



PUTUSAN

Nomor 39/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRWAN SUCIPTO ADI, berkedudukan di Jalan Pulo Asem Timur VI No 30 RT.005/RW.002, Kelurahan Jati., Pulogadung, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yodi Leonardo, S.H., Advokat pada kantor Hukum AHL berkedudukan di Jalan Raya Brigjen Dharsono (depan Bulog) By Pass, Desa Tuk, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Sumber Nomor 430/P/S.KH/2021/PN Sbr, tanggal 13 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

- 1. EVA SUMIATI**, bertempat tinggal di Jalan Kantor Pos No 48 RT/RW 01/01, Desa Jungjang, Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. MUHAMAD IMRON HANAFI**, bertempat tinggal di Jalan Cendana No 19 A RT/RW 08/03, Kelurahan Mlangsen, Blora Kota, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. RM. Setyohardjo, S.H., 2. R. Herkus Wijayadi, S.H., Para Advokat/ Konsultan Hukum di Kantor Advokat "RM. SETYOHARDJO, S.H. & ASSOCIATES" berkedudukan di Jalan Parangtritis KM. 3,5 Perum Griya Perwita Regency Kav. Manauhin No. 1 Bangunharjo, Sewon – Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Surat Khusus tanggal 31 Desember

Halaman 1 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dan telah didaftarkan pada Kepanitera Hukum Pengadilan Negeri Sumber tanggal 12 Januari 2022 Nomor 18/P/S.KH/2022/PN Sbr selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. NOTARIS & PPAT SITI ARTATI NOVERIYAH, S.H., bertempat tinggal di Perum Taman Pulomas Blok A2 No 1, Desa Kedawung, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Juni Prasetyo Nugroho, S.H., M.Hum., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat pada Kantor Advokat Juni Prasetyo Nugroho & Associates, Wisma K.R.T. Wiryoseputro – Kumendaman MJ II No. 478 Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Sumber tanggal 12 Januari 2022 Nomot 19/P/S/KH/2022/PN. Sbr, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. JOSUA WAHIDIN (SUAMI TERGUGAT I), bertempat tinggal di Jalan Kantor Pos No 48 RT/RW 01/01, Desa Jungjang, Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Ramadi, S.H., 2. Sri Mulyati, S.H., Advokat pada Kantor LBH. Fatahillah, alamat di DPC Pepabri Kabupaten Cirebon, Jalan Fatahillah (Belakang Kantor Golkar) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 233/P/S.KH/2021/PN Sbr tanggal 14 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**

5. ESTER MARIANA, Tempat, tanggal lahir/ umur : Cirebon, 10-06-1981 Alamat: Jl. Pembangunan Barat No.38 Mekarsari Baru RT/RW 03/07 Desa Tuk Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya lagi berdasarkan Surat Keterangan Kantor Kuwu Tuk, Kecamatan

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Kedawung, Pemerintah Kabupaten Cirebon,
berkedudukan di Jl. Nyimas Pakungwati No. 24
Nomor 479/.../SKtr/Des-2021 tanggal 17
Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Terbanding II semula Turut Tergugat II.**

6. DIREKTUR PT.BANK MANDIRI (PESERO) TBK. SME CIREBON

Alamat di Jalan Siliwangi No.139, Kelurahan
Kebonbaru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon,
Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Terbanding III semula Turut Tergugat III ;**

7. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KABUPATEN CIREBON Alamat Jalan Sunan
Drajat No. 2 Kelurahan Sumber, Kecamatan
Sumber, Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut
sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut
Tergugat IV.**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal
18 Januari 2022 Nomor 39/PDT/2022/PT BDG tentang Penunjukkan Majelis
Hakim yang menangani perkara tersebut serta berkas perkara Pengadilan
Negeri Sumber Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr tanggal 2 Desember 2021 dan
surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal
20 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Sumber pada tanggal 27 Mei 2021 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2021/PN
Sbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (Irwan Sucipto Adi) kenal dengan Tergugat.I (EVA SUMIATI) pada sekitar tahun 2017, dikenalkan oleh Sdr.H.Bagja , dimana waktu itu H.Bagja menawarkan tanah milik dari Tergugat.I, yang SHM nya masih dalam Status pembebanan Hak Tanggungan di Bank Mandiri ;
2. Bahwa Penggugat sepakat membeli tanah Eva Sumiati (Tergugat.I) yang masih dalam Status pembebanan hak tanggungan melalui PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, SME Cirebon, sebesar Rp.5.500.000.000.- (lima

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar lima ratus juta rupiah), kemudian oleh Penggugat dibayar dengan Cek kontan dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- 1) Pada tanggal, 8 Juni 2017, dengan CEK No.GZ.167617 , Tunai sebesar Rp.4.101.000.000,-(empat milyar seratus satu juta rupiah);
- 2) Pada tanggal,8 Juni 2017, dengan CEK No.GZ. 167618, Tunai sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
3. Bahwa setelah Penggugat melunasi / pembayaran pembebanan hak tanggungan yang merupakan hutang Eva Sumiati tersebut, kemudian PT.Bank Mandiri (pesero) Tbk. menyerahkan dokumen , sesuai dengan: BERITA ACARA SERAH TERIMA DOKUMEN, Nomor : SMEAC/1149/VI/2017, tanggal 08 Juni 2017; yang diserahkan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Cirebon , diwakili oleh : TAUFIK , Jabatan SME Manager kepada Eva Sumiati, berupa :
 - 1) SHM No.1088/Desa TukTgl.Terbit 11 Juli 2005, an Eva Sumiati;
 - 2) SHT I No.2780/2913, tgl.terbit 17 juli 2013;
 - 3) Surat Roya No.R06.Ar.CRN.CO.0469/2017, tgl.terbit.08 Juni 2017.Bahwa kemudian Tergugat.I, menyerahkan dokumen dokumen tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat.I, melalui pelunasan di Bank Mandiri sebesar Rp.5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1088, atas nama EVA SUMIATI, seluas 4.080 m2, Surat Ukur No.65 / 2005, yang terletak di Desa Tuk, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Propinsi Jawa Barat (Selanjutnya disebut Objek Sengketa)
5. Bahwa dalam transaksi jual beli tanah tersebut, Penggugat dengan Tergugat.I, tidak membuat Pengikatan Jual Beli Tanah, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1088, atas nama Eva Sumiati belum dibalik nama menjadi nama Penggugat, karena Penggugat berencana akan menjual lagi tanah tersebut, agar tidak terkena pembayaran pajak dua kali ;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Nopember 2017, Tergugat.I (Eva Sumiati) telah meminjam SHM, No.1088, kepada Penggugat, dengan alasan Tergugat.I, akan pengecekan ke BPN .
7. Bahwa Penggugat tidak tahu Tergugat.I mengadakan kesepakatan atau transaksi jual beli tanah SHM No.1088, dengan pihak lain, dan Penggugat tidak memberi kuasa kepada Tergugat.I, untuk menjual tanah tersebut;

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat berencana akan menjual kembali tanah SHM No.1088, tersebut dengan harga Rp.7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima ratus Juta Rupiah);
9. Bahwa pada tanggal.23 Desember 2017, Tergugat.I, telah menghubungi Penggugat dan mengatakan bahwa Sdri.Ester Mariana yang akan membeli tanah SHM. No.1088, dan setelah harga disepakati oleh Penggugat dengan harga Rp.7.000.000.000,- (Tujuh Milyar Rupiah);
10. Tergugat. I, menyerahkan uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) pada saat Penggugat datang ke di Cirebon pada tanggal 23 Desember 2017;
11. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, Tergugat.I telah melakukan transaksi jual beli tanah SHM. No.1088, dengan Tergugat.II (Muhamad Imron Hanafi), sesuai bukti Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal, 21 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Siti Artati Noveriyah,SH.
12. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017, yang dibuat oleh Notaris Siti Artati Noveriyah,SH, antara Eva Sumiati (Selaku Penjual) dengan Muhamad Imron Hanafi (Selaku Pembeli) adalah *tidak sah, cacat hukum* dan harus dinyatakan *batal demi hukum*, dengan alasan :
 - 1) Bahwa tanah SHM No.1088,seluas 4.080 m2, atas nama Eva Sumiati adalah milik Penggugat, yang telah dibeli dari Eva Sumiati (Tergugat.I) pada tanggal 8 Juni 2017, dengan harga Rp.5.500.000.000,-;
 - 2) Bahwa jual beli di Notaris Siti Artati Noveriyah,SH, tersebut telah melibatkan Sdri.Ester sebagai penghubung dengan Notaris, padahal Sdri. Ester telah Sepakat membeli tanah tersebut dari Penggugat dengan harga sebesar Rp.7000.000.000,-(Tujuh Milyar Rupiah), dan Sdri. Ester telah memberikan uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
 - 3) Bahwa selaku Notaris Siti Artati Noveriyah,SH tidak menerapkan sikap kehati hatian, karena Jual beli tanah SHM No.1088 tersebut tidak masuk akal, dimana harga pasaran tanah setempat saat itu menurut aparat desa setempat adalah Rp.2.500.000,-/ m2, seharusnya tanah tersebut bernilai (4.080 m2 x Rp.2.500.000.);
13. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017, yang dibuat oleh Notaris Siti Artati Noveriyah,SH, antara Eva Sumiati

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



(Selaku Penjual) dengan Muhamad Imron Hanafi (Selaku Pembeli) adalah merupakan Suatu Perjanjian yang tidak sah, karena menurut ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian adalah :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian .
- 3) Mengenai suatu hal tertentu .
- 4) Suatu sebab yang halal .

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif. (mengenai orang orangnya dan subyeknya yang mengadakan perjanjian) ;

Dua syarat yang terakhir, dinamakan syarat syarat obyektif. (mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek perbuatan hukum yang dilakukan);

Dengan ketentuan : Apabila syarat satu dan dua tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan .(Syarat Subyektif).

- 1) Apabila syarat tiga dan empat tidak terpenuhi maka suatu perjanjian harus dianggap batal demi hukum. (Syarat Obyektif).

14. Bahwa dalam hal ini Akta Pengikatan Jual Beli , Nomor .598, tanggal 21 Desember 2021 tersebut, merupakan Suatu Perjanjian yang tidak memenuhi Syarat Obyektif , yaitu : mengenai suatu hal tertentu dan Suatu Sebab yang halal , Isi perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak memenuhi Syarat sahnya perjanjian :

- 1) Bahwa Obyek yang dijual belikan berupa tanah SHM.No.1088, bukan milik Tergugat lagi, akan tetapi sudah milik Penggugat;
- 2) Bahwa oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 598, tanggal 21 Desember 2120, yang dibuat oleh Notaris Siti Artati Noveriyah,SH, harus dinyatakan batal demi hukum ;

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat.I (Eva Sumiati) , telah menjual tanah SHM No.1088, kepada Tergugat.III (Muhamad Imron Hanafi), yang dibantu oleh Tergugat.II (Siti Artati Noverityah,SH Selaku Notaris), padahal tanah tersebut , telah dijual kepada Penggugat pada tanggal,08 Juni 2017, adalah *merupakan Perbuatan Melawan Hukum* yang sangat merugikan Penggugat, maka sudah selayaknya dalam perkara *a quo* Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III (Para Tergugat) bertanggung jawab terhadap kerugian materiil maupun imateriil, yang diderita oleh Penggugat, dengan rician sebagai berikut :

- 1) Kerugian materiil :Bahwa akibat adanya permasalahan dengan Para Tergugat, maka Penggugat telah mengeluarkan biaya penebusan



SHM No.1088/Desa TukTgl.Terbit 11 Juli 2005, an Eva Sumiati sebesar Rp.5.500.000.000.- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, SME Cirebon dan biaya pengurusan perkara ini sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh Juta rupiah);

2) Kerugian Imateriil :Kerugian Imateriil tidak terukur, mengingat pengorbanan waktu, tenaga dan pikiran, akibat sikap dan perilaku Para Tergugat yang menurut ketentuan hukum dapat dimintakan ganti rugi berupa uang yang ditaksir sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

16. Bahwa Penggugat telah berulang kali menyampaikan kepada Tergugat.I secara baik baik, mengajak musyawarah menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapat tanggapan sebagaimana mestinya, sehingga terpaksa Penggugat menempuh jalur hukum. mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Sumber, sebagai lembaga yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara dengan adil dan bijaksana.

17. Bahwa terhadap Turut Tergugat I dan II, sesuai fakta, ada hubungan hukum dan oleh karena itu turut bertanggung jawab dalam perkara a quo, karena telah membuat dan menanda tangani Surat surat, atau menerbitkan bukti pembayaran atau penerimaan , maka beralasan hukum bilamana dalam hal ini ditarik sebagai Turut Tergugat, serta tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sumber yang menyidangkan dan memutus perkara a quo.

18. Bahwa oleh karena Gugatan ini telah didasarkan pada bukti bukti otentik dan fakta fakta yang akurat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR, beralasan hukum Penggugat memohon putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya, Bantahan, Banding maupun Kasasi.

19. Bahwa agar Para Tergugat mau mentaati dan melaksanakan isi Putusan Perkara ini, maka kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan putusan dapat dilaksanakan .

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber, yang memeriksa dan mengadili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah membuat dan atau menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor : 598, tanggal, 21 Desember 2017, adalah perbuatan melawan hukum .
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 598, tanggal 21 Desember 2017, adalah Cacat hukum, dan tidak memenuhi sahnyanya Suatu Perjanjian, adalah *batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum* ;
4. Menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM No.1088, seluas 4.080 m2, atas nama Eva Sumiati, yang terletak di Desa Tuk, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, berdasarkan bukti pelunasan dari Penggugat ke PT.Bank Mandiri,Cirebon tanggal,08 Juni 2017.
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari padanya yang menguasai tanah SHM.No.1088, seluas 4080 m2, supaya menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat .
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng ganti rugi materiil maupun imateriil, kepada Penggugat :
 - 1) *Kerugian Materiil* :
Sebesar Rp.5.500.000.000.- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, SME Cirebon dan Sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) pengurusan semua perkara ini total Rp.5.750.000.000.- (Lima Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - 2) *Kerugian Imateriil*:
sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan Putusan ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, terhitung mulai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik .

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*), meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi.
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati isi Putusan ini.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat-I dan Turut Tergugat.I, menolak seluruh dalil dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal hal yang bersesuaian atau ada relevansinya dengan jawaban Tergugat-I dan Turut Tergugat.I, dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat-I dan Turut Tergugat.I .
2. Bahwa hal hal yang telah dikemukakan dalam Pendahuluan tersebut diatas, secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam Pokok Perkara dan mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam Pokok perkara.
3. Bahwa Tergugat-I dan Turut Tergugat.I, menolak dalil Gugatan Penggugat seperti tersebut pada halaman.3, butir.10, antara lain : yang menyatakan tentang transaksi jual beli SHM No.1088, dengan Muhamad Imron Hanafi (Tergugat.II) .

Bahwa Tergugat.I dan Turut Tergugat.I, menolak dalil gugatan tersebut oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017, adalah bukan atas kemauan dari Tergugat I dan Turut Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut :

a. Fakta yang terjadi .

- 1) Bahwa setelah Eva Sumiati, mengetahui dan menyadari adanya kecurangan dari Ester Mariana dan proses jual beli tersebut, Eva Sumiati telah menolak pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp.1.000.000.000,- dan tidak mengakui adanya Jual Beli.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa Eva Sumiati (Tergugat) Menolak Gugatan Penggugat No.40/Pdt.G/2018/PN.Sbr, dalam Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat telah menolak Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017, dan menolak Pembayaran Tahap Ketiga dari Sdr. Muhamad Imron Hanafi (Pembeli), karena tidak sesuai dengan Kesepakatan .
- 3) Menyatakan Banding ketika Putusan tidak adil dimenangkan oleh Penggugat (Sdr.Muhamad Imron Hanafi) ;
- 4) Menyatakan Kasasi ketika Putusan Banding dimenangkan oleh Terbanding/Termohon Kasasi (Sdr.Muhamad Imron Hanafi).
- 5) Menyatakan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) atas Putusan Kasasi yang dimenangkan oleh Sdr.Muhamad Imron Hanafi .
- 6) Bahwa alasan lain Eva Sumiati menyatakan tidak menjual tanah tersebut adalah :
 - Tanah tersebut sudah dijual pada Sdr.Irwan .Rp.5.500.000.000,- (Hal ini telah disampaikan oleh Sdr.Irwan SuciptoAdi selaku Saksi dipersidangan perkara No.40).
 - Ada Akta Kuasa menjual dari Tergugat kepada Irwan Sucipto.
 - Penawaran dari Ester Mariana Rp.6.000.000.000,
 - Harga pasaran menurut keterangan dari Aparat Desa Tuk adalah Rp.2.500.000 / meter --- (4.080 m2 x Rp.2.500.000) .

Bahwa berdasarkan fakta fakta tersebut jelas menunjukan kesungguhan dan kejujuran Tergugat.I dan Turut Tergugat.I, sejak semula tidak ada maksud untuk menjual, akan tetapi mencari pinjaman dengan jaminan SHM.No.1088, itupun atas kepentingan Ester Mariana;

b. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Cacat Hukum.

- 1) Bahwa Eva Sumiati menolak Pembayaran Tahap Ketiga, dengan alasan Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017 tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan di rumah Sdri. Ester Mariana, yaitu utang piutang dengan jaminan SHM.No.1088
- 2) Bahwa Tergugat.I (Eva Sumiati) dan Turut Tergugat.I (Josua Wahidin) berpendapat Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017 tersebut, adalah Cacat Hukum atau Akta tersebut merupakan Perjanjian yang tidak sah, dan harus dinyatakan batal demi hukum .
- 3) Bahwa untuk sahnya suatu Perjanjian, antara lain : “ Syarat Suatu sebab halal “, Syarat tersebut tidak terpenuhi .

Halaman 10 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



sebagaimana diketahui Syarat Sahnya Perjanjian adalah :

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - (2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
 - (3) Mengenai suatu hal tertentu ;
 - (4) Suatu sebab halal ;
- 4) Bahwa Syarat suatu sebab halal , yang yang tidak terpenuhi adalah karena tanah tersebut bermasalah :
- 1) Tanah tersebut sudah dijual pada Sdr.Irwan .Rp.5.500.000.000,- (hal ini disampaikan dalam kesaksian Irwan Sucipto Adi di peridangan Perkara No.40.).
 - 2) Ada Akta Kuasa menjual dari Tergugat kepada Irwan Sucipto.
 - 3) Penawaran dari Ester Mariana Rp.6.000.000.000,
 - 4) Harga pasaran menurut keterangan dari Aparat Desa Tuk adalah Rp.2.500.000 / meter --- (4.080 m2 x Rp.2.500.000) .

Berdasarkan hal hal tersebut Syarat sebab halal dari suatu perjanjian tidak terpenuhi, maka sesuai ketentuan Hukum, Akta Pengikatan Jual Beli No.598, tanggal 21 Desember 2017, tersebut batal demi hukum.

4. Bahwa Tergugat-I dan Turut Tergugat.I, menolak dalil Gugatan Penggugat pada Petitum halaman.6, butir.6, tentang kerugian materiil maupun imateriil kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.---
- Bahwa Tergugat.I dan Turut Tergugat.I, menolak dengan Alasan .
- 1) Bahwa Tergugat-I dan Turut Tergugat.I, menolak argumentasi Penggugat yang merasa telah dirugikan oleh Para Tergugat, ketentuan tuntutan Ganti Rugi Materiil adalah kerugian yang nyata nyata yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat.I (lihat pasal 1247 KUHPdata) yang dikuatkan dengan bukti bukti dan saksi saksi ;
 - 2) Bahwa dalam hal ini Tergugat.I dan Turut Tergugat.I. tidak memperoleh apa apa atas transaksi tersebut, karena rekayasa dan kepentingan Ester Mariana semata, hasil pembayaran dari Pembeli diterima oleh Ester Mariana, kecuali pembayaran tahap ketiga, yang sampai sekarang masih dititipkan di Pengadilan Negeri Sumber .
 - 3) Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor : 650/PK/Pdt/1994, telah menerbitkan Pedoman tentang kerugian imateriil yang isinya , berdasarkan Pasal 1370; 1371 ;1372 KUHPdata, ganti kerugian Imateriil hanya dapat



diberikan dalam hal hal tertentu saja , seperti perkara kematian , luka berat dan penghinaan .

Bahwa oleh karena itu tuntutan Ganti Rugi dari Penggugat, baik materiil maupun imateriil sudah selayaknya untuk dinyatakan ditolak ;

Bahwa dengan demikian secara logika Tergugat-I dan Turut Tergugat.I tidak mungkin menjual tanah SHM.No.1088, maka cukup beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima, serta menerima Jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN .

- Menerima alasan /latar belakang kejadian yang sebenarnya .

II. DALAM POKOK PERKARA .

- Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

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

Jawaban Tergugat II

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Mei 2021 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa setelah dicermati dalam gugatan Penggugat antara posita dan petitum terdapat ketidaksinkronan, hal tersebut dapat dicermati dalam petitum gugatan Penggugat angka 6 yang menuntut tanggung renteng ganti rugi kepada Para Tergugat namun ternyata di dalam positanya tidak diuraikan tentang alasan tanggung renteng dimaksud.

Dengan demikian jelas antara posita dan petitum tidak sinkron apa yang dituntut dan dimohonkan dalam petitum tidak disebutkan tentang tanggung renteng tersebut, sehingga gugatan yang demikian



patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3097 K/Sip./1983 tanggal 26 Maret 1987, menyatakan :

“Suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima”.

Vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan :

“Apabila terdapat petitum gugatan yang tidak sinkron, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”

3. Bahwa gugatan Penggugat error in persona karena antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukumnya sama sekali sebagaimana disampaikan sendiri oleh principal Penggugat dalam sidang Mediasi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah kenal dengan Tergugat II, karena perbuatan hukum Penggugat dalam pokok perkara in casu adalah hubungan hukum dengan Tergugat I dan Turut Tergugat II (Esther Mariana), sementara itu hubungan hukum Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I atas obyek sengketa telah selesai tuntas sebagaimana termuat dalam Putusan perkara Reg.No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/ PN.Sbr, sehingga gugatan Penggugat yang menempatkan kedudukan hukum Tergugat II dalam perkara in casu mengandung unsur error in persona atau salah alamat dan sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.601 K/Sip/1975, menyatakan :

“Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat dan/atau keliru”

B. DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)

1. Bahwa dalil-dalil Eksepsi Tergugat II diatas mohon tetap dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dalam Konpensi / Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2021 kecuali diakui kebenarannya oleh Tergugat II.



3. Bahwa apabila dicermati dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan 10 telah dengan sendirinya membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I maupun dengan Turut Tergugat II, karena yang dilakukan oleh mereka diluar sepengetahuan Tergugat II, dengan demikian pertanggung jawaban hukumnya juga jelas terbukti hanya antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat II saja.
4. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita angka 11 yang menyatakan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.598 tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Artati Noveriyah,S.H (Tergugat III) yang dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat secara fakta adalah tetap Sah, karena secara fakta hukum Penggugat tidak bisa dikatakan sebagai Pemilik atas obyek sengketa karena tidak ada satu pun bukti yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat pada saat transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek sengketa dihadapan Tergugat III.
5. Bahwa proses pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.59 tanggal 12 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Tergugat III antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah telah sah dan mutlak secara hukum karena dilakukan dengan prosedur yang berlaku sesuai Perundang-Undangan tentang Jual Beli Tanah, antara lain :
 - 1) Dihadiri Penjual dan Pembeli
 - 2) Transaksi dilakukan secara terang benderang
 - 3) Dibuatkan Akta dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT)
 - 4) Telah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan dan selanjutnya ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sehingga telah memenuhi syarat Sahnya Jual Beli yaitu Terang, Tunai dan Riil serta telah sesuai Perundang-Undangan yang berlaku.Bahwa fakta tersebut diatas juga telah didukung dengan bukti kuat dan otentik berupa Putusan perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
6. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita angka 12, 13 dan 14 selain sudah diuraikan diatas, dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 12, 13 dan 14 adalah dalil yang mengada-ada (helemaal op



gemaakt) dan keliru memberikan penafsiran terhadap Pasal 1320 KUHPerdara, dimana dalam posita angka 14 Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa milik Penggugat adalah alasan yang naif dan mengada-ada serta tidak mengetahui kaidah hukum tentang proses Jual Beli, sehingga atas bukti apa Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa sudah menjadi miliknya?, padahal berdasarkan Putusan perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/ PN.Sbr obyek sengketa adalah Sah menjadi milik Tergugat II.

Bahwa terhadap Pengikatan Akta Jual Beli No.598 tanggal 21 Desember 2017 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II jelas-jelas telah memenuhi Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan juga telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku dan oleh karenanya sepanjang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa in casu adalah milik Penggugat patut untuk dikesampingkan karena tidak ada legal standing apapun yang dimiliki Penggugat untuk mengklaim bahwa obyek sengketa adalah miliknya.

7. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita angka 15 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini Tergugat II tolak dengan tegas karena proses Jual Beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III dilandasi Akta Pengikatan Jual Beli No.59 tanggal 21 Desember 2017 dan telah selesai tuntas dengan adanya Berita Acara Konsinyasi pelunasan pada Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 20 Maret 2019 atas dasar Putusan Pengadilan sebagaimana perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr, sehingga tidak benar apabila Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa ternyata dalam posita gugatan Penggugat tidak memperinci unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, namun tiba-tiba Tergugat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III, hal ini menjadikan gugatan kabur (obscuur libel) dan patut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima, termasuk adanya tuntutan



pembayaran kerugian materiil maupun immaterial karena tidak berdasarkan bukti-bukti otentik.

8. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat posita angka 16 antara lain menyatakan bahwa Penggugat telah berulang kali mengajak musyawarah kepada Tergugat I akan tetapi tidak ditanggapi dengan semestinya oleh pihak Tergugat I sehingga mengajukan gugatan in casu, dalil ini juga membuktikan bahwa pokok perkara sejatinya adalah hanya antara Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat II, diluar hubungan hukumnya dengan Tergugat II, sehingga dalil ini cukup membuktikan adanya pengakuan Pengugat sendiri bahwa persoalannya hanyalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan sudah sepatutnya secara hukum melepaskan tanggungjawab hukum Tergugat II in casu.
9. Bahwa terhadap putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) dan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak karena gugatan ini tidak berdasarkan bukti otentik dan hanyalah alasan yang mengada-ada (helemaal op gemaakt).

C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban Tergugat II diatas mohon tetap dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa selanjutnya Tergugat II Konpensi selanjutnya mohon disebut Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa berdasarkan bukti otentik berupa Putusan perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/ 2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), Penggugat Rekonpensi adalah pemilik obyek sengketa yang Sah secara hukum sehingga Penggugat Rekonpensi berhak sepenuhnya atas obyek sengketa in casu.
4. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi tidak dapat segera menikmati haknya yang telah memperjuangkan obyek sengketa selama bertahun-tahun lamanya hingga mendapatkan Putusan perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/ 2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), namun



tiba-tiba terdapat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi, sehingga Tergugat Rekonsensi telah melanggar hak hukum Penggugat Rekonsensi, dengan demikian Tergugat Rekonsensi telah memenuhi unsur-unsur melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) kepada Penggugat Rekonsensi.

5. Bahwa dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut diatas Penggugat Rekonsensi telah dirugikan baik materiil maupun immateriil yang dapat diperinci sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil : Kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi karena tidak bisa lagi memanfaatkan obyek sengketa untuk usaha perumahan yang apabila diperhitungkan yaitu :
Rp 3.500.000.000,- x 2,5% x 44 bulan adalah sebesar Rp3.850.000.000,-

b. Kerugian Immateriil : Kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi karena dicemarkan nama baiknya di dunia usaha dan terganggu secara psikologis dengan adanya gugatan in casu, yang apabila diperhitungkan adalah sebesar Rp 1.000.000.000,-

Total kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp 4.850.000.000,- Terbilang : (empat milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)

6. Bahwa guna menjamin kepastian hukum dalam gugatan Rekonsensi ini dan demi terlaksananya tuntutan Penggugat Rekonsensi, maka Penggugat Rekonsensi mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonsensi yang datanya kelak kemudian hari akan kami susulkan ;

7. Bahwa guna memaksa Tergugat Rekonsensi menjalankan putusan, maka kami mohon agar Tergugat Rekonsensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini;

8. Bahwa karena gugatan in casu berdasarkan bukti otentik berupa Putusan perkara Reg. No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo. No.250/PDT/2019/PT.Bdg jo. No.727 K/PDT/2020 jo. Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr, maka mohon kepada Majelis Hakim perkara untuk menetapkan agar putusan dapat dijalankan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara serta merta meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi ;

Berdasarkan uraian Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonsensi diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA (KONPENSASI) :

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSASI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonsensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonsensi sebesar :

a. Kerugian Materiil sebesar Rp 3.850.000.000,-

b. Kerugian Immateril sebesar Rp 1.000.000.000,-

Total Kerugian adalah sebesar Rp 4.850.000.000,-

Terbilang : (empat milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)

4. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonsensi yang datanya akan kami susulkan di kemudian hari ;
5. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu / Putusan Serta merta (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan apabila Tergugat Rekonsensi lalai dalam menjalankan Putusan in casu sampai dengan dipenuhinya kewajiban Tergugat Rekonsensi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono) ;

Jawaban Tergugat III

I. Tentang Eksepsi

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing

Bahwa terhadap gugatan Penggugat Aquo tidak mampu menjelaskan kedudukan hukum sesuai dengan ketentuan undang –undang mengenai jualbeli yang didalilkannya, karena jualbeli yang sah sesuai dengan ketentuan Undang –undang Jabatan Notaris yaitu jualbeli atas tanah haruslah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ddaftarkan berdasarkan ketentuan PP No. 24 tahun 2007 tentang pendaftaran tanah;

Vide :

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“ bahwa 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”

Bahwa dalam gugatan Aquo tidak menyebutkan jualbeli yang sesuai dengan ketentuan undang –undang sehingga gugatan Aquo sudah selayaknya ditolak atau setidaknya –tidaknya tidak dapat diterima (Niet Van Kleijverklaard)

2. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Bahwa Penggugat telah membuat gugatan yang tidak jelas, karena dalil jualbeli Penggugat tidak dapat dibuktikan secara hukum, selain itu posita mengenai dalil jualbeli secara formil juga tidak terpenuhi sehingga sangat menyulitkan bagi Para Tergugat khususnya Tergugat III dalam mengajukan perlawanan hukum;

Bahwa atas hal tersebut maka sudah selayaknya jika Gugatan Aquo dinyatakan di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO)

Halaman 19 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas eksepsi Para Tergugat yang telah diuraikan diatas mengakibatkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formil diajukannya gugatan Aquo

II. Tentang Kompensi

1. Bahwa Para Tergugat III Menolak seluruh dalil yang telah diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;

2. Bahwa segala hal yang tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis termasuk dalam gugatan Aquo;

3. Bahwa Tergugat III selaku Notaris/PPAT telah didatangi Tergugat I, Turut Tergugat dan Tergugat III yang telah saling sepakat melakukan jualbeli dihadapan Tergugat III atas obyek sengketa dan dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 598 tertanggal 21 Desember 2017;

Bahwa terhadap obyek sengketa keduanya telah bersepakat untuk menjual tanah Obyek Sengketa dengan harga Rp. 3.500.000,- (Tiga Milyar lima ratus juta rupiah) dan sudah dilakukan Pembayaran tahap pertama senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat nomor 12 secara keseluruhan baik angka 1,2, dan 3 adapun keberatannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, karena selaku Notaris/PPAT hanya mencatatkan atas keinginan Para Pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan jual beli tanah Obyek Sengketa;

Bahwa Selaku Notaris /PPAT sesuai dengan Undang –undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 telah membacakan kepada para Pihak dan tidak ada keberatan atas jual beli tanah Obyek Sengketa, sehingga dengan tidak adanya keberatan di hadapan Tergugat III maka dapat diartikan sebagai kesepakatan, Tergugat III teringat suatu *phrase* “ Diam berarti setuju”, selanjutnya Tergugat III melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumber dan tidak ada masalah,;

Bahwa Tergugat III tidak pernah mengetahui adanya jualbeli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, hal tersebut bukanlah jual beli yang diatur oleh undang –undang karena tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta/PPAT sehingga atas dalil

Halaman 20 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Penggugat mengada-ada (*Helemal opt gemakt*) dan sudah selayaknya di tolak;

Bahwa atas gugatan Aquo Tergugat III merasa di bohongi oleh Tergugat I dan sangat merugikan Tergugat III baik secara Materiil maupun Immateriil, dan sudah masuk wilayah hukum pidana;

2. Bahwa Tergugat III keberatan jika dalil Penggugat Angka 2 dijadikan dasar gugatan yang seolah olah menjadi kesalahan dari Tergugat III, karena fakta hukum yang terjadi Tergugat III membuat akta atas kehendak Para Pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Tergugat III setelah membacakan akta jual beli tersebut diikuti deengan pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat I, pada waktu itu Tergugat I tidak keberatan;

Bahwa akta yang dibuat oleh Tergugat III adalah **akta otentik** yang berdasarkan pada Pasal 1870 BW dimana kekuatan akta otentik dalam **Pembuktian adalah sempurna**, karena diawali dengan kesepakatan para Pihak;

3. Bahwa gugatan Aquo Penggugat kurang Paham dengan maksud kesepakatan **Pasal 1320 BW**, kedudukan Notaris/PPAT sebagai *Partij acte* dimana harus bersikap netral dan tidak boleh memberikan pengaruh kepada para pihak, sehingga atas nilai kesepakatan adalah tanggungjawan Tergugat I selaku Penjual, selama di hadapan Notaris /PPAT tidak pernah mengajukan keberatan terhadap nilai kesepakatan jual beli;

Bahwa Penggugat sangat tidak paham kewenangan Notaris/PPAT sehingga atas dalilnya sangat tidak berdasar hukum, prinsip kehati-atian bukan mengenai nominal harga yang telah disepakati para pihak melainkan terkait prosedur dan tatacara peralihannya;

5. Bahwa Tergugat III menolak keras dalil Penggugat Nomor 13, Penggugat justru sangat asal-asalan dalam membuat posita gugatan Aquo, Pasal 1320 BW yang dimaksud subyek hukum adalah Tergugat I dan Tergugat II, mohon di periksa selama Tergugat III menjadi saksi pada Perkara No. 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr dalam keterangan saksi halaman 12 telah menyatakan sepanjang Tergugat I dan Tergugat II menghadap tidak pernah ada keberatan, semuanya adalah sepakat kedua belah pihak dan dikuatkan oleh keterangan saksi dibawah yang hadir pada saat penandatanganan Akta Perikatan Jualbeli tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian batal demi hukum mana yang dimaksud oleh Penggugat, sangat tidak jelas dan sangat kabur;

Bahwa sangat aneh jika Penggugat justru mendalilkan cacat hukum atas jualbeli, padahal jualbeli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan hukum dengan adanya Akta Jual Beli No. 598 Tertanggal 21 Desember 2017 yang merupakan bukti otentik sedangkan di sisi lain jual beli yang Penggugat dalilkan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

6. Bahwa Tergugat III sangat menolak keras dalil Penggugat Nomor 13, karena Penggugat tidak dapat menunjukkan jualbeli sah yang diakui oleh undang – undang, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mampu membuktikan dengan adanya Akta Otentik Akta Perikatan Jualbeli No. 598 tertanggal 21 Desember 2017, sehingga atas dalil Gugatan Aquo sudah selayaknya di Tolak;

7. Bahwa Tergugat III menolak keras jika dinyatakan melakukan Perbuatan melawan Hukum karena obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dengan tata cara yang sesuai dengan prosedur undang – undang yaitu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat III, selanjutnya proses Tergugat I menjual tanah Obyek sengketa kepada Tergugat II melalui proses kesepakatan harga, serta melalui pengecekan di Badan Pertanahan Nasional Kab. Sumber;

Bahwa pada saat dihadapan Tergugat III, telah saling sepakat dan Tergugat III sudah menjelaskan dengan baik mempergunakan bahasa Indonesia yang di pahami oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga ketentuan Pasal 1320 BW sudah terpenuhi, dengan demikian Akta Jualbeli yang dibuat tersebut menjadi Undang – undang bagi yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 BW asas Pacta Sun servanda;

8. Bahwa karena sanggahan Tergugat III di dasarkan pada bukti otentik ssuai ketentuan Pasal 1870 BW maka atas gugatan Penggugat mohon ditolak;

Demikianlah eksepsi, jawaban, yang diajukan oleh Tergugat III, kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo, mohon dapat menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primair

I. Eksepsi

Halaman 22 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III Untuk seluruhnya;

II. Konpensi

1. Menolak seluruh dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah secara Hukum Akta jualbeli No. 598/2017 yang dibuat oleh Tergugat III adalah Sah Secara Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

Subsida

Mohon Putusan Yang seadil-adilnya

JAWABAN TURUT TERGUGAT III

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan PENGGUGAT Keliru Pihak (*Error in Persona*)

Bahwa yang termasuk dalam pengertian Subyek Hukum adalah manusia atau orang (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechts persoon*). Subyek Hukum berupa badan hukum dengan bentuk perseroan terbatas tunduk pada Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT").

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai sebuah perseroan terbatas adalah merupakan badan hukum. Sebagai badan hukum, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. memiliki personalitas hukum (*legal personality*) sebagai subyek hukum yang berdiri sendiri, terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus, sehingga padanya melekat tanggung jawab kontraktual atas perjanjian atau transaksi yang dibuat untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Dalam UUPT dibedakan dengan jelas antara fungsi, wewenang dan tanggung jawab Perseroan dengan Organ Perseroan itu sendiri. Adapun Organ Perseroan menurut Pasal 1 angka 2 UUPT adalah sebagai berikut:

"Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris"

Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 98 UUPT disebutkan bahwa:

"Direksi diberikan kewenangan untuk bertindak untuk dan atas nama perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan."

Halaman 23 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Pasal 98 ayat (1) UUPT maupun Anggaran Dasar PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. pada prinsipnya telah diatur bahwa *Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan. Oleh karenanya Direksi adalah pihak yang mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan.*

Di samping itu dalam pasal 98 ayat (3) UUPT juga diatur bahwa kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, anggaran dasar atau keputusan RUPS. Artinya eksistensi pengaturan dalam Anggaran Dasar perseroan diakui oleh UUPT sebagai bagian landasan hukum dalam mengatur kewenangan Direksi.

Bahwa dalam pelaksanaannya, dengan semakin kompleksnya organisasi perseroan akibat tuntutan kebutuhan dalam menjalankan aktivitas usaha maupun kegiatan lainnya, maka tidak memungkinkan bagi Direksi untuk dapat menjalankan sendiri seluruh tanggung jawabnya. Untuk itu UUPT maupun Anggaran Dasar Perseroan mengatur kemungkinan bagi Direksi Perseroan untuk dapat mendelegasikan sebagian kewenangannya kepada pegawai atau pejabat yang ditunjuknya.

Dalam perkara a *quo* gugatan ditujukan kepada Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Cirebon, beralamat di Jalan Siliwangi No. 139, Kelurahan Kebonbaru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat, dengan kapasitas sebagai TURUT TERGUGAT III. Di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. tidak ada jabatan "Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Cirebon" dimaksud, kecuali Area SME Head. Pun apabila yang dimaksud sebagai "Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Cirebon" adalah Area SME Head, maka sejalan dengan UUPT, Area SME Head itu mewakili Direksi, yang kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan UUPT *in casu* bertindak sebagai mewakili PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., sehingga tidak dapat digugat secara perdata atas perbuatan hukum yang dibuat untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., karena yang memikul tanggung jawab atas segala tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan TERGUGAT I adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Oleh karena PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah subyek hukum tersendiri maka terdapat beberapa tanggung jawab sebagai badan

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



hukum yang terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., sehingga yang bertanggung jawab atas perjanjian kredit atau transaksi yang dibuat antara TERGUGAT I dengan Direksi yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993. Dalam putusan tersebut tersimpul kaidah hukum bahwa:

“seorang Direktur perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama perseroan. Yang dapat digugat adalah perseroan yang bersangkutan, karena perseroan adalah badan hukum tersendiri sehingga merupakan subyek hukum yang terlepas dari pengurusnya (Direksi). Oleh karena itu perseroan memikul tanggung jawab (aansprakelijkeheid) atas segala tindakan atau perbuatan yang dilakukannya..”

Dengan demikian maka Gugatan PENGUGAT adalah nyata keliru pihak (*Error in Persona*) sehingga sangat beralasan apabila Gugatan PENGUGAT dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) atau setidaknya TURUT TERGUGAT III dikeluarkan dari para pihak dalam perkara *a quo*.

2. Gugatan PENGUGAT Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa setelah membaca seluruh dalil Gugatan yang diajukan PENGUGAT maka TURUT TERGUGAT III tidak menemukan adanya dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas dari PENGUGAT bagi TURUT TERGUGAT III, terkait dengan petitum PENGUGAT bagi TURUT TERGUGAT III dalam perkara *a quo*. Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, SH, (vide: Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, 1993, hal. 84):

“jika gugatan tidak berdasarkan hukum, yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan, tidak membenarkan tuntutan, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (“MARI”), sebagai berikut:

a. Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, yaitu:

“suatu gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (fundementum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa



petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh pengadilan atau mahkamah agung akan diberikan putusan yang amarnya, gugatan tidak dapat diterima."

b. Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, yaitu:

"bahwa berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima."

c. Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, yaitu:

"petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positum dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan "tidak dapat diterima."

Oleh karenanya gugatan *a quo* menjadi *Obscuur Libel* dan tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan, sehingga sesuai kaidah hukum dalam Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982 jo Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986 jo Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sangatlah beralasan apabila Gugatan *a quo* dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Dalam Eksepsi sepanjang terkait dengan Pokok Perkara mohon dianggap sebagai tercantum dan terulang kembali Dalam Pokok Perkara (*verweer ten principale*).
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali terhadap yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebelum menanggapi gugatan PENGUGAT, perlu TURUT TERGUGAT III sampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa benar TERGUGAT I antara lain telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Revolving dari TURUT TERGUGAT III berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO/CRN/0041/KMK/2011 tanggal 27 Juni 2011, yang berdasarkan permohonan TERGUGAT I telah dilakukan beberapa kali addendum, terakhir berupa Addendum VIII PK No. CRO.CRN/0041/KMK/2011 Akta No. 21 tgl. 13-10-2015, dibuat di hadapan Deddy Suardi, S.H, Notaris di Kota Cirebon, perihal perpanjangan restrukturisasi dan penjualan agunan atas nama debitur, dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 25-08-2015 s/d 24-02-2016 ("Perjanjian KMK").
 - b. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali pinjaman TERGUGAT I dalam Perjanjian KMK tersebut, TERGUGAT I telah menyerahkan agunan kredit ("Agunan/Obyek Hak Tanggungan") berupa *fixed asset* dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") dan bukti pengikatan Hak Tanggungan ("HT") sesuai Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT"), kepada TURUT TERGUGAT III, antara lain SHM No. 1088, terletak di Desa Tuk, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Propinsi Jawa Barat, terdaftar atas nama Eva Sumiati, yang telah diikat HT sesuai SHT I No. 2780/2013 tanggal 17 Juli 2013 ("SHM No. 1088/Tuk").
 - c. Bahwa ternyata TERGUGAT I tidak memenuhi kewajiban untuk membayar hutangnya kepada TURUT TERGUGAT III sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian KMK, oleh karenanya untuk memberitahukan dan mengingatkan adanya tunggakan hutang yang wajib diselesaikan oleh TERGUGAT I tersebut, maka TURUT TERGUGAT III telah menyampaikan Somasi I, II dan III serta mengajukan beberapa kali upaya lelang eksekusi HT berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT jo Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan hasil Tidak Ada Peminat.
 - d. Bahwa TERGUGAT I juga melakukan penawaran penjualan Agunan/Obyek Hak Tanggungan kepada pihak di luar proses lelang dengan cara memasang iklan di Koran Radar Cirebon dan Kabar Cirebon tanggal 18 Mei 2017 atas penjualan SHM No. 1088/Tuk.

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



- e. Selain itu pada tanggal 08 Juni 2017 TERGUGAT I mengajukan Surat Permohonan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dhi SME & Micro Collection & Recovery Bandung, yang isinya antara lain mengajukan permohonan penjualan sebagian agunan SHM No. 1088/Tuk, yang telah disetujui oleh TURUT TERGUGAT III melalui Surat No. RTR.RCR/SMCR.BDG/9730/2017 tanggal 8 Juni 2017, Perihal: Surat Persetujuan Penjualan Sebagian Agunan Kredit Debitur an. Eva Sumiati Rekg. No. 134-01-0025709-5. Dalam surat tersebut telah diatur syarat-syarat dan ketentuan perihal penjualan sebagian agunan kredit Debitur. Salah satu syarat yang tertuang pada angka 2 menyebutkan :

"2. Dokumen asli agunan SHM No. 1088 an. Eva Sumiati beserta surat royanya diserahkan kepada pemilik agunan beserta suami dapat dilaksanakan setelah :

a.setoran diterima efektif Bank Mandiri sebesar Rp. 3,550,000,000.00 dan digunakan untuk mengurangi hutang pokok dan biaya lain fasilitas kredit an. Eva Sumiati

b.BAST dalam rangka penyerahan agunan dan surat roya telah ditandatangani oleh pemilik agunan dan suami."

Sesuai syarat tersebut, maka setelah pembayaran efektif diterima TURUT TERGUGAT III, selanjutnya agunan berupa SHM No. 1088/Tuk diserahkan kepada TERGUGAT I dan suami, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima No. SMEAC/1149/VI/2017 tanggal 08 Juni 2017 ("BAST SHM No. 1088/Tuk").

4. Bahwa fakta hukum terkait BAST SHM No. 1088/Tuk di atas, diakui PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 2 angka 3 yang berbunyi sbb:

"Bahwa setelah Penggugat melunasi / pembayaran pembebanan hak tanggungan yang merupakan hutang Eva Sumiati tersebut, kemudian PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. menyerahkan dokumen, sesuai dengan:

BERITA ACARA SERAH TERIMA DOKUMEN Nomor : SMEAC/1149/VI/2017 tanggal 08 Juni 2017 , yang diserahkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Cirebon, diwakili oleh : TAUFIK, Jabatan SME Manager kepada Eva Sumiati berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) SHM No.1088/Desa Tuk Tgl. Terbit 11 Juli 2005, an. Eva Sumiati;

2) SHT I No. 2780/2913 tgl terbit 17 Juli 2013

3) Surat Roya No. R06.Ar.CRN.CO.0459/2017 tgl terbit 08 Juni 2017

Bahwa kemudian Tergugat I, menyerahkan dokumen dokumen tersebut kepada Penggugat."

Yang kemudian pengakuan tersebut ditegaskan oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 3 angka 6 yaitu sbb:

"Bahwa kemudian pada tanggal 15 Nopember 2017, Tergugat I (Eva Sumiati) telah meminjam SHM No. 1088 kepada Penggugat, dengan alasan Tergugat I akan pengecekan ke BPN"

5. Apabila fakta-fakta hukum di atas dikaitkan dengan Posita Gugatan halaman 2 angka 3 dan halaman 3 angka 6 a quo, sangatlah jelas bahwa:

a. PENGGUGAT mengakui keberadaan BAST SHM No. 1088/Tuk, yaitu bahwa benar PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. telah menyerahkan asli SHM No. 1088/Tuk kepada TERGUGAT I;

b. PENGGUGAT mengakui bahwa benar SHM No. 1088/Tuk telah diterima oleh dan dikuasai PENGGUGAT dari TERGUGAT I, sampai akhirnya dipinjamkan kembali oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

c. Perbuatan hukum penyerahan SHM No. 1088/Tuk dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan kemudian peminjaman SHM No. 1088/Tuk dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, pasca BAST SHM No. 1088/Tuk, tidak ada kaitannya secara hukum dengan TURUT TERGUGAT III.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak mengetahui perbuatan hukum sebagaimana dimaksud PENGGUGAT terkait:

a. Penyerahan SHM No. 1088/Tuk dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan kemudian peminjaman SHM No. 1088/Tuk dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pasca BAST SHM No. 1088/Tuk;

b. Peristiwa Jual Beli atas SHM No.1088/Tuk antara Tergugat I dengan TERGUGAT II (Muhamad Imron Hanafi) yang diikuti dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 598 tanggal 21 Desember 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Siti Artati Noveriyah, SH (vide: posita gugatan halaman 3 angka 12).

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



7. Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan demikian menolak dengan tegas Petitum PENGGUGAT yang berkaitan dengan TURUT TERGUGAT III karena tidak ada relevansinya secara hukum dengan TURUT TERGUGAT III.
8. Bahwa seluruh dalil PENGGUGAT tidak akan TURUT TERGUGAT III tanggap satu persatu karena sesuai dengan Jawaban Dalam Eksepsi angka 2 dan penjelasan TURUT TERGUGAT III di atas, Gugatan *a quo* adalah tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT III dan tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas bagi TURUT TERGUGAT III, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, sehingga TURUT TERGUGAT III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber mempunyai pendapat lain, TURUT TERGUGAT III mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat IV

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa permasalahan tersebut, permasalahan Penggugat dengan Para Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat IV;
2. Bahwa tidak ada kewenangan yang dilanggar oleh Turut Tergugat IV;
3. Bahwa Kronologis Sertipikat Obyek Sengketa dapat Kami jelaskan hal-hal sebagai berikut :



- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1088/Desa Tuk semula tercatat atas nama William Pratama, luas 4.080 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23-06-2005 No. 65/2005, diterbitkan di Sumber, tanggal 11-07-2005;
- b. Kemudian adanya peralihan hak/balik nama kepada Eva Sumiati, berdasarkan Akta Jual Beli No. 334/2007 tanggal 21/11/2007 yang dibuat oleh Ade Firdaus Firdiansyah, S.H selaku PPAT Wilayah Kabupaten Cirebon;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1088/Tuk tercatat adanya Blokir pada tanggal 27-11-2020, dan Jam 09 Menit 38 detik 35 telah di catat Blokir berdasarkan Permohonan Saudara Fajar Bahari dengan alasan adanya gugatan perkara No. 40/Pdt.G/2018/PN. Sbr Jo. 250/Pdt/20219/PT.Bdg.
4. Terhadap posita dan petitum terhadap permohonan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding maupun kasasi dan upaya hukum lainnya adalah tidak cukup alasan berdasarkan hukum mohon ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sumber telah memberikan putusan tanggal 2 Desember 2021 Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II., Tergugat III dan Turut Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.076.000.00. (empat juta tujuh puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 14 Desember 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumber yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 2 Desember 2021 Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Desember 2021, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 17 Desember 2021, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2021, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Desember 2021, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 16 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 10 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 11 Januari 2022 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 12 Januari 2022, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Januari 2022, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 14 Januari 2022, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak bisa dibuktikan apalagi bukti P-2, P-3, dan P-4 serta bukti P-5 sebagai pembayaran karena hubungan timbal balik yang dimaksud tidak terpenuhi,
2. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bukti P-5 yaitu akte kuasa menjual dari TERGUGAT I sebagai pemberi kuasa kepada PENGGUGAT sebagai penerima kuasa, menurut Hakim Aquo menilai bahwa akte tersebut isinya merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat dibawah tangan (akta non autentik) sehingga tidak mengikat tanah sebagai obyek jual beli

Halaman 32 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



atau dengan kata lain bukan merupakan akta yang dapat dijadikan untuk mengalihkan hak atas tanah sebagai syarat terjadinya jual beli,

3. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya meyakini Penggugat dan Tergugat I tidak terikat peristiwa hukum jual beli tanah, tetapi peristiwa hutang piutang yang mana tergugat I mempunyai hutang sejumlah Rp.5.500.000.000,- untuk pengambilan SHM No.1088 milik Tergugat I yang agunkan kepada Turut Tergugat III,
4. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya mengkaitkan bukti T.II2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 yang merupakan putusan atas gugatan yang dilayangkan oleh Tergugat II kepada tergugat I yang menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum pasti,
5. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya tidak menemukan alasan untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 598 Tanggal 21 Desember 2017 adalah cacat hukum, dan tidak memenuhi sahnya suatu perjanjian,

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim putusan aquo tersebut PEMBANDING dengan ini menyatakan keberatan secara hukum dan merasa TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN dengan alasan sebagai berikut ;

- A. Bahwa pertimbangan hukum Judec Facti tersebut menurut PEMBANDING adalah tidak beralasan hukum dan tidak memenuhi rasa keadilan karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan PENGUGAT sehingga menilai permasalahan PENGUGAT dengan TERGUGAT I hanya masalah hutang piutang antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, maka dengan memori ini PEMBANDING menyatakan bahwa pertimbangan Judec facti adalah tidak beralasan hukum dan tidak memenuhi rasa keadilan serta salah dalam pertimbangan hukumnya, dengan alasan :
 - Bahwa Majelis Hakim harusnya mempertimbangkan peristiwa hukum PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Peristiwa hukum jual beli tanah yang nota bene PENGUGAT telah mengeluarkan uang untuk timbal balik atas jual beli tanah Sertifikat SHM No.1088 sehingga secara hukum adat jual beli tanah tersebut mengikat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I IZAB KABULNYA adalah transaksi jual beli tanah yaitu tanah sertifikat SHM No.1088 yang mana PENGUGAT telah mengeluarkan uang sejumlah Rp, 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang harusnya menjadi bukti pengikat bahwa telah terjadi pembayaran sah kepada TERGUGAT I sehingga ikatan hukum/peristiwa hukum sangat erat kaitannya dengan jual beli OBYEK SENGKETA yaitu tanah sertifikat SHM No. 1088.
- Bahwa harusnya Majelis Hakim mempertimbangkan secara adil karena PENGUGAT kedudukannya juga sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK yang telah mengeluarkan uang untuk kepentingan pembelian tanah tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim yang mempertimbangkan bukti-bukti TERGUGAT II yaitu bukti T.II.2-3-4-5-6-7 adalah tidak ADIL karena putusan tersebut tidak melibatkan PEMBANDING sebagai PIHAK BERPERKARA, dan perkaranya belum dilaksanakan eksekusi.
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan jawaban TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I sebagai bukti PENGAKUAN yang menyatakan peristiwa jual beli tanah/obyek tanah dengan PENGUGAT dengan telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, sebelum adanya peristiwa hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II.
- Bahwa seharusnya yang menjadi pertimbangan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah persoalan TRANSAKSI JUAL BELI TANAH bukan hutang piutang oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Aquo tidak beralasan hukum.

B. Bahwa Majelis Hakim/Judec Facti kontra diktif pertimbangan hukumnya karena disisi lain Judec facti juga mempertimbangkan menilai perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bukti P-5 yaitu akte kuasa menjual dari TERGUGAT I sebagai pemberi kuasa kepada PENGUGAT sebagai penerima kuasa, menurut Hakim Aquo menilai bahwa akte tersebut isinya merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat dibawah tangan (akta non autentik) sehingga tidak mengikat tanah sebagai obyek jual beli atau dengan kata lain bukan merupakan akta yang dapat dijadikan untuk mengalihkan hak atas tanah sebagai syarat terjadinya jual beli.

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan Judec facti sudah menilai bahwa yang dimaksud dalam permasalahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah transaksi jual beli namun bersifat dibawah tangan harusnya hal ini menjadi bahan pertimbangan terlebih lagi dengan jawaban dari TERGUGAT I yang menguatkan bahwa IZAB KABULNYA transaksi jual beli yaitu dengan PENGUGAT sebelum dengan TERGUGAT II, apalagi TERGUGAT I telah menerima pembayaran tanah tersebut dari PENGUGAT atas transaksi jual beli tanah tersebut.
 - Bahwa walaupun memang ikatannya masih dibawah tangan namun PENGUGAT telah melakukan transaksi jual beli secara tunai dan langsung oleh karenanya secara hukum adat IZAB KABUL dalam transaksi jual beli oyek sengketa dengan TERGUGAT I sudah melekat.
 - Bahwa pertimbangan Judec facti tidak mempertimbangkan permasalahan ini secara adil karena PENGUGAT juga kedudukannya sama sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK maka harusnya PENGUGAT dilindungi secara hukum oleh karenanya bukti bukti T.II.2-3-4-5-6-7 yang diajukan TERGUGAT II sepatutnya dikesampingkan karena putusan (bukti TERGUGAT II) tersebut tidak melibatkan PEMBANDING sebagai PIHAK dan perkaranya belum dilaksanakan eksekusi.
 - Bahwa Judec facti tidak mempertimbangkan permasalahan ini secara keseluruhan karena PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebagai timbal balik dalam transaksi yang lebih dahulu bertransaksi dengan TERGUGAT I sebelum adanya permasalahan antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II yang nota bene ada kecurangan dalam transaksi dengan mengambil keuntungan atas permasalahan ini.
 - Bahwa PENGUGAT sepatutnya secara hukum telah melakukan transaksi secara adat, melekat dan sah serta patut harusnya diberikan perlindungan secara hukum, apalagi secara nyata TERGUGAT I menolak pembayaran tanah tersebut dari TERGUGAT II.
- C. Bahwa oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya meyakini Penggugat dan Tergugat I tidak terikat peristiwa hukum jual beli tanah, tetapi peristiwa hutang piutang yang mana tergugat I mempunyai hutang sejumlah Rp.5.500.000.000,- untuk pengambilan SHM No.1088 milik Tergugat I yang agunkan kepada

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Turut Tergugat III, maka dengan ini PENGUGAT menyatakan pertimbangan Judec facti salah dalam meyakini peristiwa hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I karena keyakinan tersebut subyektif DAN TIDAK didasarkan FAKTA HUKUM, seharusnya Judec facti mempertimbangkan jawaban TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, serta tidak mungkin adanya transaksi jual beli jika tanah/obyek tanah yang ditransaksikan dalam keadaan diagunkan maka tidak tepat jika masalah/peristiwa hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hutang piutang tetapi ini BENAR-BENAR transaksi jual beli tanah yang sah dan patut serta mengikat secara hukum adat karena secara lisan dan timbal balik transaksi sudah terjadi, yang secara hukum juga tanah tersebut sudah terlepas dari segala agunan/jaminan apapun yang melekat diatas tanah tersebut.

- D. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya mengkaitkan bukti T.II2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 yang merupakan putusan atas gugatan yang dilayangkan oleh Tergugat II kepada tergugat I yang menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum pasti, maka dengan ini PENGUGAT menyatakan keberatan atas alasan hukum Judec Facti tersebut karena mengkaitkan bukti T.II2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dalam perkara aquo, harusnya Judec facti obyektif terhadap perkara aquo ini karena PENGUGAT tidak dilibatkan sebagai PIHAK dalam PERKARA (dalam bukti Tergugat II tersebut) dan perkaranya belum dilakukan eksekusi, apalagi PENGUGAT yang terlebih dahulu bertransaksi jual beli tanah tersebut sebelum dengan TERGUGAT II serta yang telah melepaskan agunan/jaminan di Bank yang melekat di tanah tersebut, yang nota bene TERGUGAT II tidak mungkin bisa bertransaksi tanpa proses PENGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut oleh karenanya sangat tidak adil Judec Facti mempertimbangkan bukti TERGUGAT II tersebut yang sepatutnya secara hukum bukti TERGUGAT II tersebut dikesampingkan.
- E. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo yang dalam pertimbangan hukumnya tidak menemukan alasan untuk menyatakan akta pengikatan jual beli no 598 Tanggal 21 Desember 2017 adalah cacat hukum, dan tidak memenuhi sahnya suatu perjanjian, maka dengan ini PENGUGAT menyatakan keberatan atas alasan hukum Judec Facti tersebut karena sudah jelas FAKTA HUKUMNYA dalam perkara aquo berdasarkan jawaban TERGUGAT I serta hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan



TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah terjadi adanya KEKILAFAN DAN KECURANGAN dalam proses transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tersebut yaitu adanya kekilafan TERGUGAT I yang sebetulnya telah menjual obyek sengketa tersebut lebih dahulu kepada PENGGUGAT sebelum kepada TERGUGAT II, sehingga muncul reaksi TERGUGAT I melakukan penolakan atas pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I ini harusnya menjadi dasar bahwa akta pengikatan jual beli no 598 Tanggal 21 Desember 2017 adalah cacat hukum karena sudah tidak memenuhi lagi adanya SEPAKAT MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRINYA, karena sudah ada pernyataan pengingkaran dan penolakan/INGKAR JANJI atas transaksi jual beli oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dengan alasan yang sangat relevan yaitu adanya kecurangan-kecurangan dalam transaksi jual beli tersebut yang erat kaitannya dengan TURUT TERGUGAT II atas transaksi dengan TERGUGAT II.

- F. Bahwa oleh karenanya karena fakta hukumnya TURUT TERGUGAT II telah melakukan kecurangan maka secara tanggung renteng transaksi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum karena telah merugikan PENGGUGAT selaku PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I sebelum adanya peristiwa dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II yang telah melakukan kecurangan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut maka PENGGUGAT/PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangan alasan-alasan MEMORI BANDING ini dengan menyatakan pertimbangan hukum Judec facti Tingkat Pertama tidak beralasan hukum dan MENGADILI SENDIRI dengan menyatakan mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT secara keseluruhan sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT perkara aquo ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Januari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan hukum Judec Facti tersebut menurut TERBANDING I adalah tidak benar karena permasalahan PENGUGAT dengan TERGUGAT I bukan masalah hutang piutang, dengan alasan :
 - Bahwa peristiwa hukum PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Peristiwa hukum jual beli tanah sehingga saya terikat jual beli tanah tersebut dengan PENGUGAT.
 - Bahwa benar PENGUGAT telah mengeluarkan uang sejumlah Rp5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran sah kepada TERGUGAT I sehingga ini sangat erat kaitannya dengan jual beli OBYEK SENGKETA yaitu tanah sertifikat SHM No. 1088.
 - Bahwa benar bukti-bukti TERGUGAT II yaitu bukti T.II.2-3-4-5-6-7 adalah tidak melibatkan PEMBANDING sebagai PIHAK BERPERKARA, dan perkaranya belum dilaksanakan eksekusi, malahan kesaksian PENGUGAT dalam bukti Tergugat tersebut tidak dipertimbangkan sehingga tidak adil.
 - Bahwa saya menyatakan peristiwa jual beli tanah/obyek tanah dengan PENGUGAT dengan PENGUGAT telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, sebelum adanya peristiwa hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II.
 - Bahwa masalah saya dengan PENGUGAT adalah bukan hutang piutang oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Aquo tidak beralasan hukum
2. Bahwa bukti P-5 yaitu akte kuasa menjual dari TERGUGAT I sebagai pemberi kuasa kepada PENGUGAT sebagai penerima kuasa, dengan ini saya memberikan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa dengan adanya bukti P-5 tersebut maka IZAB KABULNYA transaksi jual beli yaitu dengan PENGUGAT bukan dengan TERGUGAT II, apalagi TERGUGAT I menolak pembayaran atas transaksi jual beli dengan TERGUGAT II.
 - Bahwa benar saya sudah IZAB KABUL jual tanah kepada PENGUGAT apalagi pengugat sudah melakukan pembayaran.
3. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Sumber salah meyakini peristiwa hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I karena antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I BENAR-BENAR transaksi jual beli tanah dan sudah melakukan pembayaran.

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



4. Bahwa PENGUGAT juga sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK karena telah membeli tanah saya dan menyelesaikan agunan di Bank yang setelah agunan di Bank dibayar kemudian saya dengan PENGUGAT melakukan transaksi jual beli tanah sengketa tersebut.
5. Bahwa akta pengikatan jual beli no 598 Tanggal 21 Desember 2017 adalah cacat hukum, dan tidak memenuhi sahnya suatu perjanjian karena saya merasa dibohongi oleh TURUT TERGUGAT II apalagi saya juga merasa sudah bertransaksi jual beli sebelumnya dengan PENGUGAT, maka saya menolak pembayaran dari TERGUGAT II oleh karenanya saya sudah tidak sepakat lagi atas akta pengikatan jual beli no 598 Tanggal 21 Desember 2017.
6. Bahwa oleh karenanya TURUT TERGUGAT II telah melakukan kecurangan dan telah merugikan PENGUGAT selaku PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK melakukan transaksi jual beli dengan saya dan TURUT TERGUGAT I sebelum adanya peristiwa dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II yang telah melakukan kecurangan, maka saya memohon kepada Hakim Banding untuk mempertimbangkan alasan-alasan ini ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Januari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Judex Factie telah benar mempertimbangkan peristiwa dan bukti perkara *in casu*, sehingga tidak ada hal baru yang patut untuk dipertimbangkan kembali, mengingat semua dalil yang disampaikan Pembanding/Penggugat hanya pengulangan semata, dalam dalil gugatan perkara ini yang mana seluruh proses Pembuktian Tertulis serta Pemeriksaan Setempat (*plaatsonderzoek*) telah menunjukkan bahwa obyek sengketa adalah sah milik Terbanding II/Tergugat II;
2. Bahwa secara fakta antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II tidak ada hubungan hukum sama sekali, karena hubungan hukum Pembanding/Penggugat adalah hanya dengan Terbanding I/Tergugat I saja, yaitu hubungan pinjam-meminjam untuk menebus/ mengeluarkan jaminan pinjaman kredit milik Terbanding I/Tergugat I dari PT. Bank Mandiri (Turut Terbanding III/Turut Tergugat III) dan atas hubungan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I tersebut hanya dibuktikan dengan bukti Kuasa Menjual saja (P- 5) yang



diberikan Terbanding I/Tergugat I kepada Pembanding/Penggugat dan bukan berupa Pengikatan Jual Beli/Akta Jual Beli, sehingga Judex Factie telah benar dan tepat menilai Kuasa Menjual (P- 5) tersebut, bukanlah bukti yang membuktikan bahwa telah terjadi Jual Beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I;

Bahwa lebih-lebih Kuasa Menjual (P- 5) tersebut tidak didahului suatu Perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan, maka Kuasa Menjual yang menjadi pegangan Pembanding/Penggugat yang berdiri sendiri semacam itu dapat dikategorikan sebagai Surat Kuasa Mutlak, yang ketentuannya dilarang oleh Undang-Undang. Sehingga Kuasa Menjual (P- 5) yang berupa Kuasa Menjual dari Terbanding I/Tergugat I kepada Pembanding/Penggugat yang tanpa didahului dengan Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara otentik merupakan Kuasa Menjual yang cacat hukum dan batal demi hukum;

3. Bahwa Judex Factie telah benar dan tepat mempertimbangkan terhadap bukti tertulis P- 2, P- 3, P- 4 yang hanya merupakan bukti dibawah tangan adanya peristiwa hutang piutang antara Terbanding I/Tergugat I dengan Pembanding/Penggugat sejumlah uang sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta rupiah) untuk pengambilan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Terbanding I/Tergugat I pada PT. Bank Mandiri (Turut Tergugat III), hal ini sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori Banding point 3 hal 3, sehingga hal tersebut merupakan pernyataan pengakuan yang secara hukum bahwa hubungan antara Pembanding/ Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I hanya hutang-piutang bukanlah Jual Beli obyek sengketa;
4. Bahwa terbukti pada proses persidangan Mediasi dihadapan Hakim Mediator HARRY GINANJAR, SH perkara *in casu* antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II tidak ada hubungan hukum, hal ini terbukti Pembanding/Penggugat menyatakan sendiri dirinya tidak pernah kenal dengan MUHAMAD IMRON HANAFI (Terbanding II/Tergugat II), demikian juga ketika MUHAMAD IMRON HANAFI ditanya oleh hakim mediator menyatakan juga tidak mengenal IRWAN SUCIPTO ADI tersebut, bahkan selanjutnya hakim mediator memberikan waktu untuk mediasi pada tanggal 12 Agustus 2021 hanya kepada Pembanding I/Penggugat I dan Terbanding I/Tergugat I saja.
5. Bahwa dengan demikian telah jelas terpisah perbuatan hukum yang dilakukan Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I dengan



hubungan hukum yang dilakukan Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II berbeda, dimana hubungan hukum antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II adalah murni hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1088/ Desa Tuk seluas 4080 m² (obyek sengketa) dan telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar yang didahului pembuatan bukti Pengikatan Jual Beli No. 598 tertanggal, 21 Desember 2017 dan dilakukan dimuka Notaris/PPAT, Kab. Cirebon (Terbanding III/Tergugat III) dengan penyerahan asli Sertifikat obyek sengketa pada Notaris/PPAT yang berwenang dan telah pula mendapat persetujuan dari suami Terbanding I/ Tergugat I (Turut Tergugat I) dan dihadiri oleh saksi-saksi serta menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dimana para pihak yang menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli kesemuanya cakap hukum, melakukan dalam keadaan sadar, serta tanpa tekanan. Sehingga tidak ada alasan pembenar bahwa penjual lalai, terpaksa dan sebagainya. Bahwa kemudian karena terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I terpaksa Terbanding II/Tergugat II mengajukan gugatan Pengesahan Jual Beli dan Konsinyasi (*Consignatie*) pelunasan harga obyek jual beli pada Pengadilan Negeri Sumber Putusan Perkara No 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo No. 250/PDT/2019/PT.Bdg jo No. 727K/PDT/2020 jo Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gesijsde*);

Bahwa dalam gugatan perkara No 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo No. 250/PDT/2019/PT.Bdg jo No. 727K/PDT/2020 tersebut memang Terbanding II/Tergugat II tidak menarik Pembanding/Penggugat sebagai Subyek Hukum, karena Terbanding II/Tergugat II tidak pernah kenal dan tidak mengetahui proses hubungan hukum sebelumnya antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I, dan patut diduga Pembanding mengetahui adanya proses hukum tersebut, namun tidak menggunakan haknya dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut;

6. Bahwa dengan adanya payung hukum bukti T II- 2, T II- 3, T II- 5, T II- 6, T II- 7, dan T II- 8 baik secara fisik dan secara hukum terhadap obyek sengketa *in casu* secara sah dan mutlak telah menjadi milik Terbanding II/Tergugat II;
7. Bahwa terhadap proses hukum terjadinya jual beli obyek sengketa antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II juga telah



memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku sesuai KUHPer serta telah memenuhi jual beli tanah sebagaimana ditentukan oleh hukum adat yang bersifat terang, tunai dan riil, dimana terang dan jelas siapa penjual dan pembelinya serta tujuan perikatannya, serta dilakukan secara tunai berdasar Putusan Perkara No 40/Pdt.G/2018/PN.Sbr jo No. 250/PDT/2019/PT.Bdg jo No. 727K/PDT/2020 jo Penetapan Konsinyasi No. 22/Pdt.P/2021/PN.Sbr, juga riil obyek sengketa jual beli sejak dibuatnya Pengikatan Jual Beli No. 598 tertanggal, 21 Desember 2017 benar-benar telah dikuasi oleh pihak Terbanding II/Tergugat II, dimana ketentuan hukum adat tersebut sifatnya tunai, terang dan riil haruslah terpenuhi kesemua unsurnya, artinya bila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan hukum jual beli suatu obyek tanah tersebut tidak dapat dikatakan sah secara hukum adat;

8. Bahwa sementara apabila dibandingkan dengan yang dilakukan Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I adalah belum dapat secara hukum dikatakan telah terjadi jual beli obyek sengketa, karena pegangan bukti Pembanding/Penggugat hanyalah sebuah Surat Kuasa tanpa didahului adanya Akta Pengikatan Jual Beli serta bukti-bukti yang kesemuanya hanyalah bukti dibawah tangan bukan bukti Otentik, bahwa di dalam persidangan *in casu* tidak ada satu saksi pun yang dapat dihadirkan oleh Pembanding/Pembanding di muka persidangan yang dapat menguatkan bukti-bukti Pembanding/Penggugat, sebaliknya bukti-bukti yang diajukan Terbanding II/Tergugat II berupa T II- 1, TII- 2, T II- 3, T II- 4, TII- 6, serta, T II- 9 merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna;
9. Bahwa dengan demikian secara jelas dan terang Judex Factie telah tepat dan benar menilai dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak di Persidangan, sehingga putusan demikian harus dipertahankan dan dikuatkan;
10. Bahwa Pembanding/Penggugat secara fakta hukum tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah terbukti pada Posita point 5 halaman 3 gugatan *in casu* terdapat hal pernyataan alasan Pembanding/Penggugat tidak memproses sesuai prosedur karena bertujuan untuk menghindari Pajak Jual Beli, sehingga perbuatan Pembanding/Penggugat demikian merupakan pengakuan secara hukum bahwa Pembanding/ Penggugat tidak ingin membeli obyek sengketa tanpa membayar Pajak pada Negara. Dengan demikian perbuatan tersebut



dilarang oleh hukum dan tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

11. Bahwa apabila dicermati dalil Pembanding/Penggugat selain hanya pengulangan alasan yang pernah disampaikan gugatannya juga tidak ada hal-hal baru yang patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, karena dalil Pembanding/Penggugat hanyalah dalil mengada-ada (*helemaal op gemaakt*);
12. Bahwa secara hukum telah jelas putusan Judex Factie adalah benar, cermat dan tepat sesuai dengan fakta yang terungkap di Persidangan, sehingga sudah sepatutnya Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Sumber Register No. 36/Pdt.G/2021/PN. Sbr tertanggal, 21 Desember 2021. Demi Keadilan dan Kepastian Hukum patut dikuatkan dan dipertahankan;

Bahwa sebaliknya terhadap permohonan banding oleh Pembanding/Penggugat *in casu* secara hukum seharusnya ditolak karena hanya merupakan dalil pengulangan, peristiwa hukum yang terjadi di muka persidangan yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie serta tidak ada hal-hal baru yang harus dipertimbangkan, dan atau permohonan Banding yang diajukan Pembanding/ Penggugat *in casu* juga dapat dinyatakan tidak dapat diterima karena ternyata format Memori Banding Pembanding/Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu Memori Banding, sebagaimana diatur dalam KUHPer yang berlaku karena antara Posita dan Petitumnya tidak jelas, karena menjadi satu antara Posita dan Petitumnya;

Bahwa berdasarkan uraian Kontra Memori Banding tersebut di atas maka mohon kepada YANG MULIA KETUA PENGADILAN TINGGI BANDUNG dapat memeriksa, dan mengadili perkara banding dengan mengedepankan kepada Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, serta Asas Kemanfaatan dan perkenannya untuk selanjutnya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Kontra Memori Banding dari TERBANDING II untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumber Reg. No. 36/Pdt.G/2021/PN. Sbr tertanggal, 2 Desember 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini kepada
PEMBANDING;

SUBSIDIER

Jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, maka mohon
putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula
Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori
banding tertanggal 24 Januari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa terhadap Putusan Aquo yang diputuskan dalam amar Putusan
No. 36/Pdt.G/2021/PN.Sbr telah tepat dalam memberikan pertimbangan
hukumnya, sehingga atas memori banding Pembanding sudah
selayaknya di tolak;
- II. Bahwa terhadap Uraian Kontra Memori Banding senyatanya
membenarkan terhadap Pertimbangan Hukum Judex Factie, dan akan
menanggapi atas memori banding Para Pembanding mengenai Jual
beli obyek sengketa:
 1. Bahwa Terbanding III berkedudukan sebagai Notaris PPAT yang
melakukan pengesahan atas jual beli obyek sengketa antara
Terbanding I dengan Pembanding, dimana dalam *jual belinya telah
dilakukan melalui tatacara yang ditentukan oleh undang –undang*;
 2. Bahwa terkait dengan alat bukti P.1 s/d P.5 yang diajukan oleh
Pembanding bukanlah sebagai tanda bukti dilakukannya Jual beli,
ditambah lagi bukti P.5 yang diajukan oleh Pembanding merupakan
alat bukti yang tidak sah secara hukum,karena termasuk kualifikasi
surat kuasa mutlak;
 3. Bahwa Pembanding telah keliru dalam menafsirkan mengenai
pembuktian, tentunya sangat merugikan Terbanding III yang menjadi
subyek gugatan, karena jika mendasarkan pada proses jual beli
dimana berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 menerangkan jika pelaksanaan pembuatan akta PPAT
harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang
bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan
olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan
Perundang-undangan yang berlaku, sehingga hal tersebut sesuai
dengan alat bukti. T.II-1 yang diajukan oleh Terbanding II dan juga
T.II-11;

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Bahwa terkait dua alat bukti yang sudah dihadirkan di Muka Persidangan dan sudah diperiksa keasliannya serta dipertimbangkan mengenai kesesuaiannya dengan alat bukti lain, maka T.II-1 dan T.II-11 yang diajukan oleh Terbanding II mampu membantah dalil-dalil yang sudah diajukan oleh Pembanding dengan Kode Bukti P.1 s/d P.5;

Bahwa dengan demikian sudah selayaknya jika Judex Factie mempertimbangkan dalil –dalil Terbanding III dalam proses jawab-jinawab dan menolak memori banding Pembanding;

III. Bahwa Terbanding III menolak keras dalil Pembanding mengenai Hubungan hukum jual beli antara Pembanding dengan Terbanding I, adapun alasannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Pembanding tidak ada kaitan hukumnya dengan tanda bukti jual beli tanah yang ditentukan Undang-Undang;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *“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, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;*
3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Terbanding II dengan Terbanding I secara hukum sudah sah karena dilakukan dihadapan Terbanding III selaku Notaris/PPAT, sehingga dalil yang disampaikan oleh Pembanding mengenai proses jual beli dengan Terbanding I tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang dan seharusnya di tolak;
4. Bahwa terhadap pertimbangan judex facti sudah sesuai dengan dasar alasan hukum terkait pengesahan jual beli Terbanding II dengan Terbanding I dihadapan Terbanding III;

IV. Bahwa Terbanding menanggapi Memori Banding Pembanding pengertian tentang Pembeli yang beritikad baik;

1. Bahwa sebelum sampai pada dalil tentang “pembeli beritikad baik” maka Terbanding III perlu ungkapkan atas fakta hukum dipersidangan dimana Pembanding telah mengajukan bukti P.5 tentang Surat Kuasa Jual dimana berdasarkan Instruksi Menteri



Dalam Negeri No., 14 tahun 1982 tentang Larangan Pengguna Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan hak atas tanah, dimana surat kuasa jual yang dibuat oleh Pembanding termasuk dalam kualifikasi surat kuasa mutlak yang dilarang oleh undang –undang;

Vide :INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NOMOR : 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH

“Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah”

2. Bahwa Pembanding terbukti bukan sebagai “pembeli beritikad baik” dengan adanya alat bukti kode bukti P-2 dan P-3 karena kedua alat bukti tersebut bukan bukti setoran jual beli tanah melainkan terkait hubungan hutang-piutang uang antara Pembanding dengan Terbanding I untuk mengambil jaminan di Turut Terbanding III;

Vide : Perkara Nomor : 138/Pdt.G/1987/PN.Mlg, Tanggal : 28 Mei 1989 Jo. Nomor : 1947 K/Pdt/1990 Tanggal : 30 Agustus 1994 yang Menyatakan:

“Jual Beli dengan dasar Hutang–piutang adalah cacat hukum”

Bahwa hal tersebut justru dikuatkan dengan dalil Pembanding dalam gugatan Aquo hal 2 No. 3 yang menyatakan Pembanding dan Terbanding I terdapat hubungan hutang piutang guna melunasi hutang Terbanding I di Turut Terbanding III;

3. Bahwa dengan dua hal diatas tersebut No.2 dan 3 Kontra Memori Banding Terbanding III, menunjukkan jika terdapat kualifikasi persyaratan untuk bisa disebut sebagai “Pembeli beritikad baik” karena adanya pelanggaran atas ketentuan undang –undang;
4. Bahwa dengan adanya tindakan Pembanding membuat surat kuasa mutlak maka kualifikasi “pembeli yang berikad baik” yang didasarkan peristiwa jual beli dengan hutang piutang diatas maka dapat dibuktikan jika Pembanding bukan Pembeli yang beritikad baik;
5. Bahwa justru Terbanding III selaku Notaris/PPAT mampu menyajikan jawab jinawab yang berdasarkan bukti otentik jika Terbanding II dan Terbanding I telah secara sah melakukan jual beli dengan kode Bukti



T.II-1 dan T.II-11, kedua alat bukti tersebut saling bersesuaian yang menguatkan atas dalil-dalil jual beli obyek sengketa;

6. Bahwa dengan adanya bukti otentik T.II-1 secara sah justru Terbanding II adalah pembeli yang beritikad baik karena jual beli dilakukan di hadapan Terbanding III selaku Pejabat yang berwenang dalam melakukan Pencatatan Jual Beli atau yang lebih dikenal dengan Notaris/PPAT, dengan adanya proses pencatatan jual beli dihadapan Terbanding III sudah memenuhi persyaratan formil undang –undang, sehingga sudah selayaknya jika Terbanding II yang dianggap sebagai pembeli beritikad baik BUKAN Pembanding ;

Vide: *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*

Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”

7. Bahwa Yang dipandang dalam itikad baik objektif adalah fakta diluar diri atau diluar sikap bathin, menekankan kepada norma-norma yang berlaku pada saat dibuatnya kontrak, tidak bertentangan dengan norma kesusilaan dan pandangan umum yang berlaku di masyarakat;

Bahwa Pembanding secara hukum telah mendalilkan jual beli dengan terbukti melakukan pelanggaran terhadap surat kuasa mutlak dan jual beli dengan dasar hutang piutang;

- V. Bahwa terhadap Bukti Pengakuan yang di dalilkan oleh Pembanding adalah keliru, adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tentang nilai kekuatan pembuktian dalam Hukum acara perdata haruslah dibaca secara herarki, ketika terdapat bukti Primer yang diakui dalam pembuktian perdata maka sudah selayaknya jika Judex Factie lebih mempertimbangkan adanya Bukti Primer, sedangkan Pengakuan yang di dalilkan oleh Pembanding haruslah dikaitkan dengan alat bukti primer lainnya;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR pembuktian dalam hukum perdata yang meliputi :
 - Bukti Tertulis,
 - Bukti Saksi,
 - Persangkaan,



- Pengakuan dan Sumpah;

Kekuatan masing-masing alat bukti tersebut berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya dimana Akta Otentik berupa bukti T.II-1 adalah bukti tertulis yang lebih diutamakan dalam pembuktian perdata, karena dalam hukum perdata asas pembuktiannya Formil Waarheid atau kebenaran Formil, sedangkan atas jawaban Turut Terbanding I dan Terbanding I bukanlah alat bukti Pengakuan karena terdapat alat bukti Otentik yang sah dan tidak dapat dibantahkan oleh Pembanding;

3. Bahwa Judex Factie telah tepat dengan mempertimbangkan alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terbanding II mengenai kode Bukti T.II-1 yang dibuat oleh Terbanding III secara hukum dan sah;
 4. Bahwa dengan demikian jelas atas dalil tentang Pengakuan Pembanding adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah selayaknya ditolak;
- VI. Bahwa tentang jual beli yang di dalilkan oleh Pembanding bukanlah Jual beli yang dibenarkan oleh undang –undang sebagaimana telah diuraikan dalam point III no 2 Kontra Memori Banding Terbanding III ini, sehingga cukup jelas jika judex Facti tidak mempertimbangkan dalil Pembanding dan judex factie telah tepat di dalam menerapkan hukumnya, dalil Pembanding mengenai jual beli;
- VII. Bahwa terhadap dalil Pembanding dengan Point B terkait dengan Bukti P.5, Terbanding III secara tegas menolak seluruh dalil yang di uraikan oleh Pembanding adapun uraiannya adalah sebagai berikut:
1. Bahwa atas point B Hal 5 Memori Banding strip pertama dalil Pembanding, maka Terbanding menolak secara tegas, karena transaksi yang dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding I tidaklah sebagai transaksi jual beli yang dibenarkan oleh undang –undang, Terbanding III selaku Notaris/PPAT mampu mendalilkan jika dalil transaksi tersebut tidak sah dan sudah selayaknya dikesampingkan;
 2. Bahwa begitu pula dalil Pembanding mengenai transaksi jual beli dibawah tangan menurut Terbanding III tidaklah memenuhi kualifikasi “dibawah tangan” tapi justru merupakan transaksi yang bertentangan hukum hal tersebut sebagaimana uraian Terbanding III diatas Point IV dalam Kontra Memori Banding ini, terkait dengan Pembanding sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;



3. Bahwa atas hal tersebut maka Point B memori Banding Pembanding sudah selayaknya dinyatakan di Tolak dan mohon Judex Facti memberikan putusan mengenai alat bukti P.5 yang termasuk kualifikasi Surat Kuasa Mutlak (Vide Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982);
 4. Bahwa Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa sehingga tidak ada kewajiban Terbanding III memasukkan Pembanding sebagai Pihak, sehingga dalil Pembanding sangat mengada ada (Helemal opt Gemakt) dan sudah selayaknya jika dalil Pembanding di tolak;
 5. Bahwa perlu Terbanding III sampaikan dalam Kontra Memori Banding ini jika transaksi yang di dalilkan oleh Pembanding bukanlah serangkaian proses jual beli yang sah, karena tidak ada bukti tentang adanya jual beli secara hukum yang diajukan oleh Pembanding, sehingga atas pembayaran yang di dalilkan belumlah sebagai alat bukti adanya jual beli formal di hadapan hukum jika dibanding dengan bukti T.II-1 yang dibuat oleh Terbanding III selaku pejabat yang berwenang dalam proses peralihan jual beli;
 6. Bahwa Terbanding keberatan jika Pembanding menyatakan pembanding telah melakukan jual beli secara adat, karena pemahaman secara adat adalah jual beli yang dilakukan dengan perikatan jual beli di hadapan Notaris/PPAT yang mendasarkan pada ketentuan Pasal 1320 BW dan bukan dibawah tangan seperti yang didalilkan oleh Pembanding apalagi ditambah mempergunakan surat kuasa mutlak yang dilarang oleh undang –undang;
- VIII. Bahwa terhadap dalil point C Memori Banding Pembanding menurut Terbanding tidak mendasarkan pada ketentuan undang –undang yang berlaku, sehingga sudah selayaknya di tolak, adapun uraiannya adalah sebagai berikut:
1. Bahwa Pembanding telah keliru dalam menafsirkan hukum jual beli adat yang sah, karena jual beli secara hukum adat terkait dalam AJB atau yang disebut Akta Jual Beli yang dibuat oleh seorang Notaris PPAT, sedangkan Jual beli yang di dalilkan oleh Pembanding tentang “*pengikatan secara adat*” telah bertentangan dengan hukum dimana Pembanding dan Terbanding I dengan secara sadar dan sengaja melakukan penyelundupan hukum dengan membuat “SURAT KUASA MENJUAL” yang merupakan kualifikasi SURAT KUASA



MUTLAK sebagaimana uraian Terbanding III dalam Kontra Memori Banding Ini Point IV angka 1 dengan dalil Pembanding tersebut maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding I bukanlah jual beli yang sah yang tunduk pada hukum adat sehingga tidak ada dasar hukum Pembanding menyatakan adanya kesepakatan Jual Beli;

2. Bahwa justru hubungan hukum antara Terbanding II dan Terbanding I yang secara formil terbukti telah melakukan jual beli yang sah karena adanya Perikatan Jual Beli (Kode Bukti T.II-1) sehingga mempunyai dasar hukum ketika mendalilkan adanya proses jual beli, dan Terbanding II telah melakukan pembayaran sejumlah uang dan diterima oleh Terbanding I secara langsung, sehingga atas dasar Perikatan Jual Beli (Kode Bukti T.II-1) tidak dapat dilakukan pembatalan secara sepihak, sehingga proses jualbeli tersebut sah, apalagi sudah dilakukan Pembayaran Konsinyasi di Pengadilan Negeri Sumber sebagaimana bukti T II-7;
3. Bahwa Judex Factie telah tepat dalam menerapkan hukum dengan mengesampingkan adanya proses Transaksi yang di dalilkan oleh Pembanding, karena fakta hukum terungkap jika "niat" pembayaran ke Turut Terbanding III/PT Bank.Mandiri. Tbk adalah terkait Terbanding Berhutang kepada Pembanding untuk membayar pelunasan jaminannya;

IX. Bahwa atas dalil Point D memori Banding Pembanding, maka Terbanding sampaikan penolakan dengan dalil alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan telah membeli lebih dulu tidak mempunyai dasar hukum karena Jual belinya tidak didasari tanda bukti sahnya jual beli, dimana di dalam ketentuan undang – undang di Republik Indonesia tanda bukti jual beli adalah adanya Akta Jual Beli, selain itu cara-cara yang dilakukan oleh Pembanding bertentangan dengan hukum yang berlaku dan Justru Terbanding II lah yang mampu membuktikan jika telah bersepakat dengan Terbanding I untuk melakukan jual beli tanah Obyek Sengketa, dikuatkan dengan kedua belah pihak telah menghadap Pejabat yang berwenang yaitu Tergugat III selaku Notaris/PPAT yang secara khusus mengatur mengenai proses jual beli yang dilakukan oleh warga negara Republik Indonesia;



2. Bahwa Dalil Pembanding “tidak konsisten” karena Inperson Pembanding yang menyatakan pada tahap mediasi di Pengadilan Negeri Sumber, menyatakan “tidak pernah mengenal dan tidak ada hubungan dengan Terbanding II” hal tersebut merupakan Pengakuan Pembanding jika Terbanding II tidak wajib memsukkan Pembanding di dalam Perkara di Tingkat pertama;
- X. Bahwa Terbanding III menolak dalil Point E Memori Banding Pembanding;
 1. Bahwa syarat sahnya Jual beli tanah diatur di dalam ketentuan UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “*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, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang*”
 2. Bahwa reaksi penolakan pembayaran yang di lakukan oleh Terbanding I bukan karena pengingkaran atas frasa “*SEPAKAT MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRINYA*” dimana dalam proses jual beli yang dilakukan di hadapan Terbanding III, tidak pernah sama sekali terdapat pernyataan dari Terbanding I telah melakukan jual beli dengan pihak lain, karena jika Terbanding II dan Terbanding III tahu ada hubungan jual beli oleh Terbanding I tentunya juga tidak akan sepakat membeli dan tidak akan menyerahkan uang jual beli, hal tersebut terbukti jika ada niat yang kurang baik dalam proses yang di dalilkan oleh pembanding terkait “jual beli dengan itikad tidak baik” dan sangat wajar jika Judex Factie menolak dalil Pembanding;
 3. Bahwa terungkap fakta hukum jika Terbanding I setelah melakukan Pengikatan Jual Beli No. 598 tanggal 21 Desember 2017 (kode Bukti T.II-1, bukti yang telah diajukan oleh Terbanding II di Persidangan) meminta “*tambahan*” pembayaran diluar kesepakatan yang sebelum sudah disepakati oleh Terbanding II dan Terbanding I di hadapan Terbanding III selaku Notaris/PPAT, menurut Terbanding III justru Terbanding I lah yang memingkari kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Kode Bukti T.II-1 dan (T.II-11 bukti dimana dalam proses Perikatan tersebut Terbanding II bersama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suaminya tanpa paksaan dan sadar diri membubuhkan tandatangan kesepakatan);

4. Bahwa mohon *Judex Factie* pertimbangan mengenai Pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding I, diantaranya:

- a. Pembuatan surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No,14 Tahun 1982 tentang larangan surat kuasa mutlak;
- b. Jual beli seolah-olah sah secara hukum, faktanya terungkap jika tidak ada alat bukti formil yang dibenarkan oleh undang –undang tentang jual beli tanah;

Bahwa dengan demikian tidak terdapat pengingkaran dalam proses jual beli dengan kode Bukti T,II-1 karena telah sah menurut undang-undang, sedangkan Pembanding dan Terbanding I tidak mampu membuktikan secara formil mengenai jualbeli yang sah berdasarkan ketentuan undang-undang;

Bahwa berdasarkan uraian yang telah kami uraikan dalam Kontra Memori Banding ini, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo tingkat Banding untuk memberikan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Kontra Memori Banding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumber No.36/Pdt.G/2021/PN.Sbr;
4. Menyatakan Akta jual beli No. 598/2017 tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat oleh Terbanding III adalah Sah Secara Hukum;
5. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Januari 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa TURUT TERBANDING III menolak dengan tegas keberatan PEMBANDING dalam Memori Banding *a quo* karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber ("*Judex Factie*") dalam Putusan No.

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36/Pdt.G/2021/PN.Sbr Tanggal 2 Desember 2021 ("Putusan") yang berkaitan dengan TURUT TERBANDING III adalah sudah tepat dan benar.

Adapun tanggapan TURUT TERBANDING III atas alasan pokok keberatan PEMBANDING dalam Memori Banding *a quo* adalah Putusan *Judex Factie* yang berkaitan dengan TURUT TERBANDING III telah dilandasi dengan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, yaitu perkara *a quo* tidak ada kaitannya secara hukum dengan TURUT TERGUGAT III (vide: pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam Putusan halaman 39 paragraf pertama), sehingga tidak ada kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Factie*. Oleh karena itu putusan *Judex Factie* dalam perkara ini sudah sepatutnya untuk dikuatkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TURUT TERBANDING III mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumber dalam Putusan No. 36/Pdt.G/2021/PN.Sbr Tanggal 2 Desember 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sumber telah memberitahukan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 16 Desember 2021, Pembanding semula Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Desember 2021, Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 20 Desember 2021, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Desember 2021, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Desember 2021, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

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

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumber . Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr tanggal 2 Desember 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/ Penggugat tertanggal 10 Januari 2022. dan surat Kontra Memori Banding masing-masing dari Terbanding I/Tergugat I tanggal 21 Januari 2022, Terbanding II/Tergugat II, tanggal 24 Januari 2022, Terbanding III/Tergugat III, tanggal 24 Januari 2022, Turut Terbanding/Tutut Tergugat III, tanggal 24 Januari 2022 berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa ini dari memori banding demikian juga kontra memori banding yang telah dikemukakan para pihak pada prinsipnya sama dengan yang mereka kemukakan dalam persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama, hal mana telah dipertimbangkan dengan sempurna oleh Hakim tingkat pertama, Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pertimbangan tersebut karenanya diambil alih menjadi pertimbangan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam tingkat pertama, bahwa Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan secara sah tentang dalil adanya jual beli tanah sengketa antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I, Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan bahwa telah membeli tanah sengketa dari Terbanding I/Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding tidak beralasan hukum, maka putusan Pengadilan Tingkat pertama yang menyatakan menolak gugatan Penggugat sudah benar dan karenanya dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa demikian juga pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam rekonsensi dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar sehingga dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, putusan pengadilan Tingkat pertama dapat dibenarkan karenanya tetap dipertahankan kecuali mengenai pembebanan atau penghukuman untuk membayar biaya perkara seharusnya dibebankan kepada pihak kalah (vide pasal 181 HIR), maka karena gugatan konpensasi dan maupun gugatan rekonsensi masing-masing dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, dengan demikian Penggugat konpensasi dan Penggugat rekonsensi masing-masing harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 54 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr tanggal 2 Desember 2021 tentang biaya perkara perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang kalah, demikian juga Penggugat Rekonpensi maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Sbr tanggal 2 Desember 2021 sekedar ongkos perkara, sehingga amar selengkapannya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II., Tergugat III dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat Konpensi/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding /Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada dua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi/Terbanding II untuk membayar biaya perkara yang timbul pada dua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah nihil;

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari: Rabu, tanggal 2 Pebruari 2022, oleh kami: Binsar Siregar, S.H., M.Hum., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis, Rangkilemba Lakukua, S.H., M.H. dan Zainuri, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/PDT/2022/PT BDG, tanggal 18 Januari 2022, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: Kamis, tanggal 10 Pebruari 2022 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Nurdiana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rangkilemba Lakukua, S.H., M.H.

Binsar Siregar, S.H., M.Hum.

Zainuri, S.H.,

Panitera Pengganti,

Nurdiana, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Biaya Materai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | <u>Rp. 130.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |
| (Seratus lima puluh ribu rupiah) | |

Halaman 56 dari 56 Putusan Nomor 39/PDT/2022/PT.BDG