/obyek sengketa dibagi menjadi 2 (dua) separuh untuk Penggugat I dan separuhnya lagi untuk tergugat I, sebagai harta gono-gini, sehubungan keduanya telah terkait tali perkawnan sirri yang dipandang sah menurut agama Islam “

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

- a. Bahwa tanah/obyek perkara a quo dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I, jauh sebelum pernikahan sirri dilakukan, yaitu dibeli pada tanggal 19 Januari 2014 dengan dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 19 Januari 2014, dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, dan peralihan hak/balik nama yang dituangkan dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat, dan telah dibayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara a quo yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H (bukti T.I-3) ; Sedangkan pernikahan Sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (bukti T.I.6) yaitu dilakukan 10 (sepuluh bulan) setelah pembelian obyek perkara a quo oleh Pembanding I/semula Tergugat I ; (Kemudian Terbanding I/semula Penggugat I mentalak (menceraikan) Pembanding I/semula Tergugat I secara lisan pada bulan Februari 2019, dihadapan Terbanding II/semula Penggugat II, Kuasa Hukum Pembanding I/semula Tergugat I dan Kuasa Terbanding I dan II/semula Penggugat I dan II (Para Penggugat) ;
- b. Bahwa pernikahan sirri (secara agama tanpa dicatatkan oleh Petugas Pencatat di Kantor Urusan Agama selaku pejabat yang berwenang) adalah pernikahan yang tidak diakui oleh hukum Positif karena tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) jo.

Halaman 66 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istruksi Presiden No.1 tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam, Buku : Perkawinan, Pasal 5 dan Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1) yang menyatakan :

- UU No.1 tahun 1974 Pasal 2 ayat (1) dan (2) :

(5) Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu ;

(6) Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan berlaku .

- Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) :

“Pencatatan perkawinan dari mereka yang melangsungkan perkawinannya menurut agama Islam dilakukan oleh Pegawai Pencatat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 32 tahun 1954 tentang Pencatatan Nikah, Talak dan Rujuk.”

- Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991, Buku I : Perkawinan Pasal 5, 6 dan Pasal 7 ayat (1) :

Pasal 5 ayat (1) : Agar terjamin ketertiban perkawinan bagi masyarakat Islam setiap perkawinan harus dicatat ;

ayat (2) : Pencatatan perkawinan tersebut pada ayat (1) dilakukan oleh Pegawai Pencatat Nikah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang nomor 22 tahun 1946 jo. Undang-Undang Nomor 32 tahun 1954”

Pasal 6 ayat (1) : Untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 5, setiap perkawinan harus dilangsungkan dihadapan dan dibawah pengawasan Pegawai Pencatat Nikah.

Ayat (2) : Perkawinan yang dilakukan diluar pengawasan Pegawai Pencatat Nikah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 7 ayat (1): Perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan Akta Nikah yang dibuat oleh Pegawai Pencatat Nikah.

Halaman 67 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



c. Bahwa pembelian tanah/obyek perkara *a quo* yang dibeli oleh Pemanding/semula Tergugat I jauh sebelum perkawinan sirri dilakukan bukanlah termasuk harta bersama, apalagi perkawinannya dilakukan secara sirri yang merupakan perkawinan yang tidak resmi yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) jo. Instruksi Persiden No.1 tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam, Buku I : Perkawinan, Pasal 5 dan Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1), sehingga pernikahan *sirri* yang tidak resmi tersebut tidak berpengaruh terhadap tanah/obyek perkara *a quo* sehingga tanah/obyek perkara *a quo* bukan harta gono-gini. Apalagi tanah/obyek perkara *a quo* dibeli oleh Pemanding I/semula Tergugat I jauh sebelum pernikahan sirri dilaksanakan.

10. Bahwa Pemanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tercantum pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 pada pertimbangan hukum halaman 74 paragraf ke-3 (ketiga), yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 (sepuluh) dan ke-11 (sebelas) Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa dengan selesainya perkara ini maka terhadap putusan ini berlaku dan mengikat kepada pihak-pihak yang berperkara, oleh karena itu kedua belah pihak baik Penggugat, Para tergugat maupun Turut Tergugat harus taat dan patuh terhadap putusan ini. Dengan demikian petitum ke-10 (sepuluh) dan ke-11 (sebelas) cukup beralasam menurut hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan dikabulkan”

Alasan keberatan Pemanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum tersebut diatas adalah :

a. Bahwa Meskipun pemeriksaan perkara ini sudah selesai dan sudah dijatuhkan putusan di tingkat Pengadilan Negeri Bandung namun belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam hal ini para Pihak masih diberi waktu untuk



mengajukan upaya hukum biasa yaitu banding, Kasasi terlebih lagi upaya hukum luar biasa nantinya ;

- b. Bahwa pada kenyataannya Pembanding I/semula Tergugat I pada saat ini sedang mengajukan upaya hukum Banding sebagaimana berdasarkan bukti Akta Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019/PN.Bdg. jo. No.86/Pdt.B/2020/PN.Bdg, tanggal 01 Oktober 2020, begitu juga Terbanding I/semula Penggugat I sama-sama mengajukan permohonan banding, hal ini sebagaimana bukti Akta Permohonan Banding Nomor 407/Pdt.G/2019/PN.Bdg. jo. No. 86/Pdt.B/2020/PN.Bdg, tanggal 08 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Terbanding I/semula Penggugat I (bukti terlampir) ;

11. Bahwa Pembanding I /semula Tergugat I keberatan atas pertimbangan hukum dan Peitum yang dicantumkan Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung pada putusannya Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PT BDG, tanggal 24 September 2020 bilamana dihubungkan dengan tuntutan (petitum) dari Para Terbanding /semula Penggugat I dan II (Para Penggugat) dalam gugatannya, maupun dari Pembanding I/semula Tergugat I dalam jawabannya, sepanjang mengenai :

- pengesahan perkawinan *sirri* antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I sebagaimana telah diuraikan diatas bila dihubungkan dengan petitum (tuntutan) Terbanding I dan Terbanding II/semula Penggugat I dan penggugat ;
- penetapan tanah/obyek perkara *a quo* menjadi harta bersama atau gono gini ;
- Penetapan mengenai tanah/obyek perkara *a quo* harus dibagi dua antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I ;

Alasan keberatan Pembanding I /semula Tergugat I atas pertimbangan hukum petitum tersebut diatas adalah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung telah memutus perkara ini melebihi tuntutan yang dimintakan oleh Terbanding I/semula Penggugat I (ultra petita) maupun yang diminta oleh Pembanding I/semula Tergugat I karena :

a. Terbanding I/semula Penggugat I didalam gugatannya dan Pembanding I/semula Tergugat I dalam jawabannya, tidak pernah meminta mengesahkan perkawinan sirri antara Terbanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I. Selain itu pernikahan sirri bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Undang-Undang Nomor 22 tahun 1946 jo Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 Pasal 2 ayat (1) jo. Instruksi Persiden No.1 tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam, Buku : Perkawinan, Pasal 5 dan Pasal 6 dan Pasal 7 ayat (1), sehingga perkawinan sirri bukan merupakan perkawinan resmi dan tidak ada hubungannya dengan kedudukan tanah/obyek perkara *a quo* sebagai harta bersama/gono gini; Terlebih lagi Obyek perkara *a quo* dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I sebelum perkawinan sirri dilangsungkan.

b. Terbanding I/semula Penggugat I didalam gugatannya begitu juga Pembanding I/semula Tergugat dalam jawabannya tidak pernah meminta putusan/penetapan tanah/obyek perkara *a quo* menjadi harta bersama atau gono gini ;

Apalagi tanah/obyek perkara *a quo* dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I, jauh sebelum pernikahan sirri dilakukan, yaitu dibeli pada tanggal 19 Januari 2014 dengan dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 19 Januari 2014, dilanjutkan dengan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014, dan peralihan hak/balik nama yang dituangkan dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung/semula Turut Tergugat, dan telah dibayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh PPAT Risdiyani Tandi, S.H (bukti T.I-3) ; Sedangkan pernikahan Sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (bukti T.I.6) yaitu dilakukan 10 (sepuluh

Halaman 70 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



bulan) setelah pembelian obyek perkara a quo oleh Pembanding I/semula Tergugat I ; (Kemudian Terbanding I/semula Penggugat I mentalak (menceraikan) Pembanding I/semula Tergugat I secara lisan pada bulan Februari 2019) ;

- c. Bahwa baik Terbanding I/semula Penggugat I didalam gugatannya, maupun Pembanding I/semula Tergugat I dalam jawabannya, tidak pernah meminta Putusan/Penetapan mengenai tanah/obyek perkara a quo harus dibagi dua antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Terbanding I/semula Penggugat I ; Karena jelas Terbanding I/semula Penggugat I sudah tahu kalau obyek perkara a quo dibeli sebelum pernikahan sirri dilangsungkan sehingga tidak termasuk harta bersama/gono gini ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dalam Memori Bandingnya sebagai berikut :

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PEMBANDING :

1. Bahwa Pembanding IV berketetapan pada dalil-dalil Jawaban, dan Kesimpulan terdahulu pada perkara in-casu.
2. Bahwa, Pembanding IV adalah Pembeli yang beritikad baik serta selaku pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Senam III No.6 RT.003 RW.012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung - Jawa Barat seluas 144 M² sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin (objek *aquo*);
3. Bahwa, Pembanding IV memperoleh hak milik atas objek *aquo* didasarkan kepada hal-hal yang baik dan dibenarkan oleh hukum sebagai berikut :
 - Bahwa, Pembanding IV memperoleh hak milik atas objek *aquo* dengan cara membelinya dari Terbanding III dengan total nilai Jual Beli sebesar Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) yang mana pembayarannya dilakukan dengan beberapa termin hingga akhirnya pelunasan, sebagai berikut :
 - a. Tahap I berupa DP, dibayarkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 01 Agustus 2017;
 - b. Tahap II, dibayarkan sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 12 Mei 2018;
 - c. Tahap III, dibayarkan sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 01 November 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Tahap IV yang merupakan tahap pelunasan, dibayarkan sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 07 April 2019.

- Bahwa, setelah pembayaran lunas, Pembanding IV selaku Pembeli dan Terbanding III selaku Penjual kemudian mengaktakan Jual Beli atas objek aquo dihadapan Notaris/PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Turut Terbanding I) sebagaimana Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019, yang mana dalam Akta Jual Beli tersebut Pembanding IV dan Terbanding III sepakat untuk mencantumkan nilai Jual Beli sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa, sebelum Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 diberikan penomoran akta oleh Notaris/PPAT Rian Pratama, S.H., M.Kn. (Turut Terbanding I), Pembanding IV selaku Pembeli yang beritikad baik telah pula memenuhi kewajibannya membayar pajak pembeli sebagaimana Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB a.n Uun Hadjar (Pembanding IV) dengan tanggal cetak 21/05/2019 di Bank BJB Cabang Suci;
 - Bahwa, Pembanding IV telah secara sempurna mendapatkan hak dari pada objek aquo, karena atas dasar Akta Jual Beli No : 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019, pada tanggal 28 Mei 2019 telah dilakukan proses balik nama (yuridische levering) Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kel.Sukamiskin dari semula tercatat atas nama Terbanding III menjadi atas nama Pembanding IV. Terlebih dari itu, atas objek aquo telah pula dilakukan peralihan secara fisik (feitelijke levering) dari semula dalam penguasaan Terbanding III menjadi dalam penguasaan Pembanding IV;
4. Bahwa, pada saat transaksi Jual Beli objek aquo dengan Terbanding III, Pembanding IV berkeyakinan tidak terdapat sengketa dengan pihak manapun dan berkeyakinan pula bahwa objek aquo tidak dalam jaminan hutang terhadap siapapun. Hal ini membuktikan bahwa Pembanding IV merupakan Pembeli yang beritikad baik, olehkarenanya haruslah dilindungi hukum.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

1. Bahwa, berdasarkan Bukti P-9 dan Bukti T.I-1 berupa Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014, serta

Halaman 72 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Bukti P-10 dan Bukti T.I-2 berupa Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No.26/2014 tanggal 11 Februari 2014, membuktikan bahwa dihadapan Notaris/PPAT Risdiani Tandi, S.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bandung, Ny.Budi Susilowati dengan Dea Mustikasari (Terbanding III) telah melaksanakan Jual Beli atas objek aquo pada tanggal 11 Februari 2014;

2. Bahwa, berdasarkan Bukti T.I-6 berupa Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014, membuktikan bahwa dihadapan Pengurus Majelis Ulama Kecamatan Sumur Bandung antara Terbanding I dengan Terbanding III telah melaksanakan pernikahan sirri pada tanggal 30 Nopember 2014;

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari judex factie tingkat pertama dalam perkara in-casu, sebagai berikut :

- Pertimbangan hukum pada Halaman 62 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tertulis/surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat yang disampaikan oleh Tergugat II tersebut semuanya dapat mendukung dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah membeli tanah/objek sengketa dari Tergugat I dengan harga Rp.825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) (TII-1.1), (TII-1.2), (TII-1.3), (TII-4) (TII-3), (TII-4), dan telah membayar semua kewajiban pajak BPHTB nya (TII-2.1), (TII-2.2), (TII-2.3);”

- Pertimbangan hukum pada Halaman 63 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TIII-1 sampai TIII-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat tersebut dapat diperoleh petunjuk adanya jual beli atas tanah/obyek sengketa yang semula dari Budi Susilowati (III-4) dijual kepada Tergugat I (TIII-2), kemudian dari Tergugat I (TIII-5) kepada Tergugat II (TIII-6) melalui TIII sebagai Notaris/PPAT (TIII-1). (TIII-2), (TIII-3), dengan pembayaran pajak PPh dan BPHTB (TIII-7), (TIII-8);”

- Pertimbangan hukum pada Halaman 64 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3);”

Halaman 73 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Membuktikan, bahwa peralihan hak atas tanah/objek sengketa dari Terbanding III (dahulu Tergugat I) kepada Pembanding IV (dahulu Tergugat II) telah sesuai dengan prosedur yang diperkenankan oleh hukum, hal ini menunjukkan pula bahwa Pembanding IV merupakan Pembeli yang beritikad baik, olehkarenanya Pembanding IV haruslah dilindungi, dimana perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik ini tercermin pula di dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

TENTANG POKOK PERMASALAHAN DALAM PERKARA AQUO :

Sebagaimana tercantum di dalam putusan pada tingkat pertama perkara *in-casu*, pada Halaman 54 Paragraf ke-2, menerangkan bahwa terdapat 2 pokok permasalahan dalam perkara *aquo*, sebagai berikut :

1. "Benarkah Para Penggugat meminjam nama Tergugat I dalam jual-beli tanah dan rumah /obyeksengketa di Jl. Senam III, Nomor 6, RT. 003/RW. 006, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Tergugat I;"

Terhadap pokok permasalahan yang pertama ini, Pembanding IV menilai bahwa sebagaimana fakta persidangan di tingkat pertama, tidak ada satu bukti-pun yang membenarkan adanya pinjam nama Para Penggugat (Terbanding I dan Terbanding II) kepada Tergugat I (Terbanding III), hal ini sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie tingkat pertama dalam perkara *in-casu* tepatnya di dalam pertimbangannya pada Halaman 65 Paragraf ke-2, sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, dapat diperoleh suatu fakta antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah mengadakan perjanjian pinjam meminjam nama guna kepentingan jual-beli tanah/obyek sengketa...dst."

2. "Apakah benar perbuatan Tergugat I menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II, melalui PPAT Tergugat III dan diproses balik nama oleh Turut Tergugat sebagai Lembaga yang berwenang menerbitkan atau mencatat segala bentuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak yang berhubungan dengan sertifikat maupun buku tanah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;"



Bahwa terhadap permasalahan pokok yang kedua ini, *Judex Factie* pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan merugikan Pembanding IV.

Bahwa kesalahan dan kekeliruan dimaksud menjadi dasar bagi Pembanding IV untuk menolak putusan *Judex Factie* tingkat pertama dan memohon agar kiranya *Judex Factie* pada tingkat Banding memberikan putusan yang seadil-adilnya, dengan uraian keberatan sebagai berikut :

BAHWA JUDEX FACTIE PADA TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM DENGAN MENGESAMPINGKAN OBJEKTIFITAS YURIDIS

Bahwa Pembanding IV keberatan dan menolak secara tegas pertimbangan hukum dari *judex factie* tingkat pertama pada Halaman 64 Paragraf 3 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I dengan Tergugat I terikat tali perkawinan yang dilakukan dengan pernikahan secara agama/ Sirri dihadapan MUI Sumur Bandung dengan Penghulu Abui Fatah S ;
 - Bahwa Penggugat I Bersama-sama dengan Tergugat I membeli tanah/obyek sengketa, dengan Penggugat I yang melakukan Pembayaran pada waktu antara Penggugat I dengan Tergugat I merintis Perkawinannya/ masa pacaran menjelang pernikahan;
 - Bahwa Tergugat I telah menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II melalui Tergugat III hingga akhirnya diterbitkan sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II, dengan beriktikad tidak baik tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan dijual dengan nilai harga yang tidak wajar, dalam hal mana tanah/obyek sengketa semula dibeli seharga Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) ditambah biaya Renovasi sebesar Rp.520.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) dijual seharga Rp.825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) cenderung merugi; "



Dari pertimbangan hukum tersebut setidaknya terdapat beberapa pertanyaan yang seharusnya oleh *Judex Factie* tingkat pertama ditelaah dengan baik sesuai fakta yuridis, sebagai berikut :

- a. Apakah benar tanah / obyek sengketa dibeli di dalam masa perkawinan Sirri antara Terbanding I dengan Terbanding III sehingga tanah / obyek sengketa dikategorikan sebagai harta bersama dalam perkawinan oleh *judex factie* tingkat pertama ? atau hanya berupa hadiah dari Terbanding I kepada Terbanding III pada saat masa pacaran ?
- b. Apakah Terbanding III yang menjual tanah / obyek sengketa dibawah harga pasar adalah melanggar hukum ?
- c. Apakah Terbanding III memiliki hak penuh untuk menjual tanah / obyek sengketa kepada Pembanding IV ? atau Terbanding III hanya memiliki sebagian hak, dan sebagian lagi milik Terbanding I ?

ALASAN KEBERATAN PEMBANDING :

Bahwa, berdasarkan Bukti P-9 dan Bukti T.I-1 berupa Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014, serta berdasarkan Bukti P-10 dan Bukti T.I-2 berupa Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No.26/2014 tanggal 11 Februari 2014, membuktikan bahwa dihadapan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bandung, Ny.Budi Susilowati dengan Dea Mustikasari (Terbanding III) telah melaksanakan Jual Beli atas objek *aquo* pada tanggal 11 Februari 2014;

Bahwa, berdasarkan Bukti T.I-6 berupa Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014, membuktikan bahwa dihadapan Pengurus Majelis Ulama Kecamatan Sumur Bandung antara Terbanding I dengan Terbanding III telah melaksanakan pernikahan sirri pada tanggal 30 Nopember 2014;

Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum dari *judex factie* tingkat pertama dalam perkara *in-casu*, sebagai berikut :

- Pertimbangan hukum pada Halaman 62 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tertulis/surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat yang disampaikan oleh Tergugat II tersebut semuanya dapat mendukung dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah membeli tanah/objek sengketa dari Tergugat I dengan harga Rp.825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) (TII-1.1),



(TII-1.2), (TII-1.3), (TII-4) (TII-3), (TII-4), dan telah membayar semua kewajiban pajak BPHTB nya (TII-2.1), (TII-2.2), (TII-2.3);”

- Pertimbangan hukum pada Halaman 63 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TIII-1 sampai TIII-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat tersebut dapat diperoleh petunjuk adanya jual beli atas tanah/obyek sengketa yang semula dari Budi Susilowati (III-4) dijual kepada Tergugat I (TIII-2), kemudian dari Tergugat I (TIII-5) kepada Tergugat II (TIII-6) melalui TIII sebagai Notaris/PPAT (TIII-1), (TIII-2), (TIII-3), dengan pembayaran pajak PPh dan BPHTB (TIII-7), (TIII-8);”

- Pertimbangan hukum pada Halaman 64 Paragraf ke-2, menyatakan :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3);”

Membuktikan, bahwa peralihan hak atas tanah/objek sengketa dari Terbanding III (dahulu Tergugat I) kepada Pembanding IV (dahulu Tergugat II) telah sesuai dengan prosedur yang diperkenankan oleh hukum, hal ini menunjukkan pula bahwa Pembanding IV merupakan Pembeli yang beritikad baik, olehkarena itu Pembanding IV haruslah dilindungi, dimana perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik ini tercermin pula di dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan yang menjadi fakta yuridis sebagai berikut:

1. Bahwa pembelian tanah / obyek sengketa oleh Terbanding III dari Ny. Budi Susilowati dilakukan jauh sebelum perkawinan Sirri antara Terbanding I dengan Terbanding III terjadi;
2. Bahwa olehkarena pembelian tanah / obyek sengketa oleh Terbanding III dari Ny. Budi Susilowati diluar perkawinan Sirri, maka untuk selanjutnya berdasar hukum pertimbangan *judex factie* yang menyatakan bahwa tanah / obyek sengketa merupakan harta bersama dalam masa perkawinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sirri antara Terbanding I dengan Terbanding III telah keliru dan salah karena tidak sesuai dengan fakta yuridis;

3. Bahwa pembelian tanah / obyek sengketa oleh Terbanding III yang pembayarannya melalui Terbanding I, dapat dikategorikan sebagai pemberian / hadiah dari Terbanding I kepada Terbanding III karena hubungan spesialnya yaitu hubungan pacaran;
4. Bahwa dengan demikian Terbanding III memiliki hak penuh atas tanah / obyek sengketa berdasarkan Bukti P-10 dan Bukti T.I-2 berupa Salinan Akta Jual Beli No.26/2014 tanggal 11 Februari 2014, sehingga untuk kemudian pula Terbanding III memiliki hak penuh untuk menjual tanah / obyek sengketa kepada Pemanding IV;
5. Bahwa berlainan dengan itu, Terbanding I sama sekali tidak memiliki hak dari tanah / obyek sengketa *aquo*;
6. Bahwa terkait dengan harga jual dari Terbanding III kepada Pemanding IV sebesar Rp.825.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) merupakan hak mutlak dari Terbanding III dan tidak bertentangan dengan hukum;
7. Bahwa Pemanding IV merupakan Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum, dimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik ini ternyata pula di dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa dalil-dalil gugatan dari Terbanding I dan Terbanding II dalam perkara in-casu sama sekali tidak terbukti, baik itu yang berkaitan dengan permasalahan pokok tentang apakah Terbanding I dan Terbanding II pinjam nama Terbanding III, maupun yang berkaitan dengan permasalahan pokok tentang apakah Terbanding III yang menjual tanah / obyek sengketa kepada Pemanding merupakan Perbuatan Melawan Hukum, olehkarena itu gugatan dari Terbanding I dan Terbanding II sudah sepatutnya untuk ditolak.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) dalam Memori Bandingnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 78 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Terhadap amar putusan di atas, Pembanding telah mengajukan eksepsi yaitu: eksepsi plurium litis consortium. Hal mana dalam putusannya Judex Facti tingkat pertama kurang cermat mempertimbangkan eksepsi tersebut, antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Pembanding, Judex Facti pada tingkat pertama menyatakan "...bahwa hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, oleh karenanya harus ditolak dan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkara". Namun berkaitan dengan eksepsi dari Pembanding tersebut ternyata Judex Facti tidak mempertimbangkannya di dalam pokok perkara.
2. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 52 mengenai eksepsi sebagai berikut :

a. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (eksepsi plurium litis consortium) pun tidak dipertimbangkan dengan seksama oleh Judex Facti tingkat pertama atas tidak ditariknya Ny. Budi Susilowati selaku pemilik asal dan Notaris/PPAT Risdiyani Tandhi, SH.
- Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Judex Facti tingkat pertama yang menyatakan bahwa hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan secara bersama-sama dengan materi pokok perkara. Pembanding berpendapat bahwa terlihat jelas dalam gugatan dan replik Terbanding I dan Terbanding II yang dipermasalahkan pada intinya adalah peralihan hak dari pemilik asal (Ny. Budi Susilowati) kepada Terbanding III yang dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT Risdiyani Tandhi, SH. Sementara mengenai proses peralihan hak dari Terbanding III kepada Terbanding IV telah sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku sebagaimana pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusannya halaman 68 paragraf ke-2 (kedua) yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada



Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3).”

- Bahwa selanjutnya dalam kesaksian Ny. Budi Susilowati di persidangan menyatakan bahwasanya dalam transaksi jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3644/Kelurahan Sukamiskin tersebut Ny. Budi Susilowati telah melakukan transaksi jual beli dengan Terbanding III yang diproses oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, SH. Disamping itu Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III mengajukan bukti surat berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, SH maka semakin menguatkan bahwasanya Ny. Budi Susilowati dan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, SH haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini.
- Bahwa di dalam pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusannya halaman 57 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Budi Susilowati tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Keterangan saksi tersebut dapat diterima akal sehat dan dibenarkan oleh hukum, karena sumber pengetahuannya diperoleh dari peristiwa yang dialami sendiri sebagai penjual atas tanah/obyek sengketa aquo...”

Dalam halaman 63 menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TIII-1 sampai TIII-8 Majelis Hakim berpendapat bahwa dari seluruh bukti tertulis/surat tersebut dapat diperoleh petunjuk adanya jual beli atas tanah/obyek sengketa yang semula dari Budi Susilowati (III-4) dijual kepada Tergugat I (TIII-2), kemudian dari Tergugat I (TIII-5) kepada Tergugat II (TIII-6) melalui TIII sebagai Notaris/PPAT (TIII-1), (TIII-2), (TIII-3), dengan pembayaran pajak PPh dan BPHTB (TIII-7), (TIII-8).”

Dengan demikian atas pertimbangan hukum tersebut semakin menguatkan dalil eksepsi Pembanding mengenai kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) dengan tidak dilibatkannya Ny. Budi Susilowati dan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, SH.



- Berdasarkan hal tersebut di atas maka pertimbangan Judex Facti tingkat pertama telah keliru karena tidak mempertimbangkan dengan seksama mengenai eksepsi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) dari Pembanding, dimana sangat jelas gugatan Terbanding I dan Terbanding II kekurangan pihak karena Ny. Budi Susilowati selaku pemilik asal yang menjual kepada Terbanding III maupun Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, SH. selaku Notaris/PPAT yang memproses jual beli antara Ny. Budi Susilowati dengan Terbanding III tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

Terhadap amar putusan terkait pokok perkara Pembanding semula Tergugat III menyampaikan keberatan yang dirumuskan dalam memori ini serta diuraikan secara terperinci, yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Judex Facti dalam putusannya halaman 65 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbang-pertimbang hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta bahwa, meskipun jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar, tetapi mengandung cacat tersembunyi yaitu : Tergugat I sebagai penjual berikhtikad tidak baik (Te Gowisde Trow), dalam hal mana Tergugat I tidak sepenuhnya berhak atas tanah/obyek sengketa tersebut, seharusnya yang separuh/sebagian merupakan hak dari Penggugat I sebagai suami berhubung diantara keduanya terikat tali perkawinan/nikah sirri dan oleh karena itu terhadap tanah/obyek sengketa tersebut harus dipandang sebagai harta Bersama, Hal ini sejalan dengan Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Instruksi Presiden RI Nomor : 1 Tahun 1991 dalam pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga, dan keempat, lagi pula Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan menjualnya pun dengan nilai dibawah harga normal cenderung merugi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun



Turut Tergugat didalam memroses jual beli atas tanah/obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I;

Bahwa Pembanding berpendapat pertimbangan hukum tersebut saling bertentangan satu sama lain, dimana Judex Facti menyatakan "tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar" namun selanjutnya Judex Facti menyatakan "tetapi mengandung cacat tersembunyi". Sehingga pertimbangan hukum tersebut menjadi tidak jelas.

Bahwa pada hakekatnya yang dipermasalahkan oleh Terbanding I dan Terbanding II dalam gugatannya adalah mengenai peralihan hak dari Ny. Budi Susilowati kepada Terbanding III, sedangkan mengenai proses peralihan hak dari Terbanding III kepada Terbanding IV telah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 68 paragraf ke-2 (kedua) yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3)."

Bahwa selanjutnya Pembanding menyatakan proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat oleh Pembanding telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terlebih syarat-syarat yang diberikan oleh Terbanding III dan Terbanding IV telah dipenuhi, oleh karenanya Pembanding memroses Akta Jual Beli tersebut sesuai prosedur yang berlaku.

Bahwa mengenai pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan "didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami" dimana sepengetahuan Pembanding status yang tertera pada identitas milik Terbanding III adalah belum kawin/belum menikah sehingga menurut Pembanding tidak perlu adanya persetujuan/ijin pihak lain untuk



melakukan peralihan hak atas tanah/obyek sengketa. Kapasitas Pembanding selaku PPAT hanya untuk memproses jual beli antara Terbanding III dengan Terbanding IV dan melakukan pengecekan atas obyek tanah kepada Turut Terbanding. Selain dan selebihnya Pembanding tidak mengetahuinya.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding, karena sesuai dengan pertimbangan Judex Facti dalam putusannya halaman 64 yang menyatakan "...prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur".

2. Bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 71 sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II dinyatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan iktikad tidak baik/buruk tanpa seijin dan pengetahuan Penggugat I sebagai suami dan masih ada sebagian haknya Penggugat I dan dijualnya pun dibawah harga normal yang cenderung merugi, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III menjadi tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ke-5 (lima) dapat dikabulkan;

Bahwa Judex Facti keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, Pembanding menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding atas dibuat dan dikeluarkannya Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 tersebut khususnya mengenai ijin pihak lain. Pembanding telah menerima Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding III selaku penjual dimana secara de facto dan de yure status yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding III adalah belum kawin sehingga oleh karenanya maka tidak perlu adanya persetujuan pihak lain/suami.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding khususnya berkaitan dengan ijin dari pihak lain karena Pembanding menerima Kartu Tanda Penduduk milik Terbanding III dengan



status belum kawin sehingga pembuatan Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 72 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melakukan transaksi jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dan transaksi jual beli tersebut tidak sah, maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat menjadi cacad hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian terhadap petitum ke-6 (enam) dapat dikabulkan;

Bahwa Pembanding menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding dimana pada saat proses jual beli antara Terbanding III dengan Terbanding IV dilaksanakan, seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk dilaksanakannya jual beli baik secara administrasi maupun syarat untuk peralihan hak atas tanah tersebut yaitu kewajiban pembayaran pajak PPh dan BPHTB telah dipenuhi oleh para pihak. Sehingga tidak ada alasan Pembanding tidak memproses jual beli tersebut karena proses jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding dan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rian Pratama, SH., M.Kn (Pembanding) telah sah serta memiliki kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dalam Memori Bandingnya sebagai berikut : :

Adapun keberatan-keberatan Para Pembanding/semula Para Penggugat mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan perkara Nomor : 407/Pdt.G/ECOURT/2019/PN.Bdg, tertanggal 24 September 2020 adalah :

- I. KEBERATAN TERHADAP PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE YANG MEMPERTIMBANGKAN PERNIKAHAN AGAMA/SIRI MENJADI LEGAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DILAKUKAN DI HADAPAN MUI SUMUR BANDUNG DENGAN PENGHULU ABUI FATAH S., PERTIMBANGAN TERSEBUT MELAMPAUI KEWENANGAN SELAKU JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI (KOMPETENSI ABSOLUT).

Bahwa secara etimologis apa yang dimaksud sebagai pernikahan siri adalah pernikahan yang dilakukan secara diam-diam (rahasia). Kata siri berasal dari bahasa Arab yaitu *sirri* atau *sir*, yang berarti diam (rahasia) sebagai lawan kata dari *jahr* yang mengandung arti terang-terangan. Keberadaan nikah siri boleh saja dikatakan sah secara norma agama tetapi, apabila merujuk kepada ketentuan hukum mengenai perkawinan yang ada di Indonesia, maka perkawinan siri adalah tidak sah, karena pernikahan tidak dicatat di Kantor Urusan Agama (KUA). Berdasarkan kepada ketentuan-ketentuan hukum positif yang ada maka dapat dipastikan perkawinan antara Penggugat I dengan Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum mengingat bahwa perkawinan tersebut tidak dicatatkan pada Kantor Urusan Agama (KUA), sehingga tidak memenuhi syarat formil sahnyanya suatu perkawinan.

1. Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sejatinya sangat keberatan dengan pertimbangan *judex factie* yang secara nyata mempertimbangkan pernikahan secara agama/siri antara Penggugat I dengan Tergugat I menjadi legal, apalagi nikah siri yang didalilkan oleh Terbanding I/semula Tergugat I dilakukan di hadapan Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung sebagai Penghulunya ;
2. Bahwa Majelis Ulama Indonesia bukanlah lembaga berwenang yang bisa menikahkan maupun melakukan pencatatan nikah, apalagi terdapat penghulu di dalam lembaga tersebut ;
3. Bahwa berdasarkan hukum positif Indonesia perkawinan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menurut Martiman Prodjohamidjojo sahnyanya suatu perkawinan, jika diselenggarakan :

- 1) Menurut hukum masing-masing agama ;
- 2) Secara tertib menurut hukum syari'ah (bagi yang beragama Islam), dan

Halaman 85 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



- 3) Dicatat menurut perundang-undangan dengan dihadiri oleh pegawai pencatat nikah.

(Martiman Prodjohamidjojo, Hukum Perkawinan Indonesia, Jakarta: Karya Gemilang, 2007, hlm. 13)

4. Bahwa Pasal 2 ayat (2) **Undang-Undang Nomor 1** Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Bahwa yang dimaksud dicatatkan menurut peraturan perundang-undangan bukanlah penerbitan Surat Keterangan Nikah seperti yang diterbitkan oleh Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung, tetapi dicatatkan oleh lembaga berwenang di bawah Kementerian Agama Republik Indonesia yaitu Kantor Urusan Agama (KUA) bagi yang beragama Islam.

5. Bahwa berikut Para Pembanding/semula Para Penggugat uraikan tata cara pelaksanaan perkawinan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* betul-betul memutus Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Bahwa pelaksanaan perkawinan diatur pada Pasal 3 sampai Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang secara umum memuat ketentuan bahwa :

- 1) Setiap orang yang akan melangsungkan perkawinan harus memberitahukan kehendaknya kepada Pegawai Pencatat Perkawinan di daerah tempat perkawinan itu akan dilangsungkan, dilakukan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) hari sebelum perkawinan dilangsungkan. Pemberitahuan dapat dilakukan lisan/tertulis oleh calon mempelai/orangtua/wakilnya. Pemberitahuan itu antara lain memuat : nama, umur, agama, tempat tinggal calon mempelai (Pasal 3-5 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975).
- 2) Setelah syarat-syarat diterima Pegawai Pencatat Perkawinan lalu diteliti, apakah sudah memenuhi syarat ataupun belum. Hasil penelitian



ditulis dalam daftar khusus untuk hal tersebut (Pasal 6-7 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975).

- 3) Apabila semua syarat telah dipenuhi Pegawai Pencatat Perkawinan membuat pengumuman yang ditandatangani oleh Pegawai Pencatat Perkawinan yang memuat antara lain : nama, umur, agama, pekerjaan, dan pekerjaan calon pengantin. Hari, tanggal, waktu dan tempat perkawinan akan dilangsungkan (Pasal 8-9 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975).
- 4) Barulah perkawinan dilaksanakan setelah hari ke-10 (sepuluh) yang dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu. Kedua calon mempelai menandatangani akta perkawinan di hadapan pegawai pencatat dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, maka perkawinan telah tercatat secara resmi. Akta perkawinan dibuat rangkap 2 (dua), 1 (satu) untuk Pegawai Pencatat dan 1 (satu) lagi disimpan pada Panitera Pengadilan. Kepada suami dan istri masing-masing diberikan kutipan akta perkawinan (Pasal 10-13 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975).
- 5) Bahwa dalam pencatatan perkawinan, bagi perkawinan seorang beragama Islam harus dicatatkan di Kantor Urusan Agama (KUA), sebagaimana bunyi Pasal 7 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam "Perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan Akta Nikah yang dibuat oleh Pegawai Pencatat Nikah", sedangkan non-muslim dicatatkan kepada Dinas Pencatatan Sipil. Perkawinan yang tidak dicatatkan, tidak mempunyai kekuatan hukum di hadapan negara dan tidak memiliki surat bukti nikah yang otentik sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam, yang menyatakan bahwa "Perkawinan yang dilakukan di luar pengawasan Pegawai Pencatat Nikah tidak mempunyai kekuatan hukum".

Bahwa terhadap Pertimbangan *judex factie* yang mempertimbangkan PERNIKAHAN AGAMA/SIRI MENJADI LEGAL DILAKUKAN DI HADAPAN MUI SUMUR BANDUNG merupakan pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak cermat, *judex factie* melampaui kewenangannya yang mana perihal



pernikahan orang Islam apabila hendak dilegalkan harus melalui itsbat nikah pada Pengadilan Agama (Kompetensi Absolut).

- II. KEBERATAN TERHADAP PERTIMBANGAN *JUDEX FACTIE* YANG MEMPERTIMBANGKAN OBJEK SENGKETA *A QUO* MENJADI HARTA BERSAMA ANTARA PENGGUGAT I DENGAN TERGUGAT I SEHINGGA DALAM PETITUM PUTUSAN *JUDEX FACTIE* MEMUTUSKAN OBJEK SENGKETA DIBAGI 2 (DUA) DAN KEBERATAN TERHADAP PERTIMBANGAN MENGENAI PENGGUGAT II TIDAK ADA KEPENTINGAN DALAM PERKARA *A QUO*.

Bahwa *Judex factie* telah khilaf dengan pertimbangan objek sengketa menjadi harta bersama antara Penggugat I dengan Tergugat I sehingga objek sengketa dibagi 2 (dua) dan Penggugat II tidak ada kepentingannya dalam perkara *a quo* dan tidak dirugikan atas adanya permasalahan ini, dengan kekhilafan pertimbangan tersebut sehingga menjadi pertimbangan yang tidak cukup dan tidak cermat. Sudah sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan tersebut dan mengadili sendiri demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

1. Bahwa sangat terang dalil Para Pembanding/semula Para Penggugat objek sengketa dibeli oleh Pembanding I/semula Penggugat I dari saksi Budi Susilowati kedudukan Pembanding I/semula Penggugat I sebagai suami sah Pembanding II/semula Penggugat II yang masih terikat tali perkawinan.

Bahwa objek sengketa dibeli oleh Pembanding I/semula Penggugat I selanjutnya menggunakan nama orang lain dibeli sumber dananya dari uang pribadi Pembanding I/semula Penggugat I yang sejatinya uang pembelian tersebut masuk ke dalam harta bersama perkawinan antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding II/semula Penggugat II.

2. Bahwa objek sengketa dibeli dari sumber dana Pembanding I/semula Penggugat I dengan meminjam nama Terbanding I/semula Tergugat I, dapat Para Pembanding/semula Para Penggugat uraikan :
 - 1) Bahwa sebelum transaksi dilakukan oleh Pembanding I/semula Penggugat I selaku Pembeli dari saksi Budi Susilowati selaku penjual,



sepakat jual beli dilakukan karena objek sengketa milik saksi Budi Susilowati akan dilelang oleh Bank BII maka objek sengketa dijual tidak dengan harga pasaran ;

- 2) Bahwa disepakati harganya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan terlebih dahulu diberikan Uang Muka dan/atau tanda jadi oleh Pembanding I/semula Penggugat I supaya objek sengketa tidak dijual kepada pihak lain dan setelahnya dilakukan transfer oleh Pembanding I/semula Penggugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui rekening Bank BII milik saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1-015-39294-5 tertanggal 27 Januari 2014 guna pelunasan untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) yang ada di Bank BII oleh saksi Budi Susilowati ;
- 3) Bahwa selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (APPJB) Nomor 59 tertanggal 29 Januari 2014, dibuat di hadapan RISDIYANI TANDI, S.H. Notaris di Bandung. Di dalam APPJB dibuat harga jual beli sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dikarenakan semua biaya-biaya yang timbul dalam jual maupun pajak-pajak (BPHTH dan PPH) ditanggung oleh Pembanding I/semula Penggugat I ;
- 4) Bahwa setelah SHM dalam penguasaan saksi Budi Susilowati, baru Pembanding I/semula Penggugat I melakukan transfer pelunasan pembayaran objek sengketa melalui rekening Bank BII saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1-015-39294-5 tertanggal 04 Februari 2014 sebesar Rp. 197.400.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) ;
- 5) Bahwa pada tanggal 04 Februari 2014 Pembanding I/semula Penggugat I juga melakukan transfer biaya pengurusan rumah jalan Senam melalui Rekening Bank BCA RISDIYANI TANDI dengan Nomor 7770499119 sebesar Rp. 40.200.000,- (empat puluh juta dua ratus ribu rupiah) ;
- 6) Bahwa setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa oleh Pembanding I/semula Penggugat I, baru pada tanggal 11 Februari 2014 Pembanding I/semula Penggugat I membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas objek sengketa sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) melalui Bank BJB Rekening Kas Daerah Kota Bandung ;



- 7) Bahwa selanjutnya diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014 dibuat di hadapan RISDIYANI TANDI, S.H. PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung ;
- 8) Bahwa setelah ditandatangani AJB Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014, Penggugat I yang meminjam nama Terbanding I/semula Tergugat I sepakat oleh karena objek sengketa pembeliannya meminjam nama Terbanding I/semula Tergugat I dan objek sengketa bukan sesungguhnya milik Terbanding I/semula Tergugat I, maka pada tanggal 12 Februari 2014 dibuatkan Surat Kuasa Nomor 42 di hadapan RISDIYANI TANDI, S.H. antara Terbanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding I/semula Penggugat I. Yang mana Pembanding I/semula Penggugat I memiliki hak penuh terhadap objek sengketa dapat menerima uang penjualannya, memberikan dan menandatangani kuitansinya ;

Bahwa Surat Kuasa tersebut sejatinya telah memperkuat dalil Para Pembanding/semula Para Penggugat, dasar pinjam nama Terbanding I/semula Tergugat I dalam pembelian objek sengketa. Karena secara lisan antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I telah sepakat nama digunakan dalam SHM dan dibuatkan Surat Kuasa menjual yang pokok dalam surat kuasa sepenuhnya objek sengketa milik Pembanding I/semula Penggugat I dalam menjual objek sengketa dapat dilakukan secara mutlak dan untuk menjaga timbul permasalahan hukum di kemudian hari ;

(VIDE BUKTI SURAT P – 2, P – 3A, P – 3B, P – 3C, P – 4A, P – 4B, P – 4C DAN KETERANGAN SAKSI BUDI SUSILOWATI)

Maka dari itu Pembanding II/semula Penggugat II sejatinya wajib turut sebagai pihak dalam gugatan *a quo* sejatinya memiliki kepentingan yang sempurna, dikarenakan perkawinan antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding II/semula Penggugat II sah dan tercatat yang telah memiliki 3 (tiga) orang anak sebagai ahli waris.

3. Bahwa terhadap pernikahan siri antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I merupakan pernikahan yang tidak tercatat dan pula tidak diakui oleh negara, bagaimana bisa *judex factie* dapat mempertimbangkan objek sengketa menjadi harta bersama sebagaimana dalam pertimbangan “..... dalam hal mana Tergugat I tidak



seungguhnya berhak atas tanah/objek sengketa tersebut, seharusnya yang separuh/sebagian merupakan hak dari Penggugat I sebagai suami berhubung di antara keduanya terikat tali perkawinan/nikah siri dan oleh karena itu terhadap tanah/objek sengketa tersebut harus dipandang sebagai harta bersama, hal ini sejalan dengan Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Intruksi Presiden RI Nomor 1 Tahun 1991 dalam Pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga atau empat” ;

Bahwa *judex factie* dalam mengutip bunyi Pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam (KHI) pun terdapat kesalahan dan sangat keliru. Berikut bunyi asli Pasal 94 ayat (2) KHI “Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat berlangsungnya akad perkawinan yang kedua, ketiga atau empat”. *Judex factie* dengan sengaja mengaburkan dan menghilangkan redaksi berlangsungnya akad yang mana redaksi tersebut secara substansi sangat jelas dan terang dalam KHI terkait harta bersama dalam perkawinan lebih dari 1 (satu) orang istri baru dapat dijadikan harta bersama pada saat berlangsungnya akad nikah (hari pertama pembacaan akad nikah) dan hal tersebut sejalan pula dengan bunyi Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) yang berbunyi “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”.

Bahwa tidak lengkapnya kutipan Pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam oleh *judex factie* merupakan suatu kekhilafan yang luar biasa, *judex factie* tidak memperhatikan penjelasan pasal demi pasal buku Kompilasi Hukum Islam tersebut, yang mana Pasal 94 dalam penjelasan pasal-pasal, ketentuan pasal 94 KHI tersebut diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama. Maka dari itu mengenai harta bersama dalam Undang-Undang Peradilan Agama wajib diputus terlebih dahulu pada Pengadilan Agama bagi orang beragama Islam.

4. Bahwa Pertimbangan *judex factie* tersebut merupakan pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak teliti, karena yang namanya harta bersama dalam perkawinan dihitung mulai dari pada saat berlangsungnya akad perkawinan, dan itupun muncul dengan adanya perkawinan yang sah dan diakui negara serta tercatat pada Kantor Urusan Agama sebagaimana



bunyi Undang-Undang Perkawinan Pasal 2 ayat (1) Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu. (2) Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa di dalam pertimbangan *judex factie* pada halaman 64 (enam puluh empat) Putusan mempertimbangkan “Bahwa Penggugat I bersama-sama dengan Tergugat I membeli tanah/objek sengketa, dengan Penggugat I yang melakukan pembayaran pada waktu antara Penggugat I dengan Tergugat I merintis perkawinannya/masa pacaran menjelang pernikahan”, bahwa dalam KHI dan Undang-Undang Perkawinan sangat jelas dan terang munculnya harta bersama baru muncul saat berlangsungnya akad perkawinan yang sah, bukan saat pacaran maupun merintis perkawinan.

Bahwa Pertimbangan Harta Bersama dalam putusan *a quo* sangat bertentangan dengan Kaidah Hukum Positif Indonesia, *judex factie* melampaui kewenangannya dalam memutus dan mengadili perkara *a quo*. Sehingga putusan tersebut sangat mencerminkan rasa ketidakadilan maka dapat dipastikan akan menimbulkan suatu perkara baru yang dapat menyebabkan hilangnya kepastian hukum terhadap perkara *a quo* ;

Bahwa berdasarkan Pokok Kekuasaan Kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjamin adanya sesuatu kekuasaan kehakiman yang bebas dan tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.

Bahwa *judex factie* dalam memberi suatu keadilan atas diktum putusan dalam perkara *a quo* tidak terlebih dahulu menelaah terhadap kebenaran akan peristiwa yang diajukan dan tidak memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dengan menghubungkannya berdasarkan hukum yang berlaku yaitu tidak memberikan putusan berdasarkan Pasal 5 ayat (1)



Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yaitu Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Bahwa perkara *a quo* yang sedang berjalan sama dengan perkara yang Para Pembanding/semula Para Penggugat buktikan salinan putusannya (VIDE BUKTI SURAT P – 18 DAN BUKTI SURAT P – 19). Tetapi *judex factie* mengesampingkan bukti yang diajukan Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut. Bukti tersebut sejatinya Putusan Hakim yang sudah ada, objek yang disengketakan pun adalah tanah. Yang menjadi substansi perkara tersebut adalah siapa yang membeli dan membayar (SUMBER DANA PEMBAYARAN) objek sengketa tersebut, bukan terkait dengan harta bersama dalam perkawinan. Karena Hakim telah menggali berdasarkan bukti dan saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat dalam Bukti P – 18 dan P – 19 tersebut. Perkara *a quo* sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2261/K/Pdt/2010 terkait dengan sumber dana pembelian objek sengketa, oleh karena itu sejatinya *judex factie* mengikuti putusan yang sudah ada, karena sudah berkekuatan hukum tetap.

III. KEBERATAN TERHADAP *JUDEX FACTIE* TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DENGAN JELAS DAN TERANG PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT.

Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan halaman 71 (tujuh puluh satu) Putusan mempertimbangkan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya persyaratan administrasi maka permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tidak dapat dilaksanakan, dengan demikian terhadap petitum ke-4 (empat) harus dinyatakan ditolak ;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR/261 RBg "Jika terdapat sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan barang miliknya dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari Penggugat, maka atas permohonan Penggugat, pengadilan dapat memerintahkan agar diletakkan sita atas barang tersebut untuk menjaga/menjamin hak dari si Penggugat".



2. Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat secara resmi memohon agar diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa perkara *a quo* tertanggal 30 Juli 2020 karena Para Pembanding/semula Para Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat objek sengketa akan dipindahtangankan oleh Terbanding II/semula Tergugat II kepada pihak ketiga, karena terbukti berdasarkan fakta hukum Terbanding II/semula Tergugat II merupakan Kakak Ipar dari Terbanding I/semula Tergugat I. Diketahui saat Pemeriksaan Setempat berlangsung orang yang mengaku menempati objek sengketa saat itu merupakan orang suruhan dari Terbanding II/semula Tergugat II saat ditanya apa hubungan dengan Terbanding I/semula Tergugat I orang tersebut mengakui bahwa Uun Hadjar merupakan Kaka Ipar dari Terbanding I/semula Tergugat I.

Bahwa cukup kuat alasan Para Pembanding/semula Para Penggugat mengajukan kembali terpisah Permohonan Sita Jaminan tersebut karena tidak adanya itikad baik dari Terbanding I/semula Tergugat I dalam perkara *a quo* dan jual beli dilakukan dalam lingkup keluarga, alasan kuat objek sengketa bisa saja dialihkan ke pihak lain oleh Terbanding II/semula Tergugat II, maka dari itu sejatinya *judex factie* mengabulkan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat.

IV. KEBERATAN TERHADAP PERTIMBANGAN *JUDEX FACTIE* DALAM PERTIMBANGAN PENGGUGAT TIDAK MENYAMPAIKAN KERUGIAN MATERIILNYA SECARA TERPERINCI.

1. Bahwa Pertimbangan tersebut didasarkan atas pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), karena dalil Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam posita terhadap kerugian materiil berdasarkan atas harga jual pasaran objek sengketa saat ini sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
2. Bahwa dalam pertimbangan pun, *judex factie* telah mempertimbangkan total dari kerugian yang nyata Pembanding I/semula Penggugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ditambah biaya renovasi sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah). Apabila kalau ditotalkan sejumlah Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar



seratus dua puluh juta rupiah), apabila *judex factie* betul-betul objektif dalam mempertimbangkan maka kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sangatlah wajar dimohonkan oleh Para Pemanding/semula Para Penggugat ;

3. Bahwa *judex factie* bila lebih objektif sejatinya bisa saja melihat kerugian materiil nyata dalam pertimbangan tersebut yang dikabulkan, karena terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I terhadap peralihan objek sengketa. Terbanding I/semula Tergugat I telah beritikad buruk dalam melakukan peralihan, peralihan objek sengketa dilakukan pada saat Para Pemandig/semula Para Penggugat mengedepankan itikad baik dengan melakukan undangan resmi. Tetapi Terbanding I/semula Tergugat I malah melakukan peralihan objek sengketa tersebut tanpa sebelumnya menghadiri undangan yang dilayangkan oleh Para Pemanding/semula Para Penggugat ;

Bahwa atas pertimbangan yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) tersebut sejatinya Hakim Pengadilan Tinggi membatalkan dan dapat mengabulkan sendiri berdasarkan hukum.

V. ULTRA PETITA TERKAIT HARTA BERSAMA AKIBAT NIKAH SIRI.

Bahwa *judex factie* yang melakukan Ultra Petita dianggap telah melampaui kewenangannya atau *ultra vires*. Bahwa putusan tersebut harus dinyatakan cacat meskipun putusan tersebut dilandasi oleh itikad baik.

1. Bahwa larangan terhadap putusan Ultra Petita terdapat dalam lingkup hukum acara. Bahwa larangan Ultra Petita diatur dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) serta dalam Pasal 189 ayat (2) dan (3) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) yang melarang seorang hakim memutus melebihi apa yang dituntut (petitum). Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewengangnya (*beyond the powers of his authority*). Apabila Ultra Petitum, harus dinyatakan cacat (invalid) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (*good faith*)



maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*). Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi apa yang digugat, dapat dipersamakan dengan tindakan tidak sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan itikad baik (*Vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm. 801).

Bahwa oleh karena itu, hakim yang melanggar prinsip Ultra Petitem, sama dengan pelanggaran terhadap prinsip *rule of law* ;

- karena tindakan itu tidak sesuai dengan hukum, padahal sesuai dengan prinsip *rule of law*, semua tindakan hakim mesti sesuai dengan hukum (*accordance with the law*).
- tindakan hakim yang mengabulkan melebihi dari yang dituntut, nyata-nyata melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya, padahal sesuai dengan prinsip *rule of law*, siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya (*beyond the powers of his authority*).

Bahwa sehubungan dengan itu, sekiranya tindakan Ultra Petitem itu dilakukan hakim berdasarkan alasan itikad baik, tetap tidak dapat dibenarkan atau ilegal karena melanggar prinsip *the rule of law (the principal of the rule of law)*, oleh karena itu tidak dapat dibenarkan. Hal itu pun ditegaskan dalam Putusan MA No. 1001 K/Sip/1972 yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta. Yang dapat dibenarkan paling tidak putusan yang dijatuhkan hakim, masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan. Demikian penegasan Putusan MA No. 140 K/Sip/1971 (*Vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm. 802) ;

2. Bahwa apalagi mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak diajukan dalam petitum, nyata-nyata melanggar asas Ultra Petitem, oleh karena itu harus dibatalkan. Seperti yang dikemukakan dalam Putusan MA No. 77 K/Sip/1973. Begitu juga putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan, menurut Putusan MA No. 372 K/Sip/1970 (*Vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm. 803) ;



3. Bahwa asas ini juga diterapkan dalam perubahan Undang-Undang Mahkamah Konstitusi, Pasal 45A Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 menyatakan bahwa "Putusan Mahkamah Konstitusi tidak boleh memuat amar putusan yang tidak diminta oleh pemohon atau melebihi Permohonan pemohon, kecuali terhadap hal tertentu yang terkait dengan pokok Permohonan" ;
4. Bahwa apabila dalam suatu putusan terdapat Putusan Deklarator (*declatoir vonnis*), maka akan secara otomatis harus mencantumkan amar Kondemnator (*condemnatoir vonnis*) hal tersebut secara otomatis pula menjadi satu kesatuan yang utuh yang tidak bisa dipisahkan sehingga secara otomatis amar Deklarator kemudian amar Kondemnator ;
5. Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat tidak pernah menjelaskan di dalam Posita Gugatan yaitu dalam Pokok Perkara perihal hubungan yang terjalin antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I, bahkan terlebih untuk mengesahkan nikah siri antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I, yang mana menimbulkan akibat hukum dengan adanya harta bersama, kemudian objek dalam perkara a *quo* harus dibagi 2 (dua) antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I. Senyatanya hal tersebut dikabulkan oleh *judex factie* dalam bentuk amar Deklarator kemudian amar Kondemnator :
 - 1) Bahwa dalam amar Putusan Nomor 407/PDT.G/ECOURT/2019/PN.Bdg angka 3 (tiga) halaman 75 (tujuh puluh lima) yaitu :

"Menyatakan, Penggugat I dan Tergugat I adalah pembeli dan pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III Nomor 6, RT 003 RW 012,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Saluran air;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987);
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987).

Bahwa dalam Petitem Gugatan Para Penggugat yang ke-3 (tiga) secara jelas dan tegas meminta untuk mengabulkan putusan yang amarnya berbunyi :

“Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli dan pemilik yang sah atas:

Sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III Nomor 6, RT 003 RW 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Saluran air;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cls. 600/1987);
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cls. 598/1987).

Bahwa di dalam Putusan Nomor 407/PDT.G/ECOURT/2019/PN.Bdg *judex factie* berpendapat dengan mengesahkan pernikahan siri antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I, sehingga objek yang dipersengketakan harus dibagi 2 (dua) sebagai akibat hukum adanya tali perkawinan, namun apabila objek tersebut termasuk dalam harta bersama, sudah sepatutnya didahului oleh gugatan/permohonan perceraian yang kemudian

Halaman 98 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



putusnya tali perkawinan, serta perkawinan antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I harus tercatat secara resmi dan sah dalam buku nikah atau akta perkawinan, namun diketahui dan dapat dipastikan tidak pernah dicatatkan legalisasi pernikahannya.

Bahwa senyatanya hubungan antara Pembanding I/semula Penggugat I dengan Terbanding I/semula Tergugat I sangat tidak tepat dan keliru apabila dinyatakan sebagai pasangan suami istri yang tercatat di negara. Adapun objek sengketa sebagaimana dimaksud adalah milik dari Pembanding I/semula Penggugat I yang dapat dipastikan perolehan peralihan haknya berasal dari uang yang dikeluarkannya, namun meminjam nama Terbanding I/semula Tergugat I karena hak privasi yang dimiliki oleh Pembanding I/semula Penggugat I.

Bahwa secara aturan dan kaidah hukum, sudah tepat apabila Pembanding II/semula Penggugat II memiliki korelasi dan berhak atas objek sengketa tersebut karena Para Pembanding/semula Para Penggugat adalah pasangan suami istri yang resmi dan sah tercatat di negara. Segala perolehan harta benda termasuk dalam harta bersama antara Para Pembanding/semula Para Penggugat, yang secara otomatis Pembanding II/semula Penggugat II dapat mengakui dan menguasainya sebagai akibat hukum adanya tali perkawinan.

2) Bahwa dalam amar Putusan Nomor 407/PDT.G/ECOURT/2019/PN.Bdg angka 6 (enam) halaman 77 (tujuh puluh tujuh) yaitu :

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun siapapun yang mendapatkan manfaat atas objek sengketa untuk dapat meninggalkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, Gambar Situasi tanggal 16-12-1993, Nomor 9170/1993, seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setempat dikenal dengan Jl. Senam III Nomor 6, RT 003 RW 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 99 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



- Utara berbatasan dengan Saluran air;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
- Barat berbatasan dengan Rumah Nomor 8 (B.476 seb cl. 600/1987);
- Timur berbatasan dengan Rumah Nomor 4 (B.476 seb cl. 598/1987).

Dalam keadaan baik, utuh, dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat I kemudian dibagi 2 (dua), setengah bagian diberikan kepada Tergugat I dan setengah bagian lagi untuk Penggugat I.

Bahwa perlu ditegaskan kembali objek sengketa tersebut bukan termasuk dalam harta bersama seperti yang *judex factie* pertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya, hal tersebut nyata-nyata Pembanding I/semula Penggugat I adalah pemilik yang sah sehingga tidak adanya hubungan sebab akibat beralihnya hak baik sebagian atau seluruhnya kepada Terbanding I/semula Tergugat I. Justru Pembanding II/semula Penggugat II sangat dirugikan atas perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I, maka haruslah kembali keadaan seperti semula dengan beralihnya hak baik penguasaan fisik serta surat penting dan berharga/Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat ;

6. Bahwa atas pertimbangan Ultra Petita tersebut, terdapat kewenangan *judex factie* yang cacat hukum terhadap harta bersama. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membatalkan amar putusan tingkat pertama dan dapat mengabulkan sendiri berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa tanggapan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dalam Kontra Memori Bandingnya terhadap Memori Banding Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) sebagai berikut :

- I. Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat sependapat dengan Pembanding I/semula Tergugat I sepanjang *Judex factie* telah salah menerapkan hukum dan keliru dalam pertimbangan Pernikahan Sirri



menjadi legal dihadapan Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung.

Bahwa nikah sirri boleh saja dikatakan sah secara norma agama tetapi, apabila merujuk kepada ketentuan hukum positif mengenai perkawinan yang ada di Indonesia, maka perkawinan siri adalah tidak sah, karena pernikahan tidak dicatat di Kantor Urusan Agama (KUA) sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;

Sehingga terhadap pertimbangan *judex factie* yang menjadikan Pernikahan Sirri menjadi sah dihadapan Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung merupakan pertimbangan yang sangat khilaf dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatasnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk membatalkan pertimbangan tersebut.

II. Para Terbanding/semula Para Penggugat menolak Memori Banding sepanjang Pembanding I/semula Tergugat I mendalilkan Obyek sengketa dibeli oleh Pembanding I/semula Tergugat I dan juga pertimbangan *judex factie* yang mempertimbangkan obyek sengketa merupakan harta bersama antara Terbanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I.

1. Bahwa Obyek sengketa bukanlah harta bersama antara Terbanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I, dikarenakan dalam pembelian objek sengketa sumber dananya menggunakan uang Terbanding I/semula Penggugat I dan/atau pembelian objek sengketa dilakukan oleh Terbanding I/semula Penggugat I. Pembelian objek sengketa oleh Terbanding I/semula Penggugat I jauh sebelum perkenalan dengan Pembanding I/semula Tergugat I apalagi objek sengketa dikaitkan dengan pernikahan sirri ; Bahwa Obyek Sengketa dibeli sumber dananya dari Terbanding I/semula Penggugat I dengan meminjam nama Pembanding I/semula Tergugat I dapat Para Terbanding/semula Para Penggugat uraikan :

1) Bahwa sebelum transaksi dilakukan oleh Terbanding I/semula Penggugat I selaku Pembeli dari saksi Budi Susilowati selaku penjual, sepakat jual beli dilakukan karena objek sengketa milik saksi Budi Susilowati akan dilelang oleh Bank BII maka obyek



sengketa dijual tidak dengan harga pasaran (VIDE BUKTI SURAT P -2);

- 2) Bahwa disepakati harganya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan terlebih dahulu diberikan Uang Muka dan atau tanda jadi oleh Terbanding I/ semula Penggugat I supaya obyek sengketa tidak dijual kepada pihak lain dan setelahnya dilakukan transfer oleh Terbanding I/ semula Penggugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui rekening Bank BII milik saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5 tertanggal 27 Januari 2014 guna pelunasan untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) yang ada di Bank BII oleh saksi Budi Susilowati (VIDE BUKTI SURAT P – 4 C);
- 3) Bahwa selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (APPJB) Nomor 59 tertanggal 29 Januari 2014, dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH Notaris di Bandung. Di dalam APPJB dibuat harga jual beli sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dikarenakan semua biaya-biaya yang timbul dalam jual maupun pajak-pajak (BPHTH dan PPH) ditanggung oleh Terbanding I/ semula Penggugat I (VIDE BUKTI SURAT P - 3A, P – 3C, P – 4A, P – 4B, P – 9);
- 4) Bahwa setelah SHM dalam penguasaan saksi Budi Susilowati, baru Terbanding I/ semula Penggugat I melakukan transfer pelunasan pembayaran objek sengketa melalui rekening Bank BII saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5 tertanggal 04 Februari 2014 sebesar Rp. 197.400.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus juta rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 4 A, P – 4 B);
- 5) Bahwa pada tanggal 04 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I juga melakukan transfer biaya pengurusan rumah jalan senam melalui Rekening Bank BCA RISDIYANI TANDI dengan nomor 7770499119 sebesar Rp. 40.200.000,- (empat puluh juta dua ratus ribu rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 3 A, P – 3 B);
- 6) Bahwa setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa oleh Terbanding I/ semula Penggugat I, baru pada tanggal 11 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I membayar Pajak



Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Objek Sengketa sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) melalui Bank BJB Rekening Kas Daerah Kota Bandung (VIDE BUKTI SURAT P – 6, P – 7, P – 8);

- 7) Bahwa Terbanding I/ semula Penggugat I telah menunjuk RISDIYANI TANDI, SH selaku PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung selaku PPAT guna dilakukan proses balik nama terhadap objek sengketa (VIDE BUKTI SURAT P – 2);
- 8) Bahwa selanjutnya diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014 dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung ;
- 9) Bahwa setelah ditandatangani AJB Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014, Penggugat I yang meminjam nama Pembanding I/ semula Tergugat I sepakat oleh karena obyek sengketa pembeliannya meminjam nama Pembanding I/ semula Tergugat I dan obyek sengketa bukan sesungguhnya milik Pembanding I/ semula Tergugat I, maka keesokan harinya pada tanggal 12 Februari 2014 dibuatkan Surat Kuasa Nomor 42 dihadapan RISDIYANI TANDI, SH antara Pembanding I/ semula Tergugat I dengan Terbanding I/ semula Penggugat I. Yang mana Terbanding I/ semula Penggugat I memiliki hak penuh terhadap obyek sengketa dapat menerima uang penjualannya, memberikan dan menandatangani kwitansinya;

Bahwa Surat Kuasa tersebut sejatinya telah memperkuat dalil Para Terbanding/ semula Para Penggugat menjadi dasar pinjam nama pembanding I/semula Tergugat I dalam pembelian obyek sengketa. Karena secara lisan antara Terbanding I/ semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I telah sepakat nama digunakan dalam SHM dan dibuatkan Surat Kuasa menjual yang pokok dalam surat kuasa sepenuhnya obyek sengketa milik Terbanding I/ semula Penggugat I dalam menjual obyek sengketa dapat dilakukan secara mutlak dan untuk menjaga timbul permasalahan hukum di kemudian hari. Karena telah menjadi permasalahan hukum dan masuk persidangan tentu Pembanding I/semula Tergugat I akan mati-matian membantah pinjam nama secara lisan yang pernah disepakati diawal ;



2. Bahwa saksi Budi Susilowati tidak pernah bertemu dengan Pembanding I/semula Tergugat I mulai dari transaksi jual beli sampai dengan proses balik nama terjadi, yang bertemu dengan saksi Budi Susilowati adalah Terbanding I/semula Penggugat I. Selain itu yang menunjuk PPAT juga adalah Terbanding I/semula Penggugat I, jadi dalam hal ini telah nyata dan terang obyek sengketa merupakan milik Terbanding I/semula Penggugat I dimulai dari pembelian sumber dananya, pembayaran pajak-pajak dan penunjukan PPAT serta biaya Renovasi rumah dilakukan oleh Terbanding I/semula Penggugat I. (VIDE BUKTI SURAT P – 2 s.d P – 9 dan P – 13, P – 23 DAN KETERANGAN SAKSI BUDI SUSILOWATI);
Sehingga terhadap pertimbangan *judex factie* yang menjadikan obyek sengketa menjadi harta bersama antara Terbanding I/semula Penggugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat I merupakan pertimbangan yang sangat khilaf dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sepatasnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk membatalkan pertimbangan tersebut.

III. Para Terbanding/semula Para Penggugat sepakat dan sependapat dengan Terbanding I/semula Tergugat I mengenai Ultra Petita terhadap Putusan Nomor 407/Pdt.G/e-court/2019/PN.Bdg, tertanggal 24 September 2020.
Bahwa *judex factie* yang melakukan Ultra Petita dianggap telah melampaui kewenangannya atau *ultra vires*. Bahwa putusan tersebut harus dinyatakan cacat meskipun putusan tersebut dilandasi oleh itikad baik.

1. Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat tidak pernah menjelaskan di dalam Posita Gugatan yaitu dalam Pokok Perkara perihal hubungan yang terjalin antara Pembanding I/ semula Penggugat I dengan Terbanding I/ Tergugat I, bahkan terlebih untuk mengesahkan nikah siri antara Pembanding I/ semula Penggugat I dengan Terbanding I/ semula Tergugat I, yang mana menimbulkan akibat hukum dengan adanya Harta Bersama, kemudian obyek dalam perkara *a quo* harus dibagi 2 (dua) antara Pembanding I/ semula Penggugat I dengan Terbanding I/ semula Tergugat I sebagaimana amar putusan perkara *a quo* ;



2. Bahwa atas pertimbangan Ultra Petita tersebut, terdapat kewenangan *judex factie* yang cacat hukum terhadap harta bersama. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membatalkan amar putusan tingkat pertama tersebut.

Menimbang, bahwa tanggapan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) dalam Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) sebagai berikut :

- I. Para Terbanding/semula Para Penggugat menolak keseluruhan dalil-dalil di dalam Memori Banding Pemanding IV/semula Tergugat II, sepanjang membenarkan jual beli obyek sengketa telah sah antara Terbanding III/semula Tergugat I dengan Pemanding IV/semula Tergugat II dan menolak dalil Pemanding IV/semula Tergugat II yang mendalilkan Pemanding IV/semula Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik.

1. Bahwa dalam peralihan hak obyek sengketa kepada Pemanding IV/semula Tergugat II, Tergugat III/semula Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum jual beli obyek sengketa antara Terbanding III/semula Tergugat I dengan Pemanding IV/semula Tergugat II terjadi saat Para Terbanding melakukan upaya klarifikasi dan pemberian Somasi kepada Terbanding II/semula Tergugat I untuk teknis pengembalian obyek sengketa kepada Para Terbanding/ semula Para Penggugat, karena obyek sengketa akan dimanfaatkan sepenuhnya oleh Para Terbanding/semula Para Penggugat (VIDE BUKTI SURAT P – 14 A S.D BUKTI SURAT P – 16 B);
3. Bahwa Terbanding III/semula Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengalihkan obyek sengketa kepada Pemanding IV/semula Tergugat II yang mana obyek sengketa dibeli oleh Terbanding I/semula Penggugat I dari Saksi Budi Susilowati menggunakan nama Terbanding III/semula Tergugat I pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin ;



4. Bahwa Pembelian obyek sengketa oleh Pembanding IV/semula Tergugat II sebesar Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah jual beli mengada-ada, Pembanding IV/semula Tergugat II merupakan figur pembeli saja karena Niat Buruk Terbanding III/semula Tergugat I dari awal memang tidak mau mengembalikan obyek sengketa kepada Para Terbanding/semula Para Penggugat. Karena sebelum terbit Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019, Para Terbanding/semula Para Penggugat telah bertemu langsung dengan Terbanding III/semula Tergugat I guna membicarakan teknis pengembalian obyek sengketa. Dalam dua kali pertemuan tersebut Terbanding III/semula Tergugat I tidak berkenan mengembalikan obyek sengketa tersebut (VIDE BUKTI SURAT P – 20 dan P – 21);
5. Bahwa Pembanding IV/semula Tergugat II merupakan seorang figur pembeli saja, terdapat fakta hukum saat dilakukan agenda Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa, diketahui pengakuan dari penghuni rumah saat ini yaitu Budi Wahyudin menyatakan bahwa Uun Hadjar adalah kakak ipar Terbanding III/semula Tergugat I yang mana istri dari Pembanding IV/semula Tergugat II adalah Rennie Retnaningrum merupakan kakak kandung Terbanding III/semula Tergugat I, artinya jual beli secepat kilat dan/atau simsalabim tersebut dilakukan kepada keluarga sendiri dalam masa Para Terbanding/semula Para Penggugat melakukan Undangan & Klarifikasi ;
6. Bahwa jual beli sebesar Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan beberapa termin pembayaran hanya menggunakan Kwitansi, tidak ada Pengikat Perjanjian jual beli yang dibuktikan apalagi bukti pembayaran dari Bank. Terhadap termin pertama dilakukan pada 01 Agustus 2017 kondisi obyek sengketa masih dalam tahap awal renovasi, mana mungkin dilakukan jual beli sementara Terbanding I/semula Penggugat I masih mengeluarkan biaya-biaya untuk Renovasi obyek sengketa. Bahwa obyek sengketa yang dilakukan renovasi oleh Terbanding I/semula Penggugat I semua biaya menggunakan uang Terbanding I/semula Penggugat I sebesar Rp. Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah). Biaya renovasi dibayarkan dengan termin sesuai progress pekerjaan. Renovasi memakan waktu sampai dengan tahun 2018, jadi jual beli yang di dalilkan oleh Figur pembeli yaitu Kaka Ipar



dari Terbanding III/semula Tergugat I *In Casu* Pembanding IV/semula Tergugat II adalah sangat mengada-ada. Logikanya Kwitansi bisa dibuat kapan saja tanggal nya, bukti pendukung kwitansi tidak dibuktikan oleh Pembanding IV/semula Tergugat II yaitu bukti transfer Bank maupun bukti pemindah bukuan rekening. Karena Pembanding IV/semula Tergugat II tinggal di Provinsi Lampung sebagaimana alamat Pembanding IV/semula Tergugat II.

7. Bahwa terhadap kedudukan Hukum Pembanding IV/semula Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik, sejatinya dapat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi. Karena jual beli dilakukan sangat mengada-ada dan rumah dalam proses renovasi, terlihat mengada-ada supaya cepat jual beli dilakukan setelah Terbanding III/semula Tergugat I menerima 2 (dua) kali UNDANGAN & KLARIFIKASI, selanjutnya jual beli dilakukan dengan keluarga sendiri.

II. Para Terbanding/semula Para Penggugat menolak dengan tegas dalil Memori Banding yang menyimpulkan pada fakta yuridis mengenai pembelian obyek sengketa oleh Terbanding I/semula Penggugat I dapat dikategorikan sebagai pemberian/hadiah dari Terbanding I/semula Penggugat I kepada Terbanding III/semula Tergugat I karena hubungan spesialnya yaitu hubungan pacaran.

Bahwa Obyek Sengketa dibeli sumber dananya dari Terbanding II/semula Penggugat I dengan meminjam nama Terbanding III/semula Tergugat I dapat Para Terbanding/semula Para Penggugat uraikan :

1. Bahwa sebelum transaksi dilakukan oleh Terbanding I/semula Penggugat I selaku Pembeli dari saksi Budi Susilowati selaku penjual, sepakat jual beli dilakukan karena objek sengketa milik saksi Budi Susilowati akan dilelang oleh Bank BII maka obyek sengketa dijual tidak dengan harga pasaran (VIDE BUKTI SURAT P -2);
2. Bahwa disepakati harganya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan terlebih dahulu diberikan Uang Muka dan atau tanda jadi oleh Terbanding I/semula Penggugat I supaya obyek sengketa tidak dijual kepada pihak lain dan setelahnya dilakukan transfer oleh Terbanding I/semula Penggugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui rekening Bank BII milik saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5 tertanggal



27 Januari 2014 guna pelunasan untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) yang ada di Bank BII oleh saksi Budi Susilowati (VIDE BUKTI SURAT P – 4 C);

3. Bahwa selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (APPJB) Nomor 59 tertanggal 29 Januari 2014, dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH Notaris di Bandung. Di dalam APPJB dibuat harga jual beli sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dikarenakan semua biaya-biaya yang timbul dalam jual maupun pajak-pajak (BPHTH dan PPH) ditanggung oleh Terbanding I/ semula Penggugat I (VIDE BUKTI SURAT P - 3A, P – 3C, P – 4A, P – 4B, P – 9);
4. Bahwa setelah SHM Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dalam penguasaan saksi Budi Susilowati, baru Terbanding I/ semula Penggugat I melakukan transfer pelunasan pembayaran objek sengketa melalui rekening Bank BII saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5 tertanggal 04 Februari 2014 sebesar Rp. 197.400.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus juta rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 4 A, P – 4 B);
5. Bahwa pada tanggal 04 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I juga melakukan transfer biaya pengurusan rumah jalan senam melalui Rekening Bank BCA RISDIYANI TANDI dengan nomor 7770499119 sebesar Rp. 40.200.000,- (empat puluh juta dua ratus ribu rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 3 A, P – 3 B);
6. Bahwa setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa oleh Terbanding I/ semula Penggugat I, baru pada tanggal 11 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Objek Sengketa sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) melalui Bank BJB Rekening Kas Daerah Kota Bandung (VIDE BUKTI SURAT P – 6, P – 7, P – 8);
7. Bahwa Terbanding I/ semula Penggugat I telah menunjuk RISDIYANI TANDI, SH selaku PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung selaku PPAT guna dilakukan proses balik nama terhadap objek sengketa (VIDE BUKTI SURAT P – 23);



8. Bahwa selanjutnya diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014 dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung ;
9. Bahwa setelah ditandatangani AJB Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014, Terbanding I/ semula Penggugat I yang meminjam nama Terbanding III/ semula Tergugat I sepakat oleh karena obyek sengketa pembeliannya meminjam nama Terbanding III/semula Tergugat I dan obyek sengketa bukan sesungguhnya milik Terbanding III/semula Tergugat I, maka keesokan harinya pada tanggal 12 Februari 2014 dibuatkan Surat Kuasa Nomor 42 dihadapan RISDIYANI TANDI, SH antara Terbanding III/ semula Tergugat I dengan Terbanding I/ semula Penggugat I. Yang mana Terbanding I/ semula Penggugat I memiliki hak penuh terhadap obyek sengketa dapat menerima uang penjualannya, memberikan dan menandatangani kwitansinya;

Bahwa Surat Kuasa tersebut sejatinya telah memperkuat dalil Para Terbanding/ semula Para Penggugat menjadi dasar pinjam nama Terbanding III/semula Tergugat I dalam pembelian obyek sengketa. Karena secara lisan antara Terbanding I/ semula Penggugat I dengan Terbanding III/semula Tergugat I telah sepakat nama digunakan dalam SHM dan dibuatkan Surat Kuasa menjual yang pokok dalam surat kuasa sepenuhnya obyek sengketa milik Terbanding I/ semula Penggugat I dalam menjual obyek sengketa dapat dilakukan secara mutlak dan untuk menjaga timbul permasalahan hukum di kemudian hari. Karena telah menjadi permasalahan hukum dan masuk persidangan tentu Terbanding III/semula Tergugat I akan mati-matian membantah pinjam nama secara lisan yang pernah disepakati diawal;

10. Bahwa saksi Budi Susilowati tidak pernah bertemu dengan Terbanding III/semula Tergugat I mulai dari transaksi jual beli sampai dengan proses balik nama terjadi, yang bertemu dengan saksi Budi Susilowati adalah Terbanding I/semula Penggugat I. Selain itu yang menunjuk PPAT juga adalah Terbanding I/semula Penggugat I, jadi dalam hal ini telah nyata dan terang obyek sengketa merupakan milik Terbanding I/semula Penggugat I dimulai dari sumber dana pembelian obyek sengketa, pembayaran pajak-pajak dan penunjukan PPAT serta biaya Renovasi rumah dilakukan oleh Terbanding



I/semula Penggugat I (VIDE BUKTI SURAT P – 2 s.d P – 9 dan P – 13, P – 23 DAN KETERANGAN SAKSI BUDI SUSILOWATI);

Bahwa pertimbangan pokok permasalahan oleh *judex facti* apabila menilai lebih *objective* perkara *a quo* pada halaman 54 paragraf 2, seharusnya menjadi :

“Benarkah dalam pembelian obyek sengketa yang terletak di Jl. Senam III No. 6 RT.003/006 Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin pembelannya mempergunakan uang yang bersumber dari Penggugat I ?”

Karena hal yang menjadi substansi perkara *a quo* adalah siapa yang membeli dan membayar (SUMBER DANA PEMBAYARAN) obyek sengketa tersebut, sehingga dalam SHM terdapat nama Terbanding III/semula Tergugat I. Apakah tiba-tiba terdapat nama Terbanding III/semula Tergugat I tanpa ada transaksi dari Terbanding I/semula Penggugat I. Sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2261/K/Pdt/2010 terkait dengan sumber dana pembelian obyek sengketa, oleh karena itu sejatinya *Judex Factie* mengikuti putusan yang sudah ada sebagaimana bukti putusan dan saksi yang diajukan pula oleh Para Terbanding/semula Para Penggugat terkait terdapat perkara yang sama pada Pengadilan Negeri Cilacap (VIDE BUKTI SURAT P – 18 DAN P – 19);

Menimbang, bahwa tanggapan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dalam Kontra memori Banding terhadap Memori Banding Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Eksepsi Pembanding II/semula Tergugat III terkait dengan Gugatan Penggugat Kurang Pihak sudah tepat *judex factie* kesampingkan, sejatinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didaftarkan Para Terbanding/semula Para Penggugat melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus sudah tepat menarik Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak.



Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding III/semula Tergugat I berkenaan dengan obyek segketa yang pembeliannya menggunakan nama Terbanding III/semula Tergugat I, oleh Terbanding III/semula Tergugat I dilakukan peralihan kepada Terbanding IV/semula Tergugat II melalui kantor Pembanding II/semula Tergugat III dan alas hak beralih melalui Kantor Turut Terbanding/semula Turut Tergugat.

Bahwa Gugatan Para Terbanding/semula Para Penggugat sudah tepat dan tidak kekurangan Pihak, Para Terbanding/semula Para Penggugat telah menghadirkan saksi Budi Susilowati dihadapan persidangan untuk didengar keterangannya, begitu pula dengan Risdiyani Tandi telah menerbitkan bukti surat P – 23 selaku PPAT yang ditunjuk oleh Terbanding I/semula Penggugat I untuk melakukan proses balik nama jual beli antara saksi Budi Susilowati selaku Penjual dan Terbanding I/semula Penggugat I selaku Pembeli (VIDE BUKTI SURAT P – 22, P – 23, DAN KETERANGAN SAKSI BUDI SUSILOWATI);

DALAM POKOK PERKARA

I. Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat menolak dalil Pembanding II/semula Tergugat III yang mendalilkan di dalam Memori Banding pada halaman 6 (enam) paragraph 3 yaitu “.....pada hakekatnya yang yang dipermasalahkan oleh Terbanding I dan Terbanding II dalam gugatannya adalah mengenai peralihan hak dari Ny. Budi Susilowati kepada Terbanding III...dst...dst...dst....”.

1. Bahwa Gugatan *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding III/semula Tergugat I berkenaan dengan obyek segketa yang pembeliannya menggunakan sumber dana Terbanding I/semula Penggugat I dan dalam AJB menggunakan nama Terbanding III/semula Tergugat I, selanjutnya tanpa ijin Terbanding I/semula Penggugat I oleh Terbanding III/semula Tergugat I dilakukan peralihan kepada Terbanding IV/semula Tergugat II melalui kantor Pembanding II/semula Tergugat III dan alas hak beralih melalui Kantor Turut Terbanding/semula Turut Tergugat. Yang mana peralihan nama terhadap obyek sengketa dilakukan dengan cara melawan hak Para Penggugat ;
2. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum jual beli obyek sengketa antara Terbanding III/semula Tergugat I dengan Pembanding IV/semula Tergugat II terjadi saat Para Terbanding melakukan upaya klarifikasi



dan pemberian Somasi kepada Terbanding II/semula Tergugat I untuk teknis pengembalian obyek sengketa kepada Para Terbanding/ semula Para Penggugat, karena obyek sengketa akan dimanfaatkan sepenuhnya oleh Para Terbanding/semula Para Penggugat (VIDE BUKTI SURAT P – 14 A S.D BUKTI SURAT P – 16 B);

3. Bahwa Terbanding III/semula Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengalihkan obyek sengketa kepada Pembanding IV/semula Tergugat II yang mana obyek sengketa dibeli oleh Terbanding I/semula Penggugat I dari Saksi Budi Susilowati menggunakan nama Terbanding III/semula Tergugat I pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin ;

Jadi dalil dalam Memori Banding yang mendalilkan gugatan *a quo* terkait dengan peralihan hak dari Ny. Budi Susilowati kepada Terbanding III/semula Tergugat I dapat dikesampingkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi karena substansi gugatan *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum Oleh Terbanding III/semula Tergugat I dalam mengalihkan obyek sengketa.

- II. Bahwa dapat Para Terbanding/semula Para Penggugat jelaskan dengan terang terkait obyek Sengketa kenapa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin terdapat nama Terbanding III/semula Tergugat I dalam uraian sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum transaksi dilakukan oleh Terbanding I/ semula Penggugat I selaku Pembeli dari saksi Budi Susilowati selaku penjual, sepakat jual beli dilakukan karena objek sengketa milik saksi Budi Susilowati akan dilelang oleh Bank BII maka obyek sengketa dijual tidak dengan harga pasaran (VIDE BUKTI SURAT P -2);
2. Bahwa disepakati harganya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan terlebih dahulu diberikan Uang Muka dan atau tanda jadi oleh Terbanding I/ semula Penggugat I supaya obyek sengketa tidak dijual kepada pihak lain dan setelahnya dilakukan transfer oleh Terbanding I/ semula Penggugat I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui rekening Bank BII milik saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5



tertanggal 27 Januari 2014 guna pelunasan untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) yang ada di Bank BII oleh saksi Budi Susilowati (VIDE BUKTI SURAT P – 4 C);

3. Bahwa selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (APPJB) Nomor 59 tertanggal 29 Januari 2014, dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH Notaris di Bandung. Di dalam APPJB dibuat harga jual beli sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dikarenakan semua biaya-biaya yang timbul dalam jual maupun pajak-pajak (BPHTH dan PPH) ditanggung oleh Terbanding I/ semula Penggugat I (VIDE BUKTI SURAT P - 3A, P – 3C, P – 4A, P – 4B, P – 9);
4. Bahwa setelah SHM Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dalam penguasaan saksi Budi Susilowati, baru Terbanding I/ semula Penggugat I melakukan transfer pelunasan pembayaran objek sengketa melalui rekening Bank BII saksi Budi Susilowati dengan Nomor 1 – 015-39294-5 tertanggal 04 Februari 2014 sebesar Rp. 197.400.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus juta rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 4 A, P – 4 B);
5. Bahwa pada tanggal 04 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I juga melakukan transfer biaya pengurusan rumah jalan senam melalui Rekening Bank BCA RISDIYANI TANDI dengan nomor 7770499119 sebesar Rp. 40.200.000,- (empat puluh juta dua ratus ribu rupiah) (VIDE BUKTI SURAT P – 3 A, P – 3 B);
6. Bahwa setelah pelunasan pembayaran pembelian objek sengketa oleh Terbanding I/ semula Penggugat I, baru pada tanggal 11 Februari 2014 Terbanding I/ semula Penggugat I membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Objek Sengketa sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) melalui Bank BJB Rekening Kas Daerah Kota Bandung (VIDE BUKTI SURAT P – 6, P – 7, P – 8);
7. Bahwa Terbanding I/ semula Penggugat I telah menunjuk RISDIYANI TANDI, SH selaku PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung selaku PPAT guna dilakukan proses balik nama terhadap objek sengketa (VIDE BUKTI SURAT P – 23);



8. Bahwa selanjutnya diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014 dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI, SH PPAT berkedudukan di Jl. Dr. Rajiman No. 2 Bandung ;
9. Bahwa setelah ditandatangani AJB Nomor 26/2014 tertanggal 11 Februari 2014, Terbanding I/ semula Penggugat I yang meminjam nama Terbanding III/ semula Tergugat I sepakat oleh karena obyek sengketa pembeliannya meminjam nama Terbanding III/semula Tergugat I dan obyek sengketa bukan sesungguhnya milik Terbanding III/semula Tergugat I, maka keesokan harinya pada tanggal 12 Februari 2014 dibuatkan Surat Kuasa Nomor 42 dihadapan RISDIYANI TANDI, SH antara Terbanding III/ semula Tergugat I dengan Terbanding I/ semula Penggugat I. Yang mana Terbanding I/ semula Penggugat I memiliki hak penuh terhadap obyek sengketa dapat menerima uang penjualannya, memberikan dan menandatangani kwitansinya;

Bahwa Surat Kuasa tersebut sejatinya telah memperkuat dalil Para Terbanding/ semula Para Penggugat menjadi dasar pinjam nama Terbanding III/semula Tergugat I dalam pembelian obyek sengketa. Karena secara lisan antara Terbanding I/ semula Penggugat I dengan Terbanding III/semula Tergugat I telah sepakat nama digunakan dalam SHM dan dibuatkan Surat Kuasa menjual yang pokok dalam surat kuasa sepenuhnya obyek sengketa milik Terbanding I/ semula Penggugat I dalam menjual obyek sengketa dapat dilakukan secara mutlak dan untuk menjaga timbul permasalahan hukum di kemudian hari. Karena telah menjadi permasalahan hukum dan masuk persidangan tentu Terbanding III/semula Tergugat I akan mati-matian membantah pinjam nama secara lisan yang pernah disepakati diawal ;

10. Bahwa saksi Budi Susilowati tidak pernah bertemu dengan Terbanding III/semula Tergugat I mulai dari transaksi jual beli sampai dengan proses balik nama terjadi, yang bertemu dengan saksi Budi Susilowati adalah Terbanding I/semula Penggugat I. Selain itu yang menunjuk PPAT juga adalah Terbanding I/semula Penggugat I, jadi dalam hal ini telah nyata dan terang obyek



sengketa merupakan milik Terbanding I/semula Penggugat I dimulai dari sumber dana pembelian obyek sengketa, pembayaran pajak-pajak dan penunjukan PPAT serta biaya Renovasi rumah dilakukan oleh Terbanding I/semula Penggugat I. (VIDE BUKTI SURAT P – 2 s.d P – 9 dan P – 13, P – 23 DAN KETERANGAN SAKSI BUDI SUSILOWATI);

Menimbang, bahwa tanggapan Tergugat I sekarang Pembanding I(juga Terbanding) dalam Kontra Memori Bandingnya sebagai berikut :

- I. Bahwa Para Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I telah mendapatkan Kuasa untuk mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Permohonan Banding dari Pembanding III /Terbanding I dan II/ semula Penggugat I dan Penggugat II atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PN.BDG, tanggal 24 September 2020 sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Nopember 2020 ;
 - II. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya pada tanggal 13 Nopember telah menerima Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 407/PDT.G/2019/PN.BDG, jo. Nomor : 89/Pdt.B/2020/PN.BDG. dimana Pembanding III nya adalah Dr. DEDDY KOESMAYADI, SPAN.KIC ;
 - III. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Bandung pada tanggal 26 Nopember 2020 ;
 - IV. Bahwa Kontra Memori Banding dan penyerahan Kontra Memori Banding masih dalam tenggang waktu sebagaimana menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;
 - V. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ semula Tergugat I keberatan atas dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding/semula Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat), yaitu sebagaimana disebutkan di bawah ini :
2. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya pada bagian II angka 1 dan angka 2, dengan alasan :

Halaman 115 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



a) Objek sengketa *a quo* justru dibeli oleh Pembanding I/Terbanding I /semula Tergugat I sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

b) Bahwa mengenai harga jual beli obyek sengketa *a quo* sudah dicantumkan dengan jelas baik di dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 maupun di dalam Akte Jual Beli No.No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 (vide Bukti T.I-1, dan T.I-2)

c) Bahwa Pembelian tanah obyek perkara *a quo* oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I dilakukan sebelum Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melaksanakan nikah sirri dengan Pembanding III/Terbanding I/semula Penggugat I dimana jual beli



tanah obyek sengketa *a quo* dilakukan pada tanggal 19 Januari 2014 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 dan dilakukan peralihan dengan sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin (vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4) ; sedangkan pernikahan sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (vide bukti T.I-5 Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014 yang diterbitkan oleh MUI Kecamatan Antapani bukan oleh Kantor Urusan Agama) ;

Bahwa dengan demikian kepemilikan atas tanah obyek sengketa *aquo* oleh Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah terlebih proses pencatatan Peralihan hak merupakan tindakan administrasi yang dialukan oleh Kantor Pertanahan;

- d) Bahwa didalam persidangan *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung, Pembanding III/ Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian pinjam nama baik secara lisan maupun tertulis antara Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat dengan Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I, karena jelas-jelas jual beli terhadap objek sengketa *a quo* dilakukan antara Budi Susilowati sebagai Penjual dengan Pembanding I/Terbanding I/semula Tergugat I, hal ini dibuktikan dengan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 ;
- e) Bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tertanggal 12 Februari 2014 justru membuktikan bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tersebut adalah Surat Kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Pembanding III/Semula Penggugat I, bukan Surat Kuasa atas Hak Milik Penuh dari Para Pembanding terhadap objek Perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat. Dengan demikian berdasarkan Akte Surat Kuasa No.42 tanggal 12 Februari 2014 tersebut terbukti bahwa Pemilik obyek Sengketa *a quo* adalah



milik dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I (Mohon periksa Bukti T.I-5) ;

3. Bahwa Bahwa Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Para Pembanding III/ Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian III angka 1 dengan alasan :

Bahwa *Judex factie* telah tepat mempertimbangkan terhadap ditolaknya permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana dicantumkan dalam petitum ke-4 (keempat) karena memang benar permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Pembanding III/Terbanding I dan II / Semula Para Penggugat tidak memenuhi syarat administrasi. Para Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kalau objek sengketa *a quo* atas nama Para Pembanding III/Terbanding I dan dan II/Semula Para Penggugat, sehingga sangkaannya tidak beralasan. Oleh karena itu dalil Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat yang mengemukakan dalil dengan menunjuk Pasal 227 HIR/261 RBg justru bertentangan dengan Pasal 227 HIR/261 RBg itu sendiri.

4. Bahwa Terbanding I/Pembanding II/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pembanding III/Terbanding I dan II/semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian IV angka 1 dan angka 2 dengan alasan :

a) Bahwa dalam persidangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung, Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti harga jual pasaran terhadap obyek perkara *a quo*. Selain itu sudah jelas bagaimana Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat menyatakan adanya kerugian materiil sementara obyek sengketa *a quo* sendiri dibeli oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I) selaku calon



Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn.
Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;

- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) pada Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandhi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan balik nama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I/ Terbanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

- b) Bahwa tidak benar adanya kerugian yang nyata dari Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat karena harga jual beli terhadap obyek sengketa *a quo* sebagaimana tercantum dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 (vide bukti T.I-1, T.I-2) adalah harga sebenarnya yang dibayarkan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I melalui Pembanding III/Terbanding I/Semula Penggugat I pada saat masa pacaran ;
- c) Bahwa peralihan objek sengketa *a quo* dengan cara jual beli dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Terbanding II/Pembanding IV/Semula Tergugat II (UUN HADJAR) meskipun pembelinya merupakan kakak ipar dari Terbanding I/Semula Tergugat I adalah sah-sah saja karena jual beli tersebut telah



sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, juga didasarkan kepada bukti-bukti :

- T.II-1.1 : kuitansi Tahap I berupa DP tertanggal 01 Agustus 2017 ;
- T.II-1.2 : kuitansi Tahap II berupa DP tertanggal 12 Mei 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap III berupa DP tertanggal 01 Nopember 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap IV berupa DP tertanggal 01 April 2019 ;
- T.II-2.1 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Mei 2019 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Uun Hadjar ;
- T.II-2.2 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar ;
- T.II-2.3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar pada Bank BJB Cabang Suci (TII-2.3) ;
- T.II-3 : Akta Jual Beli No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 ;
- T.II-4 : Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin.

Menimbang, bahwa tanggapan Tergugat III sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dalam Kontra memori Banding terhadap Memori banding para Penggugat sekarang para Terbanding I (juga Pembanding) sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



1. Bahwa Terbanding III pada saat persidangan di tingkat pertama mengajukan Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM). Selanjutnya menanggapi poin 1 dan 2 halaman 8 Memori Banding Pembanding I maka menurut Terbanding III uraian yang disampaikan oleh Pembanding I tersebut berkesesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Terbanding III pada bagian eksepsi dimana uraian yang disampaikan oleh Pembanding I tersebut banyak menjelaskan dan menguraikan peranan dari Ny. Budi Susilowati selaku pemilik asal dan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi dalam perkara ini. Sehingga semakin memperjelas bahwasanya materi gugatan Pembanding I dan Pembanding II pada hakekatnya memperlmasalahkan tentang perolehan hak atas tanah oleh Terbanding I (Dea Mustikasari) yang mempunyai hubungan dengan Pembanding I (Deddy Koesmayadi), bukan memperlmasalahkan peralihan hak atas tanah dari Terbanding I kepada Terbanding II. Sehingga oleh karenanya maka secara hukum pemilik asal (Ny. Budi Susilowati) dan Notaris/PPAT yang memproses jual beli antara Ny. Budi Susilowati dengan Terbanding I haruslah dilibatkan/ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Sementara mengenai proses peralihan hak dari Terbanding I kepada Terbanding II yang dilakukan oleh Terbanding III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Hal ini sesuai pula dengan pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusannya halaman 64 yang menyatakan sebagai berikut :

“menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3)”

Dengan demikian jelas gugatan Pembanding I dan Pembanding II kekurangan pihak dan oleh karenanya maka kami mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Pembanding I dan Pembanding II tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding I dan Pembanding II sama sekali tidak menguraikan dalil-dalil yang ada kaitannya dengan Terbanding



III. Namun demikian oleh karena proses banding ini merupakan satu rangkaian atas keberatan dari putusan Judex Factie dimana dalam kesempatan yang lain pun Terbanding III telah mengajukan banding. Untuk itu ijin Terbanding III dalam kesempatan ini menyampaikan keberatan atas putusan dan pertimbangan Judex Factie yang berkaitan dengan Terbanding III meskipun hal ini tertuang dalam Kontra Memori Banding.

Adapun Terbanding III keberatan atas pertimbangan Judex Factie dalam putusannya halaman 65 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta bahwa, meskipun jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar, tetapi mengandung cacat tersembunyi yaitu : Tergugat I sebagai penjual berikhtikad tidak baik (Te Gowisde Trow), dalam hal mana Tergugat I tidak sepenuhnya berhak atas tanah/obyek sengketa tersebut, seharusnya yang separuh/sebagian merupakan hak dari Penggugat I sebagai suami berhubung diantara keduanya terikat tali perkawinan/nikah sirri dan oleh karena itu terhadap tanah/obyek sengketa tersebut harus dipandang sebagai harta Bersama, Hal ini sejalan dengan Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Instruksi Presiden RI Nomor : 1 Tahun 1991 dalam pasal 94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga, dan keempat, lagi pula Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan menjualnya pun dengan nilai dibawah harga normal cenderung merugi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat didalam memroses jual beli atas tanah/obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I;

Bahwa Terbanding III berpendapat pertimbangan hukum tersebut saling bertentangan satu sama lain, dimana Judex Facti menyatakan “tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar” namun selanjutnya Judex Facti



menyatakan “tetapi mengandung cacat tersembunyi”. Sehingga pertimbangan hukum tersebut menjadi tidak jelas.

Bahwa pada hakekatnya yang dipermasalahkan oleh Pembanding I dan Pembanding II dalam gugatannya adalah mengenai peralihan hak dari Ny. Budi Susilowati kepada Terbanding I, sedangkan mengenai proses peralihan hak dari Terbanding I kepada Terbanding II telah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 68 paragraf ke-2 (kedua) yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3).”

Bahwa selanjutnya Terbanding III menyatakan proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat oleh Terbanding III telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terlebih syarat-syarat yang diberikan oleh Terbanding I dan Terbanding II telah dipenuhi, oleh karenanya Terbanding III memproses Akta Jual Beli tersebut sesuai prosedur yang berlaku.

Bahwa mengenai pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan “didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami” dimana sepengetahuan Terbanding III status yang tertera pada identitas milik Terbanding I adalah belum kawin/belum menikah sehingga menurut Terbanding III tidak perlu adanya persetujuan/ijin pihak lain untuk melakukan peralihan hak atas tanah/obyek sengketa. Kapasitas Terbanding III selaku PPAT hanya untuk memproses jual beli antara Terbanding I dengan Terbanding II dan melakukan pengecekan atas obyek tanah kepada Turut Terbanding. Selain dan selebihnya Terbanding III tidak mengetahuinya.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III, karena sesuai dengan pertimbangan Judex Facti dalam putusannya halaman 64 yang menyatakan “...prosedur peralihan



hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur”.

2. Bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 71 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II dinyatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan iktikad tidak baik/buruk tanpa seijin dan pengetahuan Penggugat I sebagai suami dan masih ada sebagian haknya Penggugat I dan dijualnya pun dibawah harga normal yang cenderung merugi, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III menjadi tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ke-5 (lima) dapat dikabulkan;

Bahwa Judex Facti keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, Terbanding III menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III atas dibuat dan dikeluarkannya Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 tersebut khususnya mengenai ijin pihak lain. Terbanding III telah menerima Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding I selaku penjual dimana secara de facto dan de yure status yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding I adalah belum kawin sehingga oleh karenanya maka tidak perlu adanya persetujuan pihak lain/suami.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III khususnya berkaitan dengan ijin dari pihak lain karena Terbanding III menerima Kartu Tanda Penduduk milik Terbanding I dengan status belum kawin sehingga pembuatan Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 72 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melakukan transaksi jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan



Tergugat III dan transaksi jual beli tersebut tidak sah, maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian terhadap petitum ke-6 (enam) dapat dikabulkan;

Bahwa Terbanding III menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III dimana pada saat proses jual beli antara Terbanding II dengan Terbanding III dilaksanakan, seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk dilaksanakannya jual beli baik secara administrasi maupun syarat untuk peralihan hak atas tanah tersebut yaitu kewajiban pembayaran pajak PPh dan BPHTB telah dipenuhi oleh para pihak. Sehingga tidak ada alasan Terbanding III tidak memproses jual beli tersebut karena proses jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III dan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rian Pratama, SH., M.Kn (Terbanding III) telah sah serta memiliki kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa tanggapan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dalam Kontra Memori Bandingnya sebagai berikut :

- I. Bahwa Para Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I telah mendapatkan Kuasa untuk mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Permohonan Banding dari Pembanding III /Terbanding I dan II/semula Penggugat I dan Penggugat II atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PN.BDG, tanggal 24 September 2020 sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Nopember 2020 ;
- II. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya pada tanggal 13 Nopember telah menerima Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 407/PDT.G/2019/PN.BDG, jo. Nomor : 89/Pdt.B/2020/PN.BDG. dimana **Pembanding III nya** adalah Dr. DEDDY KOESMAYADI, SPAN.KIC ;
- III. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Banding melalui



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Bandung pada tanggal 26 Nopember 2020 ;

- IV. Bahwa Kontra Memori Banding dan penyerahan Kontra Memori Banding masih dalam tenggang waktu sebagaimana menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;
- V. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ semula Tergugat I keberatan atas dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding/semula Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat), yaitu sebagaimana disebutkan di bawah ini :

1. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya pada bagian II angka 1 dan angka 2, dengan alasan :

- a). Objek sengketa *a quo* justru dibeli oleh Pembanding I/Terbanding I/semula Tergugat I sebagaimana bukti :
 - T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
 - T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandhi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
 - T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandhi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
 - T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama

Halaman 126 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

b). Bahwa mengenai harga jual beli obyek sengketa *a quo* sudah dicantumkan dengan jelas baik di dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 maupun di dalam Akte Jual Beli No.No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 (vide Bukti T.I-1, dan T.I-2)

c). Bahwa Pembelian tanah obyek perkara *a quo* oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I dilakukan sebelum Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melaksanakan nikah sirri dengan Pembanding III/Terbanding I/semula Penggugat I dimana jual beli tanah obyek sengketa *a quo* dilakukan pada tanggal 19 Januari 2014 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 dan dilakukan peralihan dengan sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin (vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4) ; sedangkan pernikahan sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (vide bukti T.I-5 Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014 yang diterbitkan oleh MUI Kecamatan Antapani bukan oleh Kantor Urusan Agama) ;

Bahwa dengan demikian kepemilikan atas tanah obyek sengketa *aquo* oleh Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah terlebih proses pencatatan Peralihan hak merupakan tindakan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan;

d). Bahwa didalam persidangan *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung, Pembanding III/ Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian pinjam nama baik secara lisan maupun tertulis antara Para Pembanding



III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat dengan Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I, karena jelas-jelas jual beli terhadap objek sengketa *a quo* dilakukan antara Budi Susilowati sebagai Penjual dengan Pembanding I/Terbanding I/semula Tergugat I, hal ini dibuktikan dengan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 ;

e}. Bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tertanggal 12 Februari 2014 justru membuktikan bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tersebut adalah Surat Kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Pembanding III/Semula Penggugat I, bukan Surat Kuasa atas Hak Milik Penuh dari Para Pembanding terhadap objek Perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat. Dengan demikian berdasarkan Akte Surat Kuasa No.42 tanggal 12 Februari 2014 tersebut terbukti bahwa Pemilik obyek Sengketa *a quo* adalah milik dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I (Mohon periksa Bukti T.I-5) ;

2.Bahwa Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Para Pembanding III/ Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian III angka 1 dengan alasan :

Bahwa *Judex factie* telah tepat mempertimbangkan terhadap ditolaknya permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana dicantumkan dalam petitum ke-4 (keempat) karena memang benar permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Pembanding III/Terbanding I dan II / Semula Para Penggugat tidak memenuhi syarat administrasi. Para Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kalau objek sengketa *a quo* atas nama Para Pembanding III/Terbanding I dan dan II/Semula Para Penggugat, sehingga sangkaannya tidak beralasan. Oleh karena itu dalil Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat yang mengemukakan dalil dengan menunjuk Pasal 227 HIR/261 RBg justru bertentangan dengan Pasal 227 HIR/261 RBg itu sendiri.

3.Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pembanding III/Terbanding I dan II/semula



Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian IV angka 1 dan angka 2 dengan alasan :

a). Bahwa dalam persidangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung, Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti harga jual pasaran terhadap obyek perkara *a quo*. Selain itu sudah jelas bagaimana Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat menyatakan adanya kerugian materiil sementara obyek sengketa *a quo* sendiri dibeli oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No.26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) pada Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan balik nama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I/ Terbanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

b) Bahwa tidak benar adanya kerugian yang nyata dari Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat karena harga jual



beli terhadap obyek sengketa *a quo* sebagaimana tercantum dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 (vide bukti T.I-1, T.I-2) adalah harga sebenarnya yang dibayarkan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I melalui Pembanding III/Terbanding I/Semula Penggugat I pada saat masa pacaran ;

c).Bahwa peralihan objek sengketa *a quo* dengan cara jual beli dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Terbanding II/Pembanding IV/Semula Tergugat II (UUN HADJAR) meskipun pembelinya merupakan kakak ipar dari Terbanding I/Semula Tergugat I adalah sah-sah saja karena jual beli tersebut telah sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, juga didasarkan kepada bukti-bukti :

- T.II-1.1 : kuitansi Tahap I berupa DP tertanggal 01 Agustus 2017 ;
- T.II-1.2 : kuitansi Tahap II berupa DP tertanggal 12 Mei 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap III berupa DP tertanggal 01 Nopember 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap IV berupa DP tertanggal 01 April 2019 ;
- T.II-2.1 :Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Mei 2019 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Uun Hadjar ;
- T.II-2.2 :Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar ;



- T.II-2.3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar pada Bank BJB Cabang Suci (TII-2.3) ;
- T.II-3 : Akta Jual Beli No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 ;
- T.II-4 : Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin.

Menimbang, bahwa tanggapan Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) terhadap memo banding para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terbanding III pada saat persidangan di tingkat pertama mengajukan Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM). Selanjutnya menanggapi poin 1 dan 2 halaman 8 Memori Banding Pembanding I maka menurut Terbanding III uraian yang disampaikan oleh Pembanding I tersebut berkesesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Terbanding III pada bagian eksepsi dimana uraian yang disampaikan oleh Pembanding I tersebut banyak menjelaskan dan menguraikan peranan dari Ny. Budi Susilowati selaku pemilik asal dan Notaris/PPAT Risdiyani Tandi dalam perkara ini. Sehingga semakin memperjelas bahwasanya materi gugatan Pembanding I dan Pembanding II pada hakekatnya mempermasalahkan tentang perolehan hak atas tanah oleh Terbanding I (Dea Mustikasari) yang mempunyai hubungan dengan Pembanding I (Deddy Koesmayadi), bukan mempermasalahkan peralihan hak atas tanah dari Terbanding I kepada Terbanding II. Sehingga oleh karenanya maka secara hukum pemilik asal (Ny. Budi Susilowati) dan Notaris/PPAT yang memproses jual beli antara Ny. Budi Susilowati dengan Terbanding I haruslah dilibatkan/ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Sementara mengenai proses peralihan hak dari Terbanding I kepada Terbanding II yang dilakukan oleh Terbanding III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Hal ini sesuai pula dengan pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusannya halaman 64 yang menyatakan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut : “menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3)”

Dengan demikian jelas gugatan Pembanding I dan Pembanding II kekurangan pihak dan oleh karenanya maka kami mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Pembanding I dan Pembanding II tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding I dan Pembanding II sama sekali tidak menguraikan dalil-dalil yang ada kaitannya dengan Terbanding III. Namun demikian oleh karena proses banding ini merupakan satu rangkaian atas keberatan dari putusan Judex Factie dimana dalam kesempatan yang lain pun Terbanding III telah mengajukan banding. Untuk itu ijin Terbanding III dalam kesempatan ini menyampaikan keberatan atas putusan dan pertimbangan Judex Factie yang berkaitan dengan Terbanding III meskipun hal ini tertuang dalam Kontra Memori Banding.

Adapun Terbanding III keberatan atas pertimbangan Judex Factie dalam putusannya halaman 65 yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbang-pertimbang hukum tersebut diatas dapat diperoleh fakta bahwa, meskipun jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar, tetapi mengandung cacat tersebut yaitu : Tergugat I sebagai penjual berikhtikad tidak baik (Te Gowisde Trow), dalam hal mana Tergugat I tidak sepenuhnya berhak atas tanah/obyek sengketa tersebut, seharusnya yang separuh/sebagian merupakan hak dari Penggugat I sebagai suami berhubung diantara keduanya terikat tali perkawinan/nikah sirri dan oleh karena itu terhadap tanah/obyek sengketa tersebut harus dipandang sebagai harta Bersama, Hal ini sejalan dengan Kompilasi Hukum Islam di Indonesia, Instruksi Presiden RI Nomor : 1 Tahun 1991 dalam pasal

Halaman 132 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



94 ayat (2) menyatakan bahwa Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai istri lebih dari seorang sebagaimana tersebut ayat (1), dihitung pada saat perkawinan yang kedua, ketiga, dan keempat, lagi pula Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami dan menjualnya pun dengan nilai dibawah harga normal cenderung merugi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat didalam memroses jual beli atas tanah/obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I;

Bahwa Terbanding III berpendapat pertimbangan hukum tersebut saling bertentangan satu sama lain, dimana Judex Facti menyatakan "tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III diproses balik nama oleh Turut Tergugat telah melalui prosedur hukum yang benar" namun selanjutnya Judex Facti menyatakan "tetapi mengandung cacat tersembunyi". Sehingga pertimbangan hukum tersebut menjadi tidak jelas.

Bahwa pada hakekatnya yang dipermasalahkan oleh Pembanding I dan Pembanding II dalam gugatannya adalah mengenai peralihan hak dari Ny. Budi Susilowati kepada Terbanding I, sedangkan mengenai proses peralihan hak dari Terbanding I kepada Terbanding II telah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana pertimbangan Judex Facti dalam putusannya pada halaman 68 paragraf ke-2 (kedua) yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti tertulis/surat TT-1 sampai dengan TT-3, Majelis Hakim menilai bahwa prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur (TT-1), (TT-2), (TT-3)."

Bahwa selanjutnya Terbanding III menyatakan proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat oleh Terbanding III telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terlebih syarat-syarat yang diberikan oleh Terbanding I dan Terbanding II telah dipenuhi, oleh



karenanya Terbanding III memproses Akta Jual Beli tersebut sesuai prosedur yang berlaku.

Bahwa mengenai pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan “didalam menjual tanah/obyek sengketa tersebut dilakukan dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I sebagai suami” dimana sepengetahuan Terbanding III status yang tertera pada identitas milik Terbanding I adalah belum kawin/belum menikah sehingga menurut Terbanding III tidak perlu adanya persetujuan/ijin pihak lain untuk melakukan peralihan hak atas tanah/obyek sengketa. Kapasitas Terbanding III selaku PPAT hanya untuk memproses jual beli antara Terbanding I dengan Terbanding II dan melakukan pengecekan atas obyek tanah kepada Turut Terbanding. Selain dan selebihnya Terbanding III tidak mengetahuinya.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III, karena sesuai dengan pertimbangan Judex Facti dalam putusannya halaman 64 yang menyatakan “...prosedur peralihan hak atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan melalui Tergugat III telah sesuai dengan prosedur”.

2. Bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 71 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat I didalam menjual tanah/obyek sengketa kepada Tergugat II dinyatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan iktikad tidak baik/buruk tanpa seijin dan pengetahuan Penggugat I sebagai suami dan masih ada sebagian haknya Penggugat I dan dijualnya pun dibawah harga normal yang cenderung merugi, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III menjadi tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ke-5 (lima) dapat dikabulkan;

Bahwa Judex Facti keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, Terbanding III menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III atas dibuat dan dikeluarkannya Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 tersebut khususnya mengenai ijin



pihak lain. Terbanding III telah menerima Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding I selaku penjual dimana secara de facto dan de yure status yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Terbanding I adalah belum kawin sehingga oleh karenanya maka tidak perlu adanya persetujuan pihak lain/suami.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III khususnya berkaitan dengan ijin dari pihak lain karena Terbanding III menerima Kartu Tanda Penduduk milik Terbanding I dengan status belum kawin sehingga pembuatan Akta Jual Beli No. 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum sebagaimana tercantum dalam putusannya halaman 72 sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melakukan transaksi jual beli atas tanah/obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dan transaksi jual beli tersebut tidak sah, maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat menjadi cacad hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian terhadap petitum ke-6 (enam) dapat dikabulkan;

Bahwa Terbanding III menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III dimana pada saat proses jual beli antara Terbanding II dengan Terbanding III dilaksanakan, seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk dilaksanakannya jual beli baik secara administrasi maupun syarat untuk peralihan hak atas tanah tersebut yaitu kewajiban pembayaran pajak PPh dan BPHTB telah dipenuhi oleh para pihak. Sehingga tidak ada alasan Terbanding III tidak memproses jual beli tersebut karena proses jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III dan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rian Pratama, SH., M.Kn (Terbanding III) telah sah serta memiliki kekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tanggapan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) dalam Kontra memori Bandingnya terhadap memori banding para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) sebagai berikut :

I. Bahwa Para Kuasa Hukum Terbanding I/Pemanding I/semula Tergugat I telah mendapatkan Kuasa untuk mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Permohonan Banding dari Pemanding III /Terbanding I dan II/ semula Penggugat I dan Penggugat II atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 407/PDT.G/e-Court/2019/PN.BDG, tanggal 24 September 2020 sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Nopember 2020 ;

II. Bahwa Terbanding I/Pemanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya pada tanggal 13 Nopember telah menerima Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 407/PDT.G/2019/PN.BDG, jo. Nomor : 89/Pdt.B/2020/PN.BDG. dimana Pemanding III nya adalah Dr. DEDDY KOESMAYADI, SPAN.KIC ;

III. Bahwa Terbanding I/Pemanding I/semula Tergugat I melalui Para Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Kontra Memori Banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Bandung pada tanggal 26 Nopember 2020 ;

IV. Bahwa Kontra Memori Banding dan penyerahan Kontra Memori Banding masih dalam tenggang waktu sebagaimana menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

V. Bahwa Terbanding I/Pemanding I/ semula Tergugat I keberatan atas dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Pemanding/semula Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat), yaitu sebagaimana disebutkan di bawah ini :

1. Bahwa Terbanding I/Pemanding I/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pemanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya pada bagian II angka 1 dan angka 2, dengan alasan :

a) Objek sengketa *a quo* justru dibeli oleh Pemanding I/Terbanding I/semula Tergugat I sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pemanding I/semula Tergugat I) selaku calon Pembeli yang dibuat

Halaman 136 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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

dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;

- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB yaitu Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan baliknama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

b).Bahwa mengenai harga jual beli obyek sengketa *a quo* sudah dicantumkan dengan jelas baik di dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 maupun di dalam Akte Jual Beli No.No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 (vide Bukti T.I-1, dan T.I-2)

c).Bahwa Pembelian tanah obyek perkara *a quo* oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I dilakukan sebelum Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I melaksanakan nikah sirri dengan Pembanding III/Terbanding I/semula Penggugat I dimana jual beli tanah obyek sengketa *a quo* dilakukan pada tanggal 19 Januari 2014 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 dan dilakukan peralihan dengan

Halaman 137 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



sertifikat Hak Milik No.3644/Sukamiskin (vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4) ; sedangkan pernikahan sirri dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2014 (vide bukti T.I-5 Surat Keterangan Nikah tanggal 30 Nopember 2014 yang diterbitkan oleh MUI Kecamatan Antapani bukan oleh Kantor Urusan Agama) ;

Bahwa dengan demikian kepemilikan atas tanah obyek sengketa *aquo* oleh Terbanding I /Pembanding I/semula Tergugat I telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah terlebih proses pencatatan Peralihan hak merupakan tindakan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan;

d).Bahwa didalam persidangan *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung, Pembanding III/ Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian pinjam nama baik secara lisan maupun tertulis antara Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat dengan Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I, karena jelas-jelas jual beli terhadap objek sengketa *a quo* dilakukan antara Budi Susilowati sebagai Penjual dengan Pembanding I/Terbanding I/semula Tergugat I, hal ini dibuktikan dengan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 ;

e).Bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tertanggal 12 Februari 2014 justru membuktikan bahwa Akte Surat Kuasa No. 42 tersebut adalah Surat Kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Pembanding III/Semula Penggugat I, bukan Surat Kuasa atas Hak Milik Penuh dari Para Pembanding terhadap objek Perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat. Dengan demikian berdasarkan Akte Surat Kuasa No.42 tanggal 12 Februari 2014 tersebut terbukti bahwa Pemilik obyek Sengketa *a quo* adalah milik dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I (Mohon periksa Bukti T.I-5) ;



2. Bahwa Bahwa Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Para Pembanding III/ Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian III angka 1 dengan alasan :

Bahwa *Judex factie* telah tepat mempertimbangkan terhadap ditolaknya permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana dicantumkan dalam petitum ke-4 (keempat) karena memang benar permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Pembanding III/Terbanding I dan II / Semula Para Penggugat tidak memenuhi syarat administrasi. Para Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kalau objek sengketa *a quo* atas nama Para Pembanding III/Terbanding I dan dan II/Semula Para Penggugat, sehingga sangkaannya tidak beralasan. Oleh karena itu dalil Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat yang mengemukakan dalil dengan menunjuk Pasal 227 HIR/261 RBg justru bertentangan dengan Pasal 227 HIR/261 RBg itu sendiri.

3. Bahwa Terbanding I/Pembanding I/ Semula Tergugat I keberatan terhadap dalil dan alasan Pembanding III/Terbanding I dan II/semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan dalam memori banding pada bagian IV angka 1 dan angka 2 dengan alasan :

a).Bahwa dalam persidangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung, Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti harga jual pasaran terhadap obyek perkara *a quo*. Selain itu sudah jelas bagaimana Para Pembanding III/Terbanding I dan II/Semula Para Penggugat menyatakan adanya kerugian materiil sementara obyek sengketa *a quo* sendiri dibeli oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I sebagaimana bukti :

- T.I-1 : salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.59/2014 tanggal 29 Januari 2014 antara Budi Susilowati selaku calon Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I) selaku calon Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;



- T.I-2 : Salinan Akta Jual Beli No. 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 antara Budi Susilowati selaku Penjual dengan Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, S.H.MKn. Notaris/PPAT di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung ;
- T.I-3 : SSPD-BPHTB Dea Mustikasari (Terbanding I/Pembanding I/semula Tergugat I) pada Bulan Februari 2014 telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.17.000.000,- melalui Bank Jabar dan Banten (BJB) atas obyek perkara *a quo* yang pengurusannya dilakukan oleh Notaris/PPAT Risdiyani Tandi, S.H di Jalan Rajiman No.2 Kota Bandung;
- T.I-4 : SHM No.3644/Sukamiskin yaitu setelah memenuhi persyaratan balik nama kemudian dilakukan balik nama dalam SHM No.3644/Sukamiskin dari atas nama Budi Susilowati menjadi atas nama Pembanding I/ Terbanding I /semula Tergugat I (Dea Mustikasari) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

b).Bahwa tidak benar adanya kerugian yang nyata dari Pembanding III/Terbanding I dan II/ Semula Para Penggugat karena harga jual beli terhadap obyek sengketa *a quo* sebagaimana tercantum dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59 tahun 2014 dan dilanjutkan dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26 tanggal 11 Februari 2014 (vide bukti T.I-1, T.I-2) adalah harga sebenarnya yang dibayarkan oleh Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I melalui Pembanding III/Terbanding I/Semula Penggugat I pada saat masa pacaran ;

c).Bahwa peralihan objek sengketa *a quo* dengan cara jual beli dari Terbanding I/Pembanding I/Semula Tergugat I kepada Terbanding II/Pembanding IV/Semula Tergugat II (UUN HADJAR) meskipun pembelinya merupakan kakak ipar dari Terbanding I/Semula Tergugat I adalah sah-sah saja karena jual beli tersebut telah sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, juga didasarkan kepada bukti-bukti :

- T.II-1.1 : kuitansi Tahap I berupa DP tertanggal 01 Agustus 2017 ;
- T.II-1.2 : kuitansi Tahap II berupa DP tertanggal 12 Mei 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap III berupa DP tertanggal 01 Nopember 2018 ;
- T.II-1.3 : kuitansi Tahap IV berupa DP tertanggal 01 April 2019 ;
- T.II-2.1 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 16 Mei 2019 atas nama Wajib Pajak/Penyetor Uun Hadjar ;
- T.II-2.2 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar ;
- T.II-2.3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jenis Transaksi jual beli tertanggal 21 Mei 2019 atas nama wajib Pajak Uun Hadjar pada Bank BJB Cabang Suci (TII-2.3) ;
- T.II-3 : Akta Jual Beli No.416/2019 tertanggal 23 Mei 2019 ;
- T.II-4 : Sertifikat Hak Milik No.3644/Kelurahan Sukamiskin.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 24 September 2020, dihubungkan dengan Memori Banding dan Kontra Memori Banding para pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan sebagian gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding

Halaman 141 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(juga Pembanding) pada pokoknya didasarkan pada alasan Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding) terbukti telah kawin siri dengan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), sehingga objek sengketa berupa tanah beserta bangunan di atasnya dinyatakan harta bersama Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding) dengan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), maka perbuatan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) tanpa persetujuan/izin Penggugat I sekarang Terbanding I (juga banding) dinyatakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai perkawinan siri Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dengan Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding) yang didalilkan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), telah disangkal oleh Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa bukti-bukti Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) yang terkait dengan perkawinan siri adalah bukti T.I-6 berupa Surat Keterangan Nikah dari Majelis Ulama Indonesia Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung tertanggal 30 Nopember 2014 dan bukti T.I-7 A s/d D berupa foto-foto Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) bersama Pembanding I semula Tergugat I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa bukti T.I-6 adalah surat keterangan yang menyatakan pada tanggal 30 Nopember 2014 Ketua MUI Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung menikahkan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dengan Pembanding I semula Tergugat I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa didalam hukum perkawinan yang berlaku telah ditentukan pejabat yang berwenang menikahkan orang yang beragama Islam adalah Pegawai Pencatat Nikah;

Menimbang, bahwa Ketua MUI Kecamatan bukan Pegawai Pencatat Nikah, sehingga Ketua MUI Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung tidak berwenang menikahkan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding)

Halaman 142 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



dengan Pembanding I semula Tergugat I (juga Pembanding). Karena itu walaupun benar terjadi peristiwa seperti dinyatakan bukti T.I-6, peristiwa tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun dan dengan demikian bukti T.I-6 bukanlah bukti perkawinan;

Menimbang, bahwa sejalan dengan bukti T.I-6, maka bukti T.I-7 A s/d D yang berupa foto-foto Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dengan Pembanding I semula Tergugat I (juga Pembanding), juga tidak menimbulkan akibat hukum, sehingga tidak membuktikan perkawinan yang didalilkan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding);

Menimbang, bahwa bukti-bukti lain yang diajukan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) tidak ada hubungannya dengan perkawinan yang didalilkan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding);

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti-bukti yang diajukan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) tidak dapat membuktikan dalil perkawinan siri;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai status objek sengketa, secara yuridis harta bersama hanya dikenal atau hanya dihasilkan dari perkawinan yang sah, maka tidak tepat pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan objek sengketa sebagai harta bersama dari perkawinan siri;

Menimbang, bahwa demikian juga mengenai penerapan Pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam jo. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam yang dijadikan sebagai dasar hukum untuk menyatakan objek sengketa sebagai harta bersama adalah tidak tepat, oleh karena pengertian perkawinan kedua, ketiga atau keempat yang dimaksud oleh Pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam jo. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 adalah perkawinan yang sah, bukan perkawinan siri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan



status objek sengketa sebagai harta bersama, tidak tepat. Dengan demikian terbukti Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 24 September 2020 didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak tepat dan keliru, sehingga putusan tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 407/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 24 September 2020 dibatalkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri gugatan a quo sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan, dengan alasan gugatan a quo memperlumahkan prosedur pengalihan hak objek sengketa terakhir atas nama Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), mengingat tugas pokok Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding terkait dengan pencatatan tanah dalam sertifikat merupakan tindakan administrasi pejabat publik, sehingga yang berwenang menyatakan mengenai sah, batal atau berlaku tidaknya keputusan TUN adalah Peradilan TUN;
2. Gugatan Error in persona, dengan alasan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga para Pembanding) tidak memiliki legal standing yaitu tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dengan objek sengketa, oleh karena hak kepemilikan objek sengketa terdaftar atas nama Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding);
3. Gugatan kurang pihak, dengan alasan yang dipermasalahan dalam gugatan adalah proses peralihan hak objek sengketa dari pemilik asal kepada Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), sehingga pemilik asal objek sengketa harus ditarik sebagai pihak;
4. Gugatan kabur, dengan alasan yang menjadi pokok masalah dalam gugatan adalah perbuatan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding terkait proses transaksi jual beli objek sengketa, sedangkan saat proses transaksi jual beli



tidak ada hubungannya dengan tugas pokok Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi mengenai kewenangan absolut.

Sesuai dalil-dalil gugatan, pokok sengketa dalam gugatan a quo mengenai perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang menguasai dan kemudian menjual objek sengketa milik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) tanpa seizin para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding), bukan sengketa mengenai sah tidaknya sertifikat tanah, karena itu sengketa tersebut menjadi kewenangan badan peradilan umum;

2. Eksepsi mengenai gugatan error in persona.

Mengenai ada tidaknya hubungan hukum antara para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) dengan objek sengketa, hal demikian sudah menyangkut pokok perkara yang masih akan dibuktikan kebenarannya, sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

3. Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak.

Sesuai gugatan yang disengketakan adalah perbuatan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang menguasai dan menjual objek sengketa tanpa seizin para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding), bukan mengenai keabsahan pengalihan objek sengketa dari pemilik sebelumnya kepada Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding), karena itu tidak ada urgensinya melibatkan pemilik objek sengketa yang sebelumnya. Lagi pula pemilik objek sengketa yang sebelumnya bernama Budi Susilowati, ternyata dihadirkan sebagai saksi dan telah memberikan keterangan terkait dengan jual beli objek sengketa, sehingga mengenai peristiwa jual beli objek sengketa telah cukup lengkap;

4. Eksepsi mengenai gugatan kabur.

Ada tidaknya perbuatan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding yang melawan hukum, baru dapat ditentukan setelah proses pembuktian, sehingga eksepsi demikian sudah memasuki pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat III sekarang Pemanding II (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) pada pokoknya mendalihkan Tergugat I, II, III sekarang Pemanding I, II, III (juga para Terbanding) melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) dihadapan Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) tanpa persetujuan/izin dari para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding);

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III sekarang Pemanding I, II, III (juga para Terbanding) menyangkal gugatan tersebut dan menyatakan objek sengketa yang dijual kepada Tergugat II sekarang Pemanding II juga Terbanding milik Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding), bukan milik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding), sehingga perbuatan Tergugat I, II, III sekarang Pemanding I, II, III (juga para Terbanding) bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil kepemilikan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) atas objek sengketa didasarkan pada alasan uang untuk membeli maupun untuk merenovasi objek sengketa adalah uangnya Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), sedangkan nama Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang tertulis di akta perjanjian jual beli sebagai pembeli, hanya dipinjam nama saja;

Menimbang, bahwa Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) menyangkal dan menyatakan uang untuk membeli objek sengketa adalah uangnya Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang dititipkan kepada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding);

Menimbang, bahwa bukti P-3B adalah bukti transfer uang untuk biaya pengurusan rumah dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang

Halaman 146 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I (juga Pembanding) kepada Risdiyani Tandi yaitu Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) selaku PPAT untuk membayar biaya pengurusan rumah (objek sengketa);

Menimbang, bahwa bukti P-3A, P-3C, P-4A, P-4B, P-4C adalah bukti transfer uang kepada saksi Budi Susilowati untuk membayar uang muka dan untuk melunasi pembelian rumah dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-3B dan P-3A, P-3C, P-4A, P-4B, P-4C tersebut menyatakan uang untuk membayar biaya proses jual beli objek sengketa kepada PPAT maupun untuk membayar harga pembelian objek sengketa kepada saksi Budi Susilowati, berasal dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa saksi Budi Susilowati juga menerangkan hubungan jual beli objek sengketa maupun yang membayar harga pembelian objek sengketa adalah Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa bukti P-5A, P-5B, P-5C adalah bukti transfer uang kepada Wawan Budiawan untuk biaya renovasi objek sengketa dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding), yang menyatakan biaya untuk merenovasi objek sengketa uangnya berasal dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-3A, P-3B, P-3C, P-4A, P-4B, P-4C, P-5A, P-5B, P-5C dan keterangan saksi Budi Susilowati saling bersesuaian, maka terbukti bahwa uang untuk membayar biaya proses jual beli objek sengketa di PPAT, untuk membayar harga pembelian objek sengketa dan untuk membayar biaya renovasi objek sengketa, semuanya berasal dari nomor rekening bank milik Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding), dengan kata lain uang untuk membeli objek sengketa adalah uangnya Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah surat kesepakatan jual beli ditandatangani Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding) dan saksi Budi Susilowati, menyatakan saksi Budi Susilowati sepakat menjual beli objek sengketa kepada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding)

Halaman 147 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



dan sepakat untuk nama pembeli dalam akta perjanjian jual beli, tidak menggunakan nama Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), tetapi meminjam nama orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dihubungkan dengan keterangan saksi Budi Susilowati yang menyatakan dalam proses jual beli objek sengketa, saksi hanya berhubungan dengan Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding) saja, tidak pernah berhubungan/tidak pernah bertemu dengan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) dan untuk pembeli akan meminjam nama orang lain, dapat disimpulkan bahwa pembeli materiil dalam jual beli objek sengketa tersebut adalah Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), sedangkan nama Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang dinyatakan sebagai pembeli hanya dipinjam namanya saja;

Menimbang, bahwa bukti P-11/T.I-5 adalah Akta Surat Kuasa Nomor 42 tanggal 12 Februari 2014 yaitu Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) memberikan kuasa menjual objek sengketa kepada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding);

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli objek sengketa sesuai Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 26/2014 terjadi pada tanggal 11 Februari 2014, namun tanggal 12 Februari 2014 Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) sudah membuat surat kuasa menjual objek sengketa. Kalau Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) memang pembelinya, pemberian kuasa menjual tersebut justru tidak logis karena merugikan yaitu kehilangan hak sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Budi Susilowati bahwa Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) hanya dipinjam namanya saja dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 hanya dipinjam namanya, maka akta kuasa menjual tersebut merupakan pernyataan atau penegasan dari Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) bahwa status ia dalam perjanjian jual beli hanya pembeli formal dan karena itu ia memberikan kuasa menjual kepada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-2 dan P-11/T.I-5 juga mendukung dalil gugatan bahwa Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding) adalah pembeli materiil dalam perjanjian jual beli objek sengketa Akta Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014;

Menimbang, bahwa mengenai sangkalan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang menyatakan uang untuk membeli objek sengketa adalah uangnya Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang dititipkan pada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) tidak satupun yang menyatakan adanya penitipan uang oleh Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) kepada Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), sehingga sangkalan tersebut tidak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa demikian juga dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) tidak ada satupun yang menyatakan adanya pemberian atau hibah objek sengketa yang dilakukan oleh para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) kepada Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, terbukti pihak pembeli materiil dalam perjanjian jual beli objek sengketa Akta Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), bukan Tergugat I sekarang Pemanding I, sehingga karena itu yang berhak atas objek sengketa adalah Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding);

Menimbang, bahwa dengan demikian sekalipun bukti P-10/T.I-2 menyatakan pembeli objek sengketa adalah Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding), namun berdasarkan bukti P-2, P-3A, P-3B, P-3C, P-4A, P-4B, P-4C, P-5A, P-5B, P-5C, P-11/T.I-5 dan keterangan saksi Budi Susilowati yang saling bersesuaian dapat dibuktikan sebaliknya bahwa pihak pembeli dalam perjanjian jual beli objek sengketa adalah Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pemanding), sehingga Akta Jual Beli Nomor 26/2014

Halaman 149 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



tanggal 11 Februari 2014 (bukti P10/T.I-2) yang mencatat Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) sebagai pembeli adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 (bukti P.10/T.I-2) yang cacat hukum tersebut menjadi dasar untuk mencatat nama Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) sebagai pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, maka pencatatan Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) sebagai pemegang hak yang kemudian dialihkan kepada Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) juga cacat hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai bukti P-1A, P-1B para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) adalah pasangan suami istri yang sah sejak tanggal 15 Oktober 1984 hingga saat ini, maka terkait dengan objek sengketa yang diperoleh Penggugat I sekarang Terbanding I (juga Pembanding) pada tanggal 11 Februari 2014 adalah dalam masa perkawinan dengan Penggugat II sekarang Terbanding II (juga Pembanding), sehingga objek sengketa tersebut merupakan harta bersama dan karenanya yang berhak adalah para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas membuktikan adanya hubungan hukum yaitu hubungan hak kepemilikan antara para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dengan objek sengketa, dan karena itu dalam gugatan a quo para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) memiliki legal standing;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti objek sengketa milik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), maka tuntutan angka 3 agar para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dinyatakan sebagai pembeli dan pemilik objek sengketa, cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai fakta bahwa Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dan Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dihadapan Tergugat III sekarang Pembanding



III (juga Terbanding) telah membuat perjanjian jual beli objek sengketa tanpa persetujuan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding), sedangkan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) telah mengetahui jika objek sengketa bukan miliknya, maka perbuatan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) yang menjual objek sengketa, bertentangan dengan hak para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) atas objek sengketa, sehingga merugikan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding), karena itu perbuatan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) harus dinyatakan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam proses jual beli objek sengketa dengan Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) tersebut, Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) tidak pernah memberitahukan status objek sengketa yang bukan miliknya, sehingga Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) dan Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) tidak mengetahuinya. Karena itu perbuatan Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) yang menandatangani perjanjian jual beli dan perbuatan Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) yang membuat akta jual beli objek sengketa, bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) terbukti bukan pemilik objek sengketa, maka perjanjian jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) dengan Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 adalah cacat hukum, sehingga harus dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin yang menyatakan Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) sebagai pemegang hak dan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 beralih menjadi atas nama Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding), karena hal tersebut didasarkan pada Akta Nomor 26/2014 tanggal 11 Februari 2014 yang cacat hukum, maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3644/Kelurahan Sukamiskin menjadi atas nama Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan angka 5 agar Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 dinyatakan tidak sah dan tuntutan angka 6 agar peralihan hak objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin dari atas nama Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) ke atas nama Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, cukup beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) bukan pemilik objek sengketa, maka Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) tidak berhak menerima uang penjualan objek sengketa, sehingga ia harus mengembalikan uang penjualan objek sengketa yang telah diterima dari Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), karena itu tuntutan angka 7 agar Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dihukum untuk mengembalikan uang penjualan objek sengketa kepada Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa objek sengketa terbukti milik para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), namun saat ini objek sengketa masih dikuasai Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dan Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), maka tuntutan angka 9 agar Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dan Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding) dihukum untuk meninggalkan dan menyerahkan objek sengketa kepada para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan angka 8 agar Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dihukum membayar ganti rugi materil sebesar Rp2.000.000.000,00, karena kerugian tersebut selain tidak terperinci, juga tidak dibuktikan oleh para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Halaman 152 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan angka 10 agar para Tergugat sekarang para Pembanding (juga para Terbanding) dihukum untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan, tuntutan demikian berlebihan oleh karena dalam kedudukannya selaku tergugat, telah melekat adanya kewajiban hukum para Tergugat sekarang para Pembanding (juga para Terbanding) untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan tuntutan angka 11 agar Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding dihukum untuk menjalankan isi putusan, tuntutan demikian cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan namun dengan perbaikan redaksi tuntutan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan angka 13 agar Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) dihukum membayar uang paksa, tuntutan demikian cukup beralasan hukum yaitu agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih lanjut kepada para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding), namun demikian mengenai nilai uang paksa yang dapat dikabulkan, harus disesuaikan dengan rasa keadilan yang nilainya sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan dibawah;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan angka 4 agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, karena selama proses pemeriksaan perkara tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan tuntutan angka 12 mengenai putusan serta merta, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR tidak terpenuhi, maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dapat dikabulkan sebagian dan sebagian lagi harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Tingkat Banding sependapat dengan keberatan-keberatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dan sebaliknya tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sependapat dengan keberatan-keberatan Tergugat I, II, III sekarang Pembanding I, II, III (juga para Terbanding) sebagaimana terurai dalam Memori Bandingnya masing-masing;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) dikabulkan, maka Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding) berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam HIR, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kompilasi Hukum Islam jo. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Tergugat I sekarang Pembanding I (juga Terbanding), Tergugat II sekarang Pembanding II (juga Terbanding), Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) dan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 407/Pdt.G/ecourt/2019/PN Bdg tanggal 24 September 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat III sekarang Pembanding III (juga Terbanding) dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) untuk sebagian;
2. Menyatakan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pembanding) adalah pembeli dan pemilik objek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, luas 144 M2, Gambar Situasi Nomor 9170/1993 berikut bangunan di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Senam III Nomor 6 RT 003 RW

Halaman 154 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/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)



012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung dengan batas-batas:

- Sebelah utara dengan saluran air;
- Sebelah timur dengan rumah Nomor 4 (B.476 seb.cls 598/1987);
- Sebelah selatan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
- Sebelah barat dengan rumah Nomor 8 (B.476 seb. Cls 600/1987);

3. Menyatakan tidak sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 antara Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) dengan Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) dibuat dihadapan Tergugat III sekarang Pemanding III (juga Terbanding) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, luas 144 M2, Gambar Situasi Nomor 9170/1993 berikut bangunan diatasnya setempat dikenal dengan Jalan Senam III Nomor 6 RT 003 RW 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung dengan batas-batas:

- Sebelah utara dengan saluran air;
- Sebelah timur dengan rumah Nomor 4 (B.476 seb.cls 598/1987);
- Sebelah selatan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
- Sebelah barat dengan rumah Nomor 8 (B.476 seb. Cls 600/1987);

4. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin yang diterbitkan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding dari atas nama Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) ke atas nama Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menghukum Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) untuk mengembalikan uang jual beli berikut biaya-biaya yang timbul berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 416/2019 tanggal 23 Mei 2019 kepada Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding);

6. Menghukum Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) dan Tergugat II sekarang Pemanding II (juga Terbanding) maupun siapa saja yang mendapatkan manfaat atas objek sengketa untuk meninggalkan dan selanjutnya menyerahkan dalam keadaan baik tanpa syarat kepada para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Sukamiskin, luas 144 M2, Gambar Situasi Nomor 9170/1993 berikut bangunan diatasnya setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan Jalan Senam III Nomor 6 RT 003 RW 012, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung dengan batas-batas:

- Sebelah utara dengan saluran air;
 - Sebelah timur dengan rumah Nomor 4 (B.476 seb.cls 598/1987);
 - Sebelah selatan dengan Jalan Senam III (Jalan Komplek);
 - Sebelah barat dengan rumah Nomor 8 (B.476 seb. Cls 600/1987);
7. Menghukum Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) untuk membayar uang paksa kepada para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) sebesar Rp200.000,00 setiap hari jika lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
 8. Menghukum Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 9. Menolak gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding (juga Pemanding) untuk yang selebihnya;
 10. Menghukum Tergugat I sekarang Pemanding I (juga Terbanding) membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama ditaksir sebesar Rp2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : Rabu, tanggal 14 April 2021, yang terdiri dari Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Ester Siregar, S.H.,M.H., dan Kharlison Harianja, S.H.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 April 2021 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Uding Saefudin, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

T.T.D.

T.T.D.

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

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

T.T.D.

Halaman 156 dari 156 halaman putusan Nomor 121/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ester Siregar, S.H.,MH.

Panitera Pengganti

T.T.D.

Uding Saefudin, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya MeteraiRp10.000,00
 2. Biaya Redaksi putusanRp10.000,00
 3. Biaya Proses lainnya Rp130.000,00
- JumlahRp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

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)