



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

**P U T U S A N**  
Nomor 584/PDT/2018/PTBDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ANISAH** ; Umur 38 Tahun, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Gunung Pancar No. 35 BGH Sentul City Rt. 02 / 008, Kelurahan/Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Cianjur - Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu : 1. SANDY HARDIANTO, S.H., 2. LIMAN MANALU, S.H., dan 3. ARIS MAULANA, S.H., kesemuanya Advokad/Penasihat Hukum, pada LAW OFFICE AJS & PARTNERS, berkedudukan di Perum Puspa Raya Blok DA 15 RT. 02/11 Kelurahan Bojong Baru, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada hari Senin, tanggal 24 September 2018, dibawah register Nomor 199 /SK/Pdt/2018 / PN Cjr, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Pelawan;

**M E L A W A N :**

1. PT. SAHABAT INDONESIA INTI MANDIRI; bertempat tinggal Kantor di Muara Karang Selatan Blok A Utara No. 1, Komplek Pergudangan – Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Terlawan I;
2. Sdri. YENNI; bertempat tinggal di Kampung Lengkong Rt. 02 Rw. 05 Kelurahan/Desa Pasir Buncir, Kecamatan Caringin Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Terlawan II

**D A N**

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIANJUR ; bertempat tinggal di Jalan Raya Bandung No. 61 Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Liza Any Susanty, S.H.; bertempat tinggal di Jalan Ariacikondang Nomor 47 Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Turut Terlawan II;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Desember 2018 Nomor 584/PEN/PDT/2018/PTBDG., tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Membaca, berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 12 September 2018 Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca, Perlawanan Pembanding semula Pelawan tanggal 1 November 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 1 November 2017 dengan Register Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang uraian perlawanan selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559/Ciputri, Atas nama ANISAH dengan luas 326 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jl. Villa Bukit Gardenia Blok AB No. 10, Desa Ciputri, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, yang dibeli secara sah dari Sdri. YENNI (Terlawan II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 12/2014, tanggal 5 Desember 2014, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LIZA ANY SUSANTY, SH (Turut Terlawan II) dan berdasarkan Peralihan Hak yang tercatat di Kantor Pertanahan Kab. Cianjur (Turut Terlawan I), tanggal 20 Desember 2014, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Mansur;
- Sebelah Selatan : Jalan dan HGB 18;
- Sebelah Barat : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. Citra Karya Serbaguna;

Bahwa jual-beli antara YENNI (Terlawan II) dengan ANISAH (Pelawan) telah selesai, sempurna dan sah serta Pelawan merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

2. Bahwa berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR "Perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda - benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya - upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan dan diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan.";

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR diatas dapat diartikan perlawanan dari pihak ketiga (derden verzet) terhadap sita jaminan (conservatoir beslag), revindicatoir beslag, executive beslag, dansita eksekusi yang pada hakekatnya adalah ditujukan kepada suatu putusan penetapan yang dilakukan oleh pengadilan yang mendasari penyitaan-penyitaan itu, oleh sebab itu perlawanan harus dinyatakan sah, apalagi isi suatu penetapan itu merupakan suatu perintah untuk menyita atau untuk dilakukan pelelangan terhadap barang milik Pelawan yang jelas merugikan Pelawan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan memiliki hak untuk mengajukan perlawanan terhadap objek a quo, karena Pelawan merupakan pihak yang dirugikan atas adanya objek a quo, serta Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang benar sehingga Penyitaan yang merupakan objek perlawanan haruslah diperintahkan untuk diangkat;

3. Bahwa objek a quodikeluarkan/diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan surat permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: W11.U20/2552/HT.04.10/VII/2017, tanggal 19 Juli 2017, perihal sita eksekusi perkara perdata Nomor: 16/Pen.Pdt/Sita.Eks/2016/PN.Cbi Jo. Nomor: 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi.

Bahwa berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR "perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan dan diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan.";

Bahwa oleh karena yang melakukan/ yang melaksanakan penyitaan adalah Pengadilan Negeri Cianjur maka telah tepat dan benar perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cianjur serta Pengadilan Negeri Cianjur berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

4. Bahwa Pelawantidak terkait dan tidak pernah mengetahui adanya peristiwa gugatan yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor: 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau pasal 208 dan pasal 209 Rbg yang pada intinya adalah sita eksekusi yang

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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

diletakkan atas barang orang lain mengakibatkan adanya pelanggaran terhadap syarat penyitaan, sehingga sita itu dianggap tidak sah;

Bahwa seharusnya agar tidak keliru dalam menjalankan perintah penetapan sita eksekusi tanggal 5 Oktober 2017 Nomor: 6/Sita.Eks/2017/PN.Cjr.Del Jo. Nomor: 16/Pen.Pdt/Sita.Eks/PN.Cbi Jo. Nomor: 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi, atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559/Ciputri, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jl. Villa Bukit Gardenia Blok AB No. 10, Desa Ciputri, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, seharusnya perlu dilakukan lebih dahulu oleh pengadilan (Jurusita) untuk mengadakan penyelidikan yang teliti tentang identitas dan status barang yang hendak disita, agar jangan sampai keliru menyita barang milik pihak ketiga dan merugikan pihak ketiga (Pelawan);

Bahwa fakta yang terjadi Pelawantelah melakukan transaksi jualbeli dengan Terlawan Ilsebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 12/2014, tanggal 5 Desember 2014, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LIZA ANY SUSANTY, SH (Turut Terlawan II) dan berdasarkan Peralihan Hak yang tercatat di Kantor Pertanahan Kab. Cianjur (Turut Terlawan I), tanggal 20 Desember 2014;

6. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2017, ketika pelaksanaan sita eksekusi, penjaga keamanan rumah sudah memberitahukan kepada Jurusita dari Pengadilan Negeri Cianjur bahwa rumah dan tanah tersebut bukan milik dari Terlawan II melainkan milik Pelawan, akan tetapi pembacaan sita eksekusi tetap dilaksanakan;

7. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH (dalam bukunya, 2005, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, hal. 333-436);

“Diberikan hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan sebagaimana dimaksud dalam pasal 195 ayat (6) HIR/ Pasal 206 Rbg, apabila pihak tereksekusi mengajukan gugatan perlawanan maka gugatan perlawanan diperiksa terlebih dahulu. sedangkan eksekusi dibiarkan sementara dalam keadaan status quo, bila tanggal eksekusi belum ditetapkan maka eksekusi didiamkan untuk sementara sampai perkara perlawanan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, setelah perlawanan diputus baru diambil sikap selanjutnya sesuai dengan hasil putusan perlawanan, berdasarkan permintaan itu Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan(beshiking) yang berisi penolakan permintaan penundaan, atau pengabulan penangguhan eksekusi.”;

Halaman4dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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)



8. Bahwa dengan adanya perkara ini, Pelawan menderita kerugian yaitu:

➤ kerugian Materiil:

- Mengeluarkan biaya pengacara sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Mengeluarkan biaya operasional selama dalam upaya mengajukan gugatan perlawanan terhadap objek a quoyaitu sebanyak 2X masing-masing sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) = Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- Mengeluarkan biaya panjar gugatan perlawanan sebesar Rp. 2.491.000,- (dua juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Total kerugian materiil: Rp. 41.491.000,- (empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

➤ Kerugian Immateriil:

- Pelawanselaku ibu rumah tangga mengalami kerugian karena tersita waktunya untuk mengurus rumah tangga dan mengurus anak-anak Pelawan yang masih balita;
- Pelawan mengalami beban pikiran karena objek yang diletakan sita Eksekusi adalah rumah yang telah dibeli oleh Pelawan secara sah dan untuk mendapatkannya Pelawan beserta suami, harus bersusah payah menabung selama 4 (empat) tahun;
- Pelawan merasa nama baiknya tercemar, karena pada saat pembacaan eksekusi terhadap rumah Pelawan disaksikan oleh penjaga keamanan dan didengar oleh orang lain, seolah-olah Pelawan memiliki permasalahan hukum yang menyebabkan rumah pelawan harus di eksekusi oleh Pengadilan;

Bahwa kerugian tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dan diukur dengan apapun, namun dalam hal ini Pelawan menetapkan dan akan menuntut Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar sebesar Rp. 58.509.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, jika seorang telah melanggar suatu perbuatan melanggar hukum dan telah terbukti suatu kejahatannya maka dirinya dapat dilakukan penuntutan pengganti kerugian. Mengutip pendapat Subekti, mengenai ganti rugi:

“Ganti rugi sering diperinci dalam 3 (tiga) unsur yaitu: biaya, rugi dan bunga (kosten, schaden en interessen), yang dimaksud biaya adalah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak, sedangkan yang dimaksud rugi;

adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan karena kelalaian debitur, yang dimaksud bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan (winnsterving)";

Dalam pasal 1957 BW disebutkan bahwa seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian disebabkan karena perbuatan sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya;

Dari kedua pasal itu dapat disimpulkan bahwa jaminan adanya penggantian kerugian menurut sistem hukum perdata dapat dibebankan kepada setiap pihak yang karena perbuatannya, baik bersifat lalai maupun dengan sengaja menimbulkan kerugian pihak lain, ganti rugi tersebut diberikan dalam wujud uang;

Bahwa meskipun sita eksekusi adalah proses hukum tetapi karena akibat dari perbuatan Terlawan I dan Terlawan II, maka mereka harus dibebani untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil dimaksud;

9. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dihubungkan dengan analisa yuridis yang mengacu pada ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 Rbg, pasal 153 R.Bg/129 HIR, pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau Pasal 208 dan Pasal 209 Rbg, Pelawanmemiliki hak untuk mengajukan perlawanan terhadap objek a quo dan Pelawan merupakan Pelawan yang benardan sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cianjur mengabulkan gugatan Pelawan seluruhnya;

## I. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Memerintahkan untuk diangkat penyitaan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 6/Sita.Eks/2017/PN.Cjr.Del dalam rangka melaksanakan Penetapan Pengadilan NegeriCibinongNomor: 16/Pen.Pdt/Sita.Eks/PNCbi dalam perkara PerdataNomor: 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi, atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM)No. 559/Ciputri, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh

Halaman6dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam meter persegi) yang terletak di Jl. Villa Bukit Gardenia Blok AB No. 10, Desa Ciputri, Kec. Pacet, Kab. Cianjur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Mansur;
- Sebelah Selatan : Jalan dan HGB 18;
- Sebelah Barat : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. Citra Karya Serbaguna;

4. Memerintahkan Kepala Badan Pertanahan Cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur (Turut Terlawan I), untuk mencatat pengangkatan sita terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559/Ciputri dari buku yang tersedia;
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No. 12/2014, tanggal 5 Desember 2104, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LIZA ANY SUSANTY, SH (Turut Terlawan II);
6. Menyatakan jual-beli antar YENNI (Terlawan II) dengan ANISAH (Pelawan) telah sempurna dan sah sesuai dengan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 559/Ciputri;
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar:
  - Materiil: Rp. 41.491.000,- (empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
  - Immateriil: Rp. 58.509.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah);
8. Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk mematuhi dan mekaskanakan putusan dalam perkara ini;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Para Terlawan;  
Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Demikian gugatan perlawanan ini kami ajukan, dan atas terkabulnya hal ini diucapkan banyak terima kasih;

Membaca, jawaban Terbanding I semula Terlawan I tanggal 19Maret 2018 yang uraian selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tergas oleh Terlawan I;

Halaman7dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi tertanggal 13 Juli 2011 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
3. Bahwa fakta hukum pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan YENNI yang bukan sebagai pemilik asli dan yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No.559/Ciputri yang penanda tangannya di Bogor dihadapan Turut Terlawan II selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Cianjur;
4. Bahwa fakta hukum penandatanganan akta jual beli yang dijadikan dasar hukum oleh Pelawan dibuat dengan menyalahi aturan mengingat obyek dari AJB tersebut di wilayah cianjur namun penanda tangan AJB nya berdasarkan keterangan saksi maupun pengakuan Pelawan dalam persidangan mediasi dilakukan di kota Bogor;
5. Bahwa akibat hukum dari penanda tangan akta jual beli diluar wilayah kerja Notaris/PPAT menjadi identik dengan perjanjian dibawah tangan, dengan demikian Akta Jual Beli No. 12/2014 tertanggal 5 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan II tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai akta;
6. Bahwa dengan demikian Pelawan secara tidak sah dan tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan ini dengan alas hukum yang cacat dan dapat dibatalkan demi hukum;
7. Bahwa fakta hukum Terlawan II tidak pernah menjual rumah dan tanah dengan sertifikat Hak Milik No.559/Ciputri Kab Cianjur serta tidak pernah bertemu dengan Pelawan dihadapan Turut Terlawan II;
8. Bahwa fakta hukum, Terlawan I dengan Terlawan II telah mengadakan kesepakatan setelah salinan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.30/Pdt.G/2011 tertanggal 13 Juli 2011 diterima oleh para pihak pada saat itu;
9. Bahwa kesepakatan kedua belah pihak (Terlawan I dengan Terlawan II) diantaranya penanda tangan Akta Kuasa Menjual Nomor 28 dihadapan Masnah Sari Notaris di Bogor tertanggal 30 Oktober 2013 (vide bukti T.I-1);
10. Bahwa sebelumnya kuasa kuasa Terlawan I dengan Terlawan II juga telah sepakat untuk berdamai dan menjual rumah yang telah disita dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong (vide bukti T.I-2);

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sebelumnya pula, pihak Terlawan II telah mengajukan permohonan maaf dan memberikan saran untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I, (Vide bukti T.I-3);
12. Bahwa berdasarkan alas hukum maupun fakta hukum yang telah terjadi secara tegas dan jelas akta jual beli yang dibuat oleh Turut Terlawan II cacat hukum dan harus dibatalkan menurut hukum;
13. Bahwa demikian juga Sertifikat Hak Milik yang telah dibalik nama atas nama Pelawan harus dikembalikan seperti semua karena berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum;
14. Bahwa dengan demikian Pelawan secara tidak sah dan tanpa didasarkan alasan hukum yang sah untuk membatalkan permohonan eksekusi untuk melaksanakan putusan perkara perdata Nomor 30/Pdt.G/2011/PN Cibinong yang diajukan Terlawan I melalui Pengadilan Negeri Cianjur;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas Terlawan I mohon kiranya Pengadilan Negeri Cianjur berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan perlawanan untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan adalah Sah dan dapat segera dilaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur No.6/Sita.Eks/2017/PN.Cjr Jo.Nomor 16/Pen.Pdt/Sita Eks/PN.Cbi Jo Nomor 30/Pdt.G/2011/PN.Cbn;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

“Apabila Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya” (ex aequo et bono);

Membaca, jawaban Terbanding II semula Terlawan II tanggal 19 Maret 2018, yang uraian selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas oleh Terlawan I;
2. Bahwa faktahukum Terlawan II adalah pemilik tanah dan bangunan yang sah sebagaimana yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No559/Ciputri Kab Cianjur. (vide bukti T.II-1);

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa fakta hukum Terlawan II serta tidak pernah bertemu dengan Pelawan maupun Turut Terlawan II ;
4. Bahwa fakta hokum Terlawan II tidak pernah menanda tangani akta jual beli dengan Pelawan dihadapan Turut Terlawan II selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan di Cianjur;
5. Bahwa diakui secara tegas oleh Pelawan yang menyatakan telah membuat akta jual beli bukan dengan Terlawan II sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Villa Bukit Gardenia Blok AB No. 10, Desa Ciputri, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.559/Ciputri;
6. Bahwa dengan pengakuan Pelawan dalam sidang mediasi, secara nyata telah merugikan Terlawan II karena tanah bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.559/Ciputri diperuntukkan membayar kewajiban saya sebagaimana telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.30/Pdt.G/2011/PN.Cbn tertanggal 13 Juli 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Bahwa Terlawan II segera akan melaporkan dugaan tindak pidana atas penggunaan Identitas Terlawan II yang dipalsukan dan digunakan untuk membuat akta jual beli oleh Pelawan maupun Turut Terlawan II di Kepolisian RI;
8. Bahwa Terlawan II akan mematuhi dan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Cibinong, dengan diadakannya kesepakatan-kesepakatan dengan Terlawan I setelah salinan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.30/Pdt.G/2011 tertanggal 13 Juli 2011 diterima oleh keluarga Terlawan II;
9. Bahwa kesepakatan kedua belah pihak (Terlawan II dengan Terlawan I) diantaranya penanda tangan Akta Kuasa Menjual Nomor 28 dihadapan Masnah Sari Notaris di Bogor tertanggal 30 Oktober 2013 (vide bukti T.II-2);
10. Bahwa sebelumnya kuasa Terlawan II dengan Terlawan I juga telah sepakat untuk berdamai dan menjual rumah yang telah disita dalam putusan pengadilan (vide bukti T.II-3);
11. Bahwa sebelumnya pula, pihak Terlawan II telah mengajukan permohonan maaf dan memberikan saran untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I, (Vide bukti T.II.4);

Halaman10dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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

12. Bahwa berdasarkan alas hukum maupun fakta hukum yang telah terjadi secara tegas dan jelas akta jual beli yang dibuat oleh Turut Terlawan II cacat hukum dan harus dibatalkan menurut hukum;
13. Bahwa demikian juga Sertifikat Hak Milik yang telah dibalik nama atas nama Pelawan harus dikembalikan seperti semula atas nama Terlawan II karena berdasarkan Akta Jual Beli yang cacat hukum dan batal demi hukum;
14. Bahwa dengan demikian Pelawan secara tidak sah dan tanpa didasarkan alasan hukum yang sah untuk membatalkan permohonan eksekusi untuk melaksanakan putusan perkara perdata Nomor 30/Pdt.G/2011/PN Cibinong yang diajukan Terlawan I melalui Pengadilan Negeri Cianjur yang secara nyata telah merugikan Terlawan II karena menunda pelaksanaan pembayaran kewajiban Terlawan kepada Terlawan I;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas Terlawan II mohon kiranya Pengadilan Negeri Cianjur berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan perlawanan untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan adalah sah dan dapat dilaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur No.6/Sita.Eks/2017/PN.Cjr Jo.Nomor 16/Pen.Pdt/Sita Eks/PN.Cbi Jo Nomor 30/Pdt.G/2011/PN.Cbi;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

"Apabila Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya" (ex aequo et bono);

Membaca,jawaban Turut Terbanding II semula Turut Terlawan I tanggal 19 Maret 2018yang uraian selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Tentang kompetensi Relatif (Relative Ekseptie);

DALAM POKOKPERKARA:

- Bahwa Turut Terlawan I menyangkal dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakuiinya secara tegas;

Halaman11dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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

1. Bahwa Akta Jual beli No. 12/2014 yang dibuat tanggal 05 Desember 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Liza Any Susanty, S.H.. (Turut Terlawan II) mempunyai kekuatan hukum yang sah mengikat diantara para pihak selama belum ada yang membuktikan sebaliknya;
2. Bahwa jual beli antara Yenni (Terlawan II) dengan Anisah (Pelawan) telah sah dan berharga dan balik nama yang dilakukan oleh Turut Terlawan telah sah karena sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, kecuali ada yang membuktikan sebaliknya;

Maka berdasarkan Eksepsi dan Jawaban yang dikemukakan diatas Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Turut Terlawan I;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para penggugat tanpa ada yang dikecualikan;
- Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 12 September 2018, Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Turut Terlawan I untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.361.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Cianjur Nomor 277/Pdt/Del.G/2018/PN Bdg Jo. Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus tanggal 20 September 2018 kepada Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II;

Membaca, Relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., tanggal 17 September 2018 kepada

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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 teruat 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

Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., tanggal 24 September 2018, Kuasa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 12 September 2018, Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 131/Pdt/Del.B/2018/PN Bdg Jo. Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang menyatakan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2018 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah kepada Terbanding II semula Terlawan II;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 September 2018 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Pelawan tertanggal 8 November 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada Pihak Terbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan relaas Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., Jo. Nomor 131/Pdt/Del.B/2018/PN Bdg., pada tanggal 15 November 2018;

Membaca, relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cianjur, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada Pihak Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II masing-masing pada tanggal 9 November 2018;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibirong Kelas I.A tertanggal 1 November 2018 telah

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/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

memberikan kesempatan kepadaPembanding semula Pelawan selama14 (empat belas) hariterhitung sejak pemberitahuan dilaksanakan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Membaca,risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan NegeriBandung Kelas I.A Khusus tertanggal 21 November 2018telah memberikan kesempatan secara sah dan saksama kepadaTerbanding I semula Terlawan I dan Terbanding II semula Terlawan II selama 14 (empat belas) hariterhitung sejak pemberitahuan dilaksanakan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk diperiksa dalam tingkat banding;

Membaca,risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang dibuat oleh Jurusitapada Pengadilan NegeriCianjur tertanggal 9 November 2018telah memberikan kesempatan secara sah dan saksama kepada TurutTerbanding I semula Turut Terlawan I dan Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II selama 14 (empat belas) hariterhitung sejak pemberitahuan dilaksanakan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk diperiksa dalam tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang,bahwa terhadap putusan a quo, Pembanding semula Pelawan melalui kuasanya telah mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana telah diuraikan dalam memori bandingnya tanggal8 November 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan/Pembanding tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 31 alinea 3;
- Bahwa Pelawan/Pembanding tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 31 alinea 4;

Halaman14dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembanding semula Pelawan tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 32 alinea 2;
- Pelawan/Pembanding tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 32 alinea 3;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mempelajari keberatan-keberatan Pembanding semula Pelawan tersebut diatas, ternyata merupakan pengulangan dari jawaban dan duplik Pembanding semula Pelawan serta tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 12 September 2018, Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 12 September 2018, Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pelawan, tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dalam HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 12 September 2018, Nomor 44/Pdt.Plw/2017/PN Cjr., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Senin tanggal 28 Januari 2019 oleh kami BERLIN DAMANIK, S.H., M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan NELSON PASARIBU, S.H., MH., dan SUGITO, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 Februari 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggotanya yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Desember 2018 Nomor 584/PEN.PDT/2018/PT BDG., serta dibantu oleh SUTIKNO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

NELSON PASARIBU, S.H., MH.

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

Ttd

SUGITO, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

SUTIKNO, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding .....	<u>Rp.139.000,00</u>
Jumlah .....	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) =====

Halaman17dari17 Putusan Nomor 584/PDT/2018/PT BDG.