



PUTUSAN

Nomor 392/ PDT/2019/PT. BDG.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

I. TATANG RUKMANA, bertempat tinggal di JL. Papanggungan XIII No.116.127 D Rt. 09 Rw. 12 Kota Bandung, sebagai Pembanding I;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1127/SKK/RP/2019, tanggal 31 Mei 2019, Pembanding I memberi kuasa kepada :

1. DR. ROELY PANGGABEAN, SH.,MH.,
2. GOKKON TITUS TIMBUL, SH. para Advokat dari Kantor Hukum DR. ROELY PANGGABEAN SH.,MH. & REKAN, beralamat di JL.Veteran No. 14 Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I;

II. ETY SUNARTI, bertempat tinggal di Komplek Margahayu Raya Bandung Jl. Mars Barat V No 12 RT 002 RW 007 Kelurahan Manjahlega, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung sebagai Pembanding II

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2019, Pembanding II memberi kuasa kepada AI NIA RIANI, S.H., Advokat / Pengacara, Penasihat Hukum, Konsultan Hukum yang berkantor di KANTOR HUKUM NARATAS, Jalan Muararajeun Lama No. 27 RT. 006 RW. 014 Kelurahan Cihargeulis Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II ;

Haalaman 1 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

L A W A N

J U W A R I A H,

beralamat di Jalan Papanggungan XIII No.118
RT.008 RW.09, Kelurahan Kebon Kangkung,
Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2018, memberi kuasa kepada : 1. Letnan Kolonel Chk AGUS SETIADI SH., 2. Mayor Chk. HARRY TJAHOJONO, SE.,S.H., 3. Mayor Chk. AGUNG GUMILAR, S.H., 4. Kapten Chk. WIJI WINARSO, S.H., 5. Kapten Chk. SYAIFUL MUNIR, SH., 6. Kapten Chk. WIRYA, S.H., 7. Kapten Chk. HASANUDIN BCHK., 8. Letda Chk. MARYANTO, S.H., 9., Sertu FAJAR ROMADHAN AL AZIS SH., 10. Pns. SUGIANTO, S.H., 11. Pns. BAMBANG HERMAWAN, S.H., untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 16 Agustus 2019, Nomor : 392/PEN/PDT/2019/PT BDG. Jo. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 23 September 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 Mei 2019, Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 12 Desember 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Haalaman 2 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bandung, pada tanggal 19 Desember 2018, terdaftar dalam Register perkara Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 15 April 2015 Tergugat II telah mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung. (selanjutnya disebut objek sengketa);
- Bahwa gugatan Tergugat II tersebut terdaftar di Reg. di Pengadilan Negeri Bandung, Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg yang mana Tergugat II waktu itu kedudukan sebagai Penggugat sedangkan Penggugat waktu itu berkedudukan sebagai Tergugat/Penggugat DR. Pada tanggal 3 Nopember 2015 Pengadilan Negeri Bandung telah memutus perkara tersebut yang mana pihak Penggugat selaku Penggugat Rekonpensi dalam perkara tersebut sebagai pihak yang dimenangkan sebagaimana putusannya perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN Bdg yang amar putusannya sbb :

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09, Kel. Kebon Kangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung;
3. Menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
4. Menyatakan penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan uang sejumlah tersebut telah diterima Tergugat sebagai pembayaran harga tanah

Haalaman 3 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



dan rumah milik Tergugat;

5. Menyerahkan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi Penggugat Kepada Tergugat adalah sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima dari Penggugat sisa pembayaran harga tanah dan rumah tersebut sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.271.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
3. Bahwa putusan perkara tersebut kini telah berkuat hukum yang tetap, Penggugat pada tanggal 11 Januari 2018 telah melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana yang diputus oleh pengadilan Negeri Bandung pada point nomor 5 tersebut yaitu Penggugat telah menyerahkan/membayar sisa pembayaran harga tanah dan rumah sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II dengan cara menitipkan sisa pembayaran harga tanah dan rumah sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), melalui Pengadilan Negeri Bandung untuk diserahkan kepada Tergugat II;
 4. Bahwa Penggugat dengan melaksanakan putusan pada point 5 Putusan PN Bandung No. 167/Pdt/G/2015/PN Bdg tertanggal 3 Nopember 2015 tersebut, maka berdasarkan hukum Penggugat telah melaksanakan jual beli atas objek sengketa dengan Tergugat II secara sah dan berkekuatan hukum sebagaimana yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung dalam Putusan No. Perkara No. 167 / Pdt / G / 2015 / PN Bdg., dalam putusannya pada point No. 2 dan No. 3 yang memutuskan, sbb :
 2. Menyatakan sah Perjanjian Jual beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt. 08, Rw. 09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No, 1984/Ke/.Kebon Kangkung;

Haalaman 4 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
Bahwa berdasarkan putusan tersebut diatas maka Penggugat berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D. Rt 08. Rw. 09, Kel.Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung;
5. Bahwa Penggugat selanjutnya menghubungi Tergugat II supaya mengosongkan dan menyerahkan rumah yang ditempat oleh Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat selaku Pemiliknya akan tetapi Tergugat II selalu menghindari demikian pula Tergugat I tidak mau mengosongkannya walaupun Penggugat telah menegornya;
6. Bahwa keberadaan Tergugat I di Objek sengketa tersebut yaitu sejak objek sengketa telah dijual kepada Penggugat, seharusnya Tergugat II tidak berhak menempatkan Tergugat I untuk menempati objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menempati dan menguasai objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum. Demikian pula Tergugat II dengan menempatkan Tergugat I tanpa seijin Penggugat sebagai pembeli yang sah atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa segala surat surat yang dibawah tangan maupun surat otentik lainnya yang isinya untuk mengoveralihkan objek sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat I maupun kepada pihak yang lainnya telah dijual kepada Penggugat adalah tidak sah;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut yang menempati objek sengketa secara tidak sah tersebut sangat merugikan Penggugat karena Penggugat sebagai pemiliknya tidak bisa menempati dan memanfaatkan tanah dan rumah/objek sengketa yang telah dibelinya secara sah dari Tergugat II.
10. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan putusan sebagaimana tersebut diatas maka berdasarkan hukum keberadaan Tergugat I atau siapa saja yang menempati dan menguasai di tanah dan

Haalaman 5 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah/objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, bahwa oleh karena itu Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya berdasarkan hukum berkewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

11. Bahwa untuk menghindari kendala dalam proses jual beli atas objek sengketa dihadapan Notaris/PPAT maka Penggugat patut ditunjuk selaku kuasa dari Tergugat II sebagai pihak penjual guna melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT dengan pihak Penggugat sebagai pihak pembeli;

12. Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan pada bukti bukti otentik maka putusan dalam perkara ini dapat diputus dengan putusan uitvoerbaar bij voorraad. Walaupun pihak pihak lainnya mengajukan banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Cq Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini unuk memberikan putusan, sbb :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D. Rt.08, Rw.09, Kel.Kebon Kangkung, Kec.Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung;
3. Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D. Rt 08. Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Haalaman 6 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat yang menempatkan dan atau mengoveralihkan tanah dan bangunan (objek sengketa) milik Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan surat surat di bawah tangan dan atau surat surat otentik lainnya yang isinya mengoveralihkan objek sengketa (milik Penggugat) oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung;
8. Menetapkan Penggugat ditunjuk selaku kuasa dari Tergugat II sebagai kuasa pihak penjual guna melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak Penggugat (selaku pihak pembeli) dihadapan Notaris/Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) atas tanah dan bangunan yang tertetak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec.Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kalurahan Kebon Kangkung;
9. Menetapkan perkara ini diputus dengan putusan uitvoerbaar bij voorraad walaupun pihak lawan mengajukan banding, kasasi maupun melakukan upaya hukum lainnya.
10. Menghukum untuk membebankan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat tanggal 29 Januari 2019, perihal perbaikan/enambahan batas tanah yang diajukan pada persidangan tanggal 29 Januari 2019, Kuasa Penggugat mengajukan Perbaikan dan atau Penambahan terhadap surat gugatan tanggal 12 Desember 2018, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa didalam Surat Gugatan Penggugat, halaman 2 point No. 1 semula tertulis:
Bahwa pada tanggal 15 April 2015 Tergugat II telah mengajukan gugatan

Haalaman 7 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung,(selanjutnya disebut objek sengketa);

Diperbaiki menjadi :

Bahwa pada tanggal 15 April 2015 Tergugat II telah mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung, dengan batas batas :

- Utara : Masjid Arozak ;
- Timur : Tanah Kosong/Jalan Papanggungan XIII, Gang;
- Selatan : Rumah Bapak Yono ;
- Barat : Solokan ;

2. Bahwa didalam petitum halaman 5, point No.3 semula tertulis :

Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat;

Diperbaiki menjadi :

Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat;

- Utara : Masjid Arozak ;
- Timur : Tanah Kosong/Jalan Papanggungan XIII, Gang;
- Selatan : Rumah Bapak Yono ;
- Barat : Solokan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dalam jawabannya tanggal 29 Januari 2019, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Haalaman 8 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

A. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM / KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGGUGAT.

- Surat yang diperlihatkan oleh Kuasa Hukum Penggugat pada proses permulaan persidangan sebagai dasar pembuatan Surat Kuasa yang dipergunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat, sama sekali tidak memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum Penggugat untuk bertindak selaku kuasa hukum Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus.
- Penggugat bukan pemilik hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung.
- Hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung *hingga saat ini* tetap atas nama ETY SUNARTI / Tergugat II.

B. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PESONA

Salah sasaran pihak yang digugat (Gemis Aanhoeda Nigheid) gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN Bdg., berdasarkan pada putusan Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg yang mana Para Pihak dalam Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg tersebut adalah ETY SUNARTI selaku Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi dan JUWARIAH selaku Tergugat / Penggugat dalam Rekonvensi.

Dalam gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN.Bdg, TATANG RUKMANA diposisikan oleh Penggugat selaku Tergugat I, sedangkan TATANG RUKMANA selaku Tergugat I sama sekali tidak merupakan pihak-pihak dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg.

Diskualifikasi in Person

Dalam Gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN Bdg, salah satu dalil posita dan petitumnya adalah perihal surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, RT 08, RW 09, Kel.

Haalaman 9 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung antara Tergugat II / ETY SUNARTI selaku penjual dan Tergugat I/TATANG RUKMANA selaku Pembeli.

Dalam gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN.Bdg tersebut JUWARIAH memposisikan diri selaku pihak Penggugat padahal Penggugat/JUWARIAH sama sekali tidak merupakan pihak-pihak dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

C. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Isi putusan Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg yang dijadikan salah satu dasar gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN.Bdg, khususnya perihal titipan uang sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) sama sekali tidak terlaksana, karena:

- ETY SUNARTI selaku Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg sama sekali tidak menerima uang titipan tersebut karena tidak pernah mengakui telah melakukan perbuatan hukum jual beli terkait dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung.
- Permasalahan terkait dengan surat Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 telah dan tetap dalam proses hukum pidana karena Tergugat II / ETY SUNARTI maupun anaknya yang bernama FARHAD sama sekali tidak pernah menandatangani surat perjanjian jual beli dimaksud baik selaku penjual maupun selaku saksi. Proses hukum pidana tersebut sebagaimana Tanda Bukti Lapor Nomor: LPB/802/IX/2013/JABAR tanggal 09 September 2013 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat serta Surat dari Kantor Hukum NARATAS Nomor: 03/Perm.Perkemb.LP/N-ES/I/2019 tertanggal 21 Januari 2019 selaku Kuasa Hukum Tergugat II / ETY SUNARTI.

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELSERTA MELANGGAR TERTIB BERACARA

Gugatan Penggugat sama sekali tidak menyatakan perbuatan hukum dan dasar hukum apa yang mendasari gugatannya.

Selain itu gugatan Penggugat merupakan penggabungan dari beberapa obyek hukum yang sama sekali tidak ada hubungan erat bahkan tidak ada hubungan hukumnya. Disatu sisi perihal pelaksanaan putusan

Haalaman 10 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bandung Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg tertanggal 3 November 2015 yang mana pihak-pihaknya adalah ETY SUNARTI selaku Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi dan JUWARIAH selaku Tergugat / Penggugat dalam Rekonvensi. Disisi lainnya perihal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Agustus 2014 atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung dimana pihak-pihaknya adalah Tergugat II / ETY SUNARTI selaku penjual dan Tergugat I / TATANG RUKMANA selaku Pembeli.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat selama hal tersebut bertentangan dengan dalil-dalil Tergugat I serta tidak diakui secara tegas-tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam eksepsi dan memohon pula tetap dianggap diulang dan terulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil pada angka 1 (satu) gugatan Penggugat adalah benar, yakni pada tanggal 15 April 2015 Tergugat II / ETY SUNARTI telah mengajukan gugatan kepada Penggugat / JUWARIAH di Pengadilan Negeri Bandung berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984 / Kelurahan Kebon Kangkung.

Haalaman 11 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil pada angka 2 (dua) Gugatan Penggugat adalah benar, yakni Gugatan Tergugat II / ETY SUNARTI tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Bandung dengan Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg. Pada tanggal 3 Nopember 2015 Pengadilan Negeri Bandung telah memutus Perkara No.67/Pdt/G/2015/ PN.Bdg.

FAKTA HUKUM

Para pihak dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg tersebut adalah ETY SUNARTI (Penggugat/Tergugat Dalam Rekonvensi) dan JUWARIAH (Tergugat/ Penggugat Dalam Rekonvensi).

Petitem gugatan rekonvensi dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg tersebut (halaman 17 s/d 19) adalah:

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Kwitansi tanda bukti pembayaran pembelian rumah (obyek sengketa) tertanggal 12-10-2015 senilai Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), dan Kwitansi tanggal 08 Januari 2013 senilai Rp. 2.595.000,- (dua juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) serta Kwitansi tanggal 10 Januari 2013 senilai Rp. 2.405.000,- (dua juta empat ratus lima ribu rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum perjanjian jual beli rumah (obyek sengketa) yang dibuat dibawah tangan oleh para Pihak tertanggal 2 Januari 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan secara hukum jual beli rumah tersebut antara Penggugat Dalam Konvensi (Tergugat 1 Dalam Rekonvensi) dengan Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) adalah sah dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) ;
5. Menyatakan secara Hukum sisa Pelunasan pembelian Rumah Obyek sengketa dari Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) kepada Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
6. Memerintahkan dan Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) untuk menerima sisa uang Pelunasan Pembelian Obyek sengketa dari Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)

Haalaman 12 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dititipkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Kota Bandung ;

7. Menyatakan dan menetapkan secara Hukum rumah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.1984 / Kebon Kangkung SU.No.109 tanggal 29/03/2005 Luas 149 m2 Dalam Sertifikat tertulis Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI adalah sah Hak Milik dan Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) ;
8. Menyatakan dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk melakukan Pencatatan Balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1984 / Kebon Kangkung SU. No. 109, tanggal 29/03/2005 Luas 149 m2 Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI untuk dibalik nama ke atas nama Nyonya JUWARIAH ;
9. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menempati rumah (obyek sengketa) tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;
10. Memerintahkan dan Menghukum secara hukum Penggugat Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk menyerahkan Tanah Rumah (Obyek Sengketa) tersebut kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong seketika pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa digantungkan dengan syarat apapun;
11. Memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA dan siapa saja yang menguasai dan menempati Rumah Obyek Sengketa tersebut untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan Pengadilan Dalam Perkara ini, dan segera mengosongkan rumah (Obyek Sengketa) tersebut dan menyerahkan seketika kepada Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong tanpa digantikan dengan syarat apapun ;
12. Menghukum Penggugat dalam Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk membayar uang dwangsom/denda kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini ;

Haalaman 13 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Memerintahkan secara hukum dan menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) dan TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menguasai dan menempati rumah (Obyek Sengketa) tersebut secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul apabila pengosongan rumah tersebut dilakukan secara paksa dengan memakai bantuan alat Negara ;
14. Menyatakan secara hukum sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat dalam konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi);
15. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun diajukan upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

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

Amar putusan Perkara No.67/Pdt/G/2015/ PN.Bdg tersebut (halaman 45-46) adalah:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw.09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No.1984/Kel. Kebon Kangkung;
3. Menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah

Haalaman 14 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan uang sejumlah tersebut telah diterima Tergugat sebagai pembayaran harga tanah dan rumah milik Tergugat;

5. Menyatakan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima dari Penggugat sisa pembayaran harga tanah dan rumah tersebut sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.271.000,- (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM

Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg menolak Petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan angka 16 (halaman 44) adalah:

Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa di Jalan Papanggungan 13 No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kelurahan Kebunkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, Sertipikat Hak Milik No.1984/Kel.Kebonkangkung masih atas nama Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum mempunyai hak atas tanah dan rumah sengketa tersebut, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan petitum angka 16 tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terbukti dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi angka 7 (tujuh) sampai dengan petitum angka 16 (enam belas), dinyatakan ditolak;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, khususnya Pertimbangan

Haalaman 15 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Majelis Hakim Perkara No.67/Pdt/G/2015/ PN.Bdg tersebut, maka:

- JUWARIAH sama sekali tidak mempunyai Hak Milik atas tanah dan rumah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik No.1984 / Kebon Kangkung SU.No.109 tanggal 29/03/2005 Luas 149m2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi). Pemegang Hak Milik atas tanah dan rumah tersebut tetap oleh ETY SUNARTI ;
 - Perbuatan ETY SUNARTI mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA menempati rumah (obyek sengketa) tersebut bukan perbuatan melawan hukum;
 - Tidak beralasan hukum untuk memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA untuk mengosongkan rumah (Obyek Sengketa) tersebut dan menyerahkan kepada JUWARIAH ;
 - Tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas Obyek Sengketa;
 - Tidak beralasan hukum untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun diajukannya upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
5. Bahwa sehubungan dengan dalil pada angka 3 (tiga) Gugatan Penggugat, berdasarkan pengakuan Tergugat II kepada Tergugat I bahwa Tergugat II hingga saat ini tidak pernah menerima titipan uang Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dimaksud, bahkan tetap berupaya melakukan upaya hukum yang mana telah dan sedang ditindaklanjuti melalui proses hukum pidana sebagaimana bukti yang akan diperlihatkan pada proses persidangan acara pembuktian perkara ini nantinya. Adapun alasannya adalah:
- Tergugat II mengaku kepada Tergugat I bahwa Tergugat II maupun anaknya yang bernama Farhad tidak pernah menandatangani surat yang isinya perihal perbuatan hukum jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Penggugat;
 - Tergugat II mengaku hanya melakukan perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Tergugat I saja, sebagaimana

Haalaman 16 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 .dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA, S.H., namun Tergugat I tidak dapat melakukan proses balik nama karena Sertifikat Asli atas tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat saat ini, terkait dengan hutang piutang Tergugat II kepada Penggugat;

6. Bahwa dalil pada angka 4 (empat), angka 5 (lima), angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan), angka 9 (sembilan) dan angka 10 (sepuluh)gugatan Penggugat tidak beralasan hukum karena:

- Penggugat BUKAN PEMILIK hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung;
- Hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung hingga saat ini tetap atas nama ETY SUNARTI;
- Tergugat I tidak pernah bersama dengan Penggugat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Peralihan hak akan terjadi apabila antara Penjual dan Pembeli membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Dalil-dalil Tergugat I tersebut di atas adalah sesuai pula dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg (halaman 44) sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada Jawaban Tergugat I angka 4 (empat) tersebut di atas.
- Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung berdasarkan pada surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 .dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA,S.H;

7. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang telah Tergugat I uraikan di atas maka tidaklah beralasan hukum untuk dikabulkannya dalil-dalil Penggugat pada

Haalaman 17 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 11 (sebelas) dan angka 12 (dua belas) gugatan Penggugat;

Berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menyatakan permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkungan Hak Milik Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah sah dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat II yang menempatkan dan atau mengoverbalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Tergugat I adalah berdasarkan hukum dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan surat-surat dibawah tangan dan atau surat-surat otentik lainnya yang isinya mengoveralihkan obyek sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menetapkan menolak Penggugat ditunjuk selaku kuasa dari Tergugat II sebagai kuasa pihak penjual guna melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak Penggugat (selaku pihak pembeli) dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan

Haalaman 18 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Papanggungan XIII No.116/127 D, RT 08, RW 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung;

- Menyatakan permohonan uitvoerbaar bij voorraad ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDIAR:

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dalam jawabannya tanggal 7 Mei 2019, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

Tergugat II dengan tegas menolak semua dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas di bawah ini;

- Gugatan Penggugat adalah Obscuur Libel:

Bahwa setelah dicermati dan diteliti isi dari gugatan Penggugat ini, dapat ditemukan adanya ketidak sesuaian antara Posita dan Petitum Gugatan dimana di dalam petitum Penggugat angka 2 disebutkan :

“Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan 13 No.116/127 D, Rt 08 Rw 09 Kelurahan Kebonkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung Sertipikat Hak Milik No 1984/Kel Kebonkangkung”;

Akan tetapi di dalam Posita gugatan Penggugat dari mulai posita angka 1 sampai dengan posita angka 12, sama sekali tidak ditemukan kalimat pernyataan yang memohonkan sita jaminan terhadap obyek sengketa;

Mengingat posita dan petitum harus saling mendukung serta sinkron dan konsisten dalam hal penyelesaian sengketa yang didalilkan, maka hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum dan sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tidak dapat diterima. Hal tersebut adalah pendapat hukum yang tercantum di dalam Buku Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) karya M. Yahya Harahap, S.H., Cetakan kesebelas, Penerbit Sinar Grafika, halaman 452.

Haalaman 19 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Dari uraian di atas telah dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat obscur libel, oleh karenanya adalah beralasan dan berdasar hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil sebagaimana diuraikan didalam Eksepsi diatas seluruhnya juga termasuk dalam pokok perkara ini, dengan demikian merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. TERGUGAT II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat II;
3. Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 4 alinea terakhir yang menyatakan : "Bahwa berdasarkan putusan tersebut di atas maka Penggugat berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08 Rw.09, Kelurahan Kebon Kangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 1984/Kel.Kebon Kangkung". Hal ini dikarenakan bahwa Penggugat belum memiliki hak atas tanah dan rumah di Jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08 Rw.09, Kelurahan Kebon Kangkung, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 1984/Kel.Kebon Kangkung (selanjutnya mohon disebut objek sengketa), mengingat untuk berpindahnya hak kepemilikan atas objek sengketa harus melalui proses sebagaimana ditegaskan di dalam salah satu pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 44 alinea 3 dan 4 dari bagian Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg, yang menyatakan :
 - "Menimbang bahwa meskipun antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah tercapai kesepakatan untuk melakukan Jual Beli sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 akan tetapi tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli itu belum beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena peralihan hak baru akan terjadi setelah kedua belah pihak membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)";

Haalaman 20 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



- “Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa di Jalan Papanggungan 13 No.116/127 D, Rt 08 Rw 09 Kelurahan Kebunkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung Sertipikat Hak Milik No 1984/Kel Kebonkangkung masih atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum mempunyai hak atas tanah dan rumah sengketa tersebut, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan petitum angka 16 tidak beralasan dan harus ditolak”;
- Selain itu perlu ditegaskan bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya yang terdapat pada Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg tanggal 2 Desember 2018 menolak petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan angka 16 karena tidak beralasan (vide : halaman 44 alinea 4 dari bagian Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg), hal mana berkaitan dengan hak atas objek sengketa tercantum di dalam petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada angka 7 yang menyebutkan : ‘Menyatakan dan menetapkan secara Hukum rumah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1984 / Kebon kangkung SU No 109 tanggal 29/03/2005 Luas 149 m2 Dalam Sertifikat tertulis Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI adalah sah Hak Milik dari Penggugat Dalam Rekonversi (Tergugat Dalam Konvensi)’;

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT belum memiliki hak atas objek sengketa, mengingat di dalam amar putusan dari PUTUSAN Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg sama sekali tidak ada pernyataan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan Amar Putusan angka 2 dan 3, dan telah dijelaskan di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas;

4. Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 5, 6, 7, 9 dan 10 karena perlu ditegaskan kembali bahwa hak kepemilikan objek sengketa belum beralih kepada Penggugat mengingat hal-hal seperti yang sudah dijelaskan di dalam jawaban Tergugat II angka 2 diatas. Petitum Penggugat angka 6,7,9 dan 10 sebenarnya telah dibahas di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 44 alinea 3 dan 4 dari bagian Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg dan telah dinyatakan

Haalaman 21 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



ditolak karena tidak beralasan, hal mana diuraikan di bawah ini :

Petitem penggugat (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Perkara Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg tanggal 2 Desember 2018) angka 7 sampai dengan angka 16 yang ditolak karena tidak beralasan, adalah sebagai berikut :

07. Menyatakan dan menetapkan secara Hukum rumah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1984 / Kebon kangkung SU No 109 tanggal 29/03/2005 Luas 149 m2 Dalam Sertifikat tertulis Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI adalah sah Hak Milik dari Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi);
08. Menyatakan dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk melakukan Pencatatan Balik nama atas Sertifikat Hak Milik No 1984 / Kebon Kangkung SU. No 109, tanggal 29/03/2005 Luas 149 m2 Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI untuk dibalik nama ke atas nama Nyonya JUWARIYAH;
09. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menempati rumah (obyek sengketa) tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
10. Memerintahkan dan Menghukum secara hukum Penggugat Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk menyerahkan Tanah Rumah (Obyek sengketa) tersebut kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong seketika pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa digantungkan dengan syarat apapun;
11. Memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA dan siapa saja yang menguasai dan menempati Rumah Obyek Sengketa tersebut untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan Pengadilan Dalam Perkara ini, dan segera mengosongkan rumah Obyek sengketa tersebut dan menyerahkan seketika kepada Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong tanpa digantungkan dengan syarat apapun;
12. Menghukum Penggugat dalam Konvensi Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang dwangsom / denda kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat dalam Rekonvensi)

Haalaman 22 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



sebesar Rp2.000.000,- (Dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

13. Memerintahkan secara hukum dan Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) dan TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menguasai dan menempati Rumah Obyek sengketa tersebut secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul apabila pengosongan rumah tersebut dilakukan secara paksa dengan memakai bantuan alat Negara;
14. Menyatakan secara hukum sah dan berharga sita dimohonkan oleh Tergugat dalam konvensi (Penggugat Dalam rekonvensi);
15. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu walaupun diajukannya upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi (tergugat dalam Rekonvensi) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Dengan uraian tersebut di atas maka adalah tidak beralasan Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum dan ditegaskan kembali bahwa Penggugat bukan pemilik obyek sengketa karena peralihan hak baru akan terjadi setelah kedua belah pihak membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu di dalam Amar Putusan Majelis Hakim Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg., tanggal 2 Desember 2015 tidak mencantumkan satupun pernyataan bahwa Penggugat (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi) adalah pemilik dari objek sengketa karena Jual Beli dengan Tergugat II (Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi) serta tidak dicantumkan pula dalam Amar Putusan tersebut pernyataan adanya hukuman yang mewajibkan pihak yang memperoleh hak atas objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat (Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 8 adalah kabur atau tidak jelas (obscuur libel) dan membingungkan, Adapun hal-hal tersebut adalah :

“Bahwa segala surat-surat yang di bawah tangan maupun surat otentiklainnya yang isinya untuk mengover alihkan objek sengketa oleh

Haalaman 23 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Tergugat II kepada Tergugat I maupun kepada pihak yang lainnya telah dijual kepada Penggugat adalah tidak sah”

- Dalam kalimat “mengoveralihkan objek sengketa” tersebut di atas, tidak jelas dan terang apa maksudnya. Apabila “mengoveralihkan” tersebut dimaknai maksudnya adalah “mengalihkan” atau “memindahkan”, maka muncul pertanyaan, mengoveralihkan “apanya” objek sengketa? Apa yang dialihkan dari objek sengketa? Hak kepemilikan kah? Hak sewa kah? Hak Guna Bangunan kah atau hak-hak lainnya yang melekat pada objek sengketa? Hal ini tidak dijelaskan dan ditegaskan oleh PENGGUGAT sehingga dapat menimbulkan ambigu (penafsiran yang berbeda), jadi tidak ada kepastian apa yang dimaksud dalam kalimat tersebut;
- Dalam kalimat “..... telah dijual kepada Penggugat adalah tidak sah” adalah membingungkan tentang apa yang dimaksud ? Sama dengan uraian sebelumnya, uraian kalimat tersebut adalah Tidak Jelas atau Kabur sehingga timbul pertanyaan, apa yang telah dijual kepada Penggugat hingga ditegaskan adalah tidak sah? Mengapa tidak sah?. Apabila menarik maksud dari kalimat tersebut adalah objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat, maka Penggugat dalam hal ini mengakui bahwa tidak ada jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat atau penjualan objek sengketa kepada Penggugat adalah tidak sah.

Dari uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa Penggugat tidak teliti dan cermat dalam hal dalil Gugatannya dimana kalimat yang dicantumkan adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dan menimbulkan berbagai penafsiran yang direka-reka maksudnya sehingga dapat mengakibatkan kesalahan pihak lainnya untuk menanggapi dalil tersebut. Mengingat Penggugat tidak menerangkan secara jelas dan terang tentang apa yang dimaksud dalam kalimat tersebut sementara di dalam suatu gugatan, pernyataan atau dalil yang dituliskan harus jelas, terang dan tegas agar ada kepastian hukum untuk menanggapinya, maka gugatan Penggugat ini tidak jelas atau kabur (obscuur libel), dan oleh karenanya adalah beralasan gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Neit Ontvankelijk Verklaard);

6. Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 11 dengan alasan bahwa selain berpegang teguh kepada pernyataan

Haalaman 24 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditegaskan di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 44 alinea 3 dari bagian Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg, yang menyebutkan : “Menimbang bahwa meskipun antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah tercapai kesepakatan untuk melakukan Jual Beli sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 akan tetapi tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli itu belum beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena peralihan hak baru akan terjadi setelah kedua belah pihak membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, Tergugat II pun sejak awal menyangkal adanya perjanjian jual beli tertanggal 2 Januari 2013, hal mana telah dibuktikan oleh Tergugat II yang telah mengajukan Gugatan kepada Penggugat dengan Perkara Nomor : 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg tanggal 15 April 2015, dan juga sebelumnya Tergugat II telah melaporkan ke Kepolisian Daerah Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LPB/802/IX/2013/JABAR, tanggal 09 September 2013 tentang adanya dugaan Tindak Pidana Membuat Surat Palsu atau Memalsukan Surat Yang Dapat Menimbulkan Sesuatu Hak Pemakaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana, yang kemudian perkara tersebut dilimpahkan ke Polrestabes Bandung dengan Surat Pelimpahan Perkara Nomor : B/4408/IX/2013/Reskrim, tanggal 11 September 2013 yang telah diberitahukan kepada Tergugat II melalui surat dengan Nomor : B/3520/IX/2013/Reskrim, tanggal 28 September 2013, dan hingga Jawaban ini diajukan, proses laporan Polisi tersebut masih berjalan sehingga proses jual beli di depan Notaris/PPAT tidak bisa dilaksanakan mengingat belum ada kepastian hukum mengenai keberadaan Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Januari 2013 tersebut karena ada hal yang meragukan yaitu dugaan adanya pemalsuan tanda tangan saksi atas nama FARHAD, putera dari Tergugat II, yang dalam penjelasannya menerangkan bahwa FARHAD tidak pernah menyaksikan bahkan menandatangani sebagai saksi surat perjanjian jual beli tersebut;

Dari hal tersebut di atas maka adalah beralasan dalil gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Haalaman 25 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



7. Bahwa dengan menyimak seluruh uraian dan dalil gugatan Penggugat, ada hal yang keliru yang dinyatakan oleh Penggugat yang mengaku sebagai pihak yang berhak dan selaku pemilik atas objek sengketa (vide : gugatan Penggugat angka 4 dan 9), oleh karena dalam perkara aquo belum ada pemindahan hak atas objek sengketa sebagaimana telah ditegaskan di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 44 alinea 3 dan 4 dari bagian Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg (vide: Jawaban Tergugat II angka 2 dan angka 3), sehingga Penggugat dalam hal ini telah berlebihan, apalagi di dalam amar putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg sama sekali tidak ada pernyataan yang menyebutkan Penggugat (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi) sebagai pemilik dan berhak atas objek sengketa, padahal Putusan Nomor 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg tersebut adalah dasar dari Gugatan Penggugat, sehingga adalah beralasan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
8. Bahwa setelah dicermati dan diteliti isi dari gugatan Penggugat ini, dapat ditemukan juga adanya ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum Gugatan dimana di dalam Petitum Penggugat angka 2 disebutkan :
"Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Papanggungan 13 No.116/127 D, Rt 08 Rw 09 Kelurahan Kebunkangkung, Kecamatan Kiaracandong, Kota Bandung Sertipikat Hak Milik No 1984/Kel Kebonkangkung", akan tetapi di dalam posita gugatan Penggugat dari mulai posita angka 1 sampai dengan posita angka 12, sama sekali tidak ditemukan kalimat pernyataan yang memohonkan sita jaminan terhadap obyek sengketa;
Meningat posita dan petitum harus saling mendukung serta sinkron dan konsisten dalam hal penyelesaian sengketa yang didalilkan, maka hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum dan sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tidak dapat diterima. Hal tersebut adalah pendapat hukum yang tercantum di dalam buku hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) karya M. Yahya Harahap, S.H., Cetakan kesebelas, Penerbit Sinar Grafika, halaman 452;
Dari uraian di atas telah dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat obscur libel, oleh karenanya adalah beralasan dan berdasar hukum

Haalaman 26 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa adalah beralasan Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Bahwa berdasarkan seluruh dalil Jawaban sebagai mana yang telah diuraikan di atas, bersama ini Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik dari tanah dan rumah di Jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08 Rw.09, Kelurahan Kebon Kangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No.1984/Kel.Kebon Kangkung;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini menurut hukum;

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 12 Februari 2019, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik tanggal 19 Februari 2019 ;

Haalaman 27 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Mei 2019, Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D. Rt 08. Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat;
 - Utara : Masjid Arozak;
 - Timur : Tanah Kosong/Jalan Papanggungan XIII,Gang;
 - Selatan : Rumah Bapak Yono;
 - Barat : Solokan;
3. Menyatakan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat II yang menempatkan dan atau mengoveralihkan tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) milik Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah

Haalaman 28 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 51/Pdt.B/2019/PN Bdg, tanggal 10 Juni 2019, yang dibuat oleh, DR. H.ASEP DEDI SUWASTA,SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang isinya menyatakan, bahwa pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019, GOKKON TITUS TIMBUL SH., Advokat dari Kantor Hukum DR.ROELY PANGGABEAN SH.MH. & REKAN, beralamat di JL.Veteran No.14 Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2019, sebagai kuasa bertindak untuk dan atas nama TATANG RUKMANA sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 Mei 2019, Nomor 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., ;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 17 Juni 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls.I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 17 Juni 2019, kepada ETY SUNARTI, Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding dari Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I tersebut, yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh Kuasanya yaitu, AI NIA RIANI, SH ;
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 24 Juni 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI,Bc.IP.,SH. Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Kls.I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 24 Juni 2019, kepada JUWARIAH, Terbanding dahulu sebagai Penggugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding dari Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I tersebut, yang pemberituannya di jalankan melalui Kantor Kelurahan Kebon Kangkung ;
4. Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 51/Pdt.B/2019/PN Bdg., tanggal 10 Juni 2019, yang dibuat oleh, DR. H. ASEP DEDI SUWASTA, SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang isinya menyatakan,

Haalaman 29 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019, AI NIA RIANI, SH. Advokat / Pengacara, Penasihat Hukum, Konsultan Hukum yang berkantor di KANTOR HUKUM NARATAS, Jl. Muararajeun Lama No.27 RT 006 RW.014 Kelurahan Cihaurgeulis, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2019, sebagai Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama ETY SUNARTI sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 Mei 2019, Nomor: 518/Pdt.G/2018/PN Bdg.,;

5. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 24 Juni 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP., SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 24 Juni 2019, kepada JUWARIAH, Terbanding dahulu sebagai Penggugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding dari Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II tersebut, yang pemberituannya di jalankan melalui Kantor Kelurahan Kebon Kangkung;
6. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 14 Juni 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP., SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 14 Juni 2019, kepada TATANG RUKMANA, Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding dari Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II tersebut, yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh Kuasanya yaitu GOKKON TITUS TIMBUL, S.H.;
7. Memori Banding Pembanding I tertanggal 3 Juli 2019, yang diajukan oleh 1. DR.ROELY PANGGABEAN, SH.MH., 2. GOKKON TITUS TIMBUL, SH. para Advokat dari Kantor Hukum DR.ROELY PANGGABEAN SH.MH. & REKAN, beralamat di JL.Veteran No.14 Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2019, bertindak untuk dan atas nama TATANG RUKMANA sebagai pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 3 Juli 2019, sesuai dengan Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo.No.51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 3 Juli

Haalaman 30 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



2019, dan berdasarkan :

- Surat Pemberitahuan Memori Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., Jo. No 51/PDT.B/2019/PN Bdg., tanggal 10 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2019, kepada ETY SUNARTI Pemanding II dahulu sebagai Tergugat II, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resmi memori banding dari Pemanding I dahulu sebagai Tergugat I, yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh Kuasanya yaitu, AI NIA RIANI, SH.
- Surat Pemberitahuan Memori Banding Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo.No.51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 15 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH. Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 15 Juli 2019, kepada JUWARIAH sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat., telah diberitahukan dan diserahkan salinan resmi memori banding dari Pemanding I dahulu sebagai Tergugat I, yang pemberituannya dijalankan melalui Kantor Kelurahan Kebon Kangkung ;

8. Memori Banding Pemanding II tertanggal 7 Juli 2019, yang diajukan oleh AI NIA RIANI SH., Advokat / Pengacara, Penasihat Hukum, Konsultan Hukum yang berkantor di KANTOR HUKUM NARATAS, Jl. Muararajeun Lama No.27 RT 006 RW.014 Kelurahan Cihaurgeulis, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2019, bertindak untuk dan atas nama ETY SUNARTI, sebagai Pemanding II dahulu sebagai Tergugat II, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 10 Juli 2019, sesuai dengan Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo.No.51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 10 Juli 2019, dan berdasarkan :

- Surat Pemberitahuan Memori Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 19 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Jum'at tanggal 19 Juli 2019, kepada TATANG RUKMANA sebagai Pemanding I dahulu sebagai Tergugat I, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resmi memori banding dari Pemanding II dahulu

Haalaman 31 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat II, yang pemberituannya disampaikan dan diterima oleh Kuasanya yaitu GOKKON TITUS TIMBUL,SH. ;

- Surat Pemberitahuan Memori Banding Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo.No.51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 23 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI,Bc.IP.,SH. Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Selasa tanggal 23 Juli 2019, kepada JUWARIAH sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resmi memori banding dari Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, yang pemberituannya dijalankan melalui Kantor Kelurahan Kebon Kangkung ;

1. Kontra Memori Banding tertanggal 22 Agustus 2019, yang diajukan oleh : 1. Letnan Kolonel Chk AGUS SETIADI, S.H., 2. Mayor Chk. HARRY TJAHHJONO, SE.,S.H., 3. Kapten Chk. WIJI WINARSO, S.H., 4. Kapten Chk. SYAIFUL MUNIR, S.H., 5. Kapten Chk. WIRYA, S.H., 6. Kapten Chk. HASANUDIN, BcHk., 7. Sertu FAJAR ROMADHAN AL AZIS, S.H., 8. Pns. SUGIANTO, S.H., 9. Pns. BAMBANG HERMAWAN, S.H., yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019, bertindak untuk dan atas nama JUWARIAH sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat, Kontra Memori Banding tersebut ditujukan kepada Pembanding I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Agustus 2019, sesuai dengan Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg. Jo. No 51 / PDT / B / 2019 / PN Bdg., tanggal 22 Agustus 2019, dan berdasarkan :

- Surat Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 518/Pdt.G/2018 / PN BDG. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN BDG, tanggal 22 Agustus 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,S.H., Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kls I.A Khusus, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Kamis Tanggal 22 Agustus 2019, telah diserahkan salinan resmi kontra memori banding dari Terbanding kepada pihak lawannya, yaitu TATANG RUKMANA sebagai pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, yang diterima oleh kuasanya yang bernama GOKKON TITUS TIMBUL, SH.
- Surat Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 518 / Pdt.G / 2018 / PN BDG. Jo. No. 51 / PDT / B / 2019 / PN BDG, tanggal 23 Agustus 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,S.H.

Haalaman 32 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kls I.A Khusus, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Jum'at Tanggal 23 Agustus 2019, telah diserahkan salinan resmi kontra memori banding dari Terbanding kepada pihak lawannya, yaitu ETY SUNARTI sebagai pbanding II dahulu sebagai Tergugat II, yang diterima oleh kuasanya yang bernama AI NIA RIANI SH.;

9. Kontra Memori Banding tertanggal 12 Agustus 2019, yang diajukan oleh : 1. Letnan Kolonel Chk AGUS SETIADI, S.H., 2. Mayor Chk. HARRY TJAHCJONO,SE.,S.H., 3. Kapten Chk. WIJI WINARSO, S.H., 4. Kapten Chk. SYAIFUL MUNIR S.H., 5. Kapten Chk. WIRYA, S.H., 6. Kapten Chk. HASANUDIN, BChk., 7. Sertu FAJAR ROMADHAN AL AZIS, S.H., 8. Pns. SUGIANTO, S.H., 9. Pns. BAMBANG HERMAWAN, S.H., yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019, bertindak untuk dan atas nama JUWARIAH sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat, Kontra Memori Banding tersebut ditujukan kepada Pbanding II, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Agustus 2019, sesuai dengan Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg. Jo. No 51 / PDT / B / 2019 / PN Bdg., tanggal 12 Agustus 2019, dan berdasarkan :

- Surat Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 518 / Pdt.G / 2018 / PN BDG. Jo. No 51 / PDT / B / 2019 / PN BDG, tanggal 9 September 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH., Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kls I.A Khusus, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 9 September 2019, telah diserahkan salinan resmi kontra memori banding dari Terbanding kepada pihak lawannya, yaitu ETY SUNARTY sebagai pbanding II dahulu sebagai Tergugat II, yang diterima oleh kuasanya yang bernama AI NIA RIANI, SH.
- Surat Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 518 / Pdt.G / 2018 / PN BDG. Jo. No 51 / PDT / B / 2019 / PN BDG, tanggal 9 September 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI, Bc.IP.,SH. Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kls I.A Khusus, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 9 September 2019, telah diserahkan salinan resmi kontra memori banding dari Terbanding kepada pihak lawannya, yaitu TATANG RUKMANA sebagai pbanding I dahulu sebagai Tergugat I, yang diterima oleh kuasanya yang bernama

Haalaman 33 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



GOKKON TITUS TIMBUL, SH.;

10. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo.No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 3 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI,Bc.IP.,SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kls I.A Khusus, dan disampaikan kepada TATANG RUKMANA sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, melalui salah seorang kuasa hukumnya yang bernama GOKKON TITUS TIMBUL, SH. pada hari Rabu tanggal 3 Juli 2019, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini ;
11. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo. No 51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 4 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI,Bc.IP.,SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, dan disampaikan kepada ETY SUNARTI sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, melalui kuasa hukumnya yang bernama, AI NIA RIANI, SH. pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;
12. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg. Jo No.51/PDT/B/2019/PN Bdg., tanggal 15 Juli 2019, yang dibuat dan dijalankan oleh EKA SURYANI,Bc.IP.,SH., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, dan disampaikan kepada JUWARIAH sebagai Terbanding dahulu sebagai Penggugat, pada hari Senin tanggal 15 Juli 2019, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Kebon Kangkung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor :

Haalaman 34 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

518/Pdt.G/2018/PN Bdg., yang diucapkan dan dijatuhkan pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., yang diucapkan dan dijatuhkan pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019, pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019 GOKKON TITUS TIMBUL SH., Advokat dari Kantor Hukum DR.ROELY PANGGABEAN SH.,MH. & REKAN, beralamat di Jl. Veteran No.14 Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2019, sebagai kuasa bertindak untuk dan atas nama TATANG RUKMANA sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 Mei 2019, Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg.,

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Pembanding II dahulu Tergugat II, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., yang diucapkan dan dijatuhkan pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019, pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019, AI NIA RIANI, SH. Advokat / Pengacara, Penasihat Hukum, Konsultan Hukum yang berkantor di KANTOR HUKUM NARATAS, Jl. Muararajeun Lama No.27 RT 006 RW.014 Kelurahan Cihaurgeulis, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2019, bertindak untuk dan atas nama ETY SUNARTI sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 28 Mei 2019, Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg.;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, maupun Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, melalui kuasa-kuasa hukum mereka, diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan, karenanya sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947, Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan banding dari TATANG RUKMANA sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, maupun ETY SUNARTI sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, yang diajukan oleh Kuasa Hukum mereka masing-masing, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara, serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut

Haalaman 35 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, TATANG RUKMANA sebagai Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, melalui kuasanya dalam memori banding tertanggal 3 Juli 2019, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun mengenai alasan keberatan-keberatannya sehingga Pembanding / semula Tergugat I mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus perkara No 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., tertanggal 28 Mei 2019 adalah sebagai berikut:

A. TENTANG FORMALITAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG KLS IA KHUSUS No : 518/PDT.G/2018/PN.BDG TERTANGGAL 28 MEI 2019.

- ❖ Majelis Hakim perkara No 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., sama sekali tidak mempertimbangkan dalil eksepsi Pembanding/semula Tergugat I perihal Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat.

Dalam pertimbangan hukumnya (halaman 40) terkait dengan eksepsi Pembanding/semula Tergugat I, Majelis Hakim hanya memberikan pertimbangan hukum perihal "anggota militer dapat menjadi penasihat hukum dipersidangan dengan adanya izin dari atasannya".

Sedangkan yang dipermasalahkan oleh Pembanding/semula Tergugat I adalah "Surat Perintah Kakundam III/Slw Nomor : Sprin/.148../VI/2017 tanggal 31 Mei 2017 Komando Daerah Militer III / Siliwangi Hukum tidak memberikan perintah untuk bertindak selaku kuasa hukum Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus".

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut di atas, sudah jelas mengandung cacat hukum karena Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh Terbanding I / semula Penggugat tertanggal 12 Desember 2018 berdasarkan Surat Perintah Kakundam III/Slw Nomor : Sprin/148./VI/2017 tanggal 31 Mei 2017 KOMANDO DAERAH MILITER III/SILIWANGI HUKUM adalah surat kuasa yang tidak sah berdasarkan hukum.

Bahwa surat kuasa merupakan sebuah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari seseorang atau pejabat tertentu kepada seseorang atau pejabat lain. Pelimpahan wewenang dapat mewakili pihak yang memberi

Haalaman 36 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



wewenang. Dengan adanya pengertian sebagaimana tersebut diatas, maka sudah selayaknya sebuah Surat Kuasa menjadi suatu pedoman yang sangat penting, terutama di dalam pemberian pihak yang memberikan kuasa. Apabila pihak tersebut merupakan suatu instansi, maka pihak yang hendak mewakili di dalam persidangan tersebut harus secara jelas menerangkan untuk bertindak mewakili Terbanding I/semula Penggugat selaku kuasa hukum di dalam Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus.

- Bahwa Surat Kuasa Khusus yang sah/memenuhi syarat harus mencantumkan nama dan kapasitas pemberi kuasa, nama dan kapasitas penerima kuasa dan perihal atau kasus yang dikuasakan, dan di Pengadilan Negeri mana kasus itu akan diperiksa. Satu unsur saja tidak dipenuhi maka Surat Kuasa tersebut tidak sah dan batal demi hukum, dan penerima kuasa tidak berkuasa dan tidak berwenang mewakili pihak yang diwakili atau pemberi kuasa.

Hingga keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Bandung No 518 / PDT.G / 2018 / PN Bdg., cacatnya Surat Kuasa tertanggal 12 Desember 2018 tersebut tetapi diabaikan, maka secara hukum, sepantasnya gugatan Terbanding I / semula Penggugat adalah cacat hukum dan gugatan tersebut sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls. IA Khusus Perkara No 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tertanggal 28 Mei 2019 berlawanan dengan fakta hukum persidangan.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim perihal perbaikan surat gugatan pada putusan perkara Nomor 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., tertanggal 28 Mei 2019 (halaman 44) menyatakan:

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 29 Januari 2019 Penggugat telah mengajukan perbaikan surat gugatan pada tanggal 29 Januari 2019 sebelum surat jawaban diserahkan oleh Para Tergugat kepada Majelis Hakim dan kepada pihak Penggugat didalam persidangan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pihak Para Tergugat telah menerima dan membaca surat perbaikan gugatan tersebut dan

Halaman 37 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



kemudian pihak Para Tergugat baru mengajukan jawaban didepan persidangan;

FAKTA HUKUM PERSIDANGAN

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim perihal perbaikan surat gugatan tersebut perlu Pembanding/semula Tergugat I tegaskan bahwa :

- Pada pada proses persidangan tanggal 29 Januari 2019 Pembanding/semula Tergugat I maupun Terbanding II/semula Tergugat II secara langsung/lisan telah dengan tegas menyatakan menolak perbaikan gugatan tersebut.
- Surat perbaikan gugatan tersebut sama sekali tidak pernah dibacakan Terbanding I/semula Penggugat didalam persidangan
- Pernyataan penolakan atas perbaikan gugatan tersebut telah Pembanding/semula Tergugat I tegaskan kembali secara tertulis dalam Duplik maupun Kesimpulan.
- Alasan penolakan terhadap perbaikan gugatan Terbanding I/semula Penggugat adalah:
 - Pada proses acara persidangan awal Majelis Hakim telah memberikan kesempatan bagi Terbanding I/semula Penggugat untuk melakukan perubahan gugatan namun Terbanding I/semula Penggugat secara tegas menyatakan tidak ada perubahan gugatan.
 - Perubahan gugatan diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat pada acara persidangan penyerahan jawaban dimana Pembanding/semula Tergugat I maupun Terbanding II/semula Tergugat II telah membuat dan harus menyerahkan Jawaban pada saat itu juga sesuai dengan jadwal acara persidangan yang sudah disepakati bersama.
- ❖ Pertimbangan hukum Majelis Hakim perihal hak milik sebagaimana pada putusan perkara No 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., tertanggal 28 Mei 2019 bertentangan dengan Pertimbangan hukum majelis hakim sebagaimana pada putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara No. 167 / Pdt / G / 2015 / PN Bdg., tertanggal 3 November 2015.

Haalaman 38 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA khusus Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg tertanggal 3 November 2015 menyatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa di Jalan Papanggungan 13 No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kelurahan Kebunkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, Sertipikat Hak Milik No.1984/Kel. Kebonkangkung masih atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi belum mempunyai hak atas tanah dan rumah sengketa tersebut, oleh karena itu petitem gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan petitem angka 16 tidak beralasan dan harus ditolak; (Halaman 44)

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA khusus Perkara No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tertanggal 28 Mei 2019 menyatakan:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, dimana Penggugat telah memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa yang didasarkan atas jual beli yang sah yang berdasarkan pula atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan sebaliknya pihak Para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, dengan demikian pihak Penggugat telah memperoleh hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. (Halaman 56)

Menimbang, oleh karena tanah dan bangunan obyek sengketa telah terbukti hak milik Penggugat maka perbuatan Tergugat II yang telah melakukan transaksi atau mengoveralih obyek sengketa yang tanpa seijinPenggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa sebagaimana bukti surat-surat yang diajukan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum dan selanjutnya pula atas penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah dilakukan dengan cara melawan hukum, dengan demikian telah beralasan hukum obyek sengketa harus diserahkan kepada Penggugat sebagai pemiliknya. Dengan demikian petitem angka 4,5,6 dan 7 dapat dikabulkan. (Halaman 57)

FAKTA HUKUM PERSIDANGAN

Haalaman 39 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim perihal hak milik sebagaimana pada putusan perkara Nomor 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tertanggal 28 Mei 2019 tersebut perlu Pembanding/semula Tergugat I tegaskan bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan perkara Nomor 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg:

- Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg diputus pada tanggal 3 November 2015 oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus. Para Pihak tidak mengajukan upaya hukum banding, sehingga putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap.
- Pembanding/semula Tergugat I membeli dari Terbanding II/semula Tergugat II yakni tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec.Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung berdasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Juni 2013 (T1-10), Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 (T1-2) dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA, S.H. (T1-3)
- Berdasarkan kesaksian saksi-saksi dalam proses persidangan, sebagaimana dalam Putusan perkara No: 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tertanggal 28 Mei 2019 yakni saksi Pembanding/semula Tergugat I yakni NINA S (*halaman 32-34*) dan saksi Terbanding II/semula Tergugat II yakni TITI MARYATI (*halaman 37-39*) Jual-beli tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung antara Terbanding II/semula Tergugat II selaku penjual dengan Pembanding/semula Tergugat I selaku pembeli terjadi atas persetujuan / izin dari Terbanding I /semula Penggugat selaku pihak yang memberikan pinjaman uang kepada Terbanding II /semula Tergugat II.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, terbukti bahwa Jual beli tanah dan bangunan obyek perkara antara Pembanding/semula Tergugat I selaku Pembeli dan Terbanding II/semula Tergugat II selaku penjual:

- Terjadi sebelum putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg tertanggal 3 November 2015 berkekuatan

Haalaman 40 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



hukum tetap dan atas saran/izin Terbanding/semula Penggugat selaku yang memberikan uang pinjaman.

- Pembanding/semula Tergugat I memiliki, menempati dan menguasai tanah dan bangunan obyek perkara beralaskan hukum yang sah berdasarkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 .dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA,S.H.
- Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 17 Juni 2013, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA,S.H. hingga saat ini tetap berlaku dan tidak pernah dibatalkan.
- Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls. IA Khusus Perkara No 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg Tertanggal 28 Mei 2019 sama sekali tidak menyatakan membatalkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 .dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA, S.H.

Oleh karena itu tidaklah beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Pembanding/semula Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan bangunan obyek perkara merupakan perbuatan melawan hukum.

B. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG KLS IA KHUSUS NOMOR : 518/PDT.G/2018/PN BDG., MENGANDUNG CACAT HUKUM.

Sudah terbukti di dalam persidangan, dalam surat gugatan Terbanding I / Semula Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan rumah obyek perkara.

Sedangkan dalam hal mengajukan gugatan terutama terkait dengan tanah maka letak/objek sengketa tanah yang bersangkutan, sangat perlu dan penting untuk diketahui diman letak / posisi tanah yang bersangkutan secara pasti. Apabila hal ini tidak dapat dilakukan, maka:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979.

“Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya

Haalaman 41 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”.

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register 1149.K/Sip/1970, tanggal 17 April 1971.

“Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal 8 RV), maka gugatan kabur.”

“Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas obyek yang disengketakan tidak menyebutkan lokasi. Tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa.”

- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register 586.K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001.

“Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur”.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka adalah beralasan hukum untuk Pembanding / semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim perkara Banding yang memeriksa kembali dan memutus perkara ini memutuskan, mengadili:

1. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus perkara Nomor 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg batal demi hukum.
2. Menghukum Terbanding / semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara baik biayaperkaradi tingkat Pengadilan Pertama termasuk biaya ditingkat Pengadilan Banding ini.

B. DALAM KONPENSI

Berdasarkan apa yang telah Pembanding/semula Tergugat I sampaikan tersebut diatas maka dalil memori banding Pembanding / semulaTergugat I selanjutnya tetap pada dalil-dalil Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan Pembanding / semula Tergugat I pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bandung Kls. IA Khusus.

DALAM EKSEPSI

Haalaman 42 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



A. TERBANDING I /SEMULA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM/KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGGUGAT

- Surat yang diperlihatkan oleh Kuasa Hukum Terbanding I / semula Penggugat pada proses permulaan persidangan sebagai dasar pembuatan Surat Kuasa yang dipergunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat, sama sekali tidak memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum Terbanding I /semula Penggugat untuk bertindak selaku kuasa hukum Terbanding I /Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus.
- Terbanding I / semula Penggugat bukan pemilik hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel.Kebonkangkung, Kec.Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung.
- Hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel.Kebonkangkung, Kec.Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung hingga saat ini tetap atas nama ETY SUNARTI / Terbanding II /semula Tergugat II.

B. GUGATAN TERBANDING I /SEMULA PENGGUGAT EROR IN PESONA

Salah sasaran pihak yang digugat (gemis aanhoeda nigheid)

Gugatan Terbanding I/semula Penggugat Perkara No. 518 / PDT.G / 2018 / PN.Bdg berdasarkan pada putusan Perkara No. 67 / Pdt / G / 2015 / PN.Bdg yang mana Para Pihak dalam Perkara No. 67 / Pdt / G / 2015 / PN.Bdg tersebut adalah ETY SUNARTI selaku Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi dan JUWARIAH selaku.Tergugat / Penggugat dalam Rekonvensi.

Dalam gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN Bdg, TATANG RUKMANA diposisikan oleh Penggugat selaku Tergugat I, sedangkan TATANG RUKMANA selaku Tergugat I sama sekali tidak merupakan pihak-pihak dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/ PN.Bdg.

Diskualifikasi in Person

Dalam gugatan Terbanding I/semula Penggugat Perkara No. 518 / PDT.G / 2018 / PN.Bdg, salah satu dalil posita dan petitumnya adalah perihal surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt. 08, Rw.09, Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik

Haalaman 43 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung antara Terbanding II /semula Tergugat II / ETY SUNARTI selaku penjual dan Pemanding /semula Tergugat I / TATANG RUKMANA selaku Pembeli.

Dalam gugatan Terbanding I/semula Penggugat Perkara No. 518 / PDT.G / 2018 / PN.Bdg tersebut JUWARIAH memposisikan diri selaku pihak Penggugat padahal Terbanding I /semula Penggugat / JUWARIAH sama sekali tidak merupakan pihak-pihak dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

C. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Isi putusan Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg yang dijadikan salah satu dasar gugatan Penggugat Perkara No. 518/PDT.G/2018/PN Bdg, khususnya perihal titipan uang sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) sama sekali tidak terlaksana, karena:

- ETY SUNARTI/Terbanding I selaku Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi dalam Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg sama sekali tidak menerima uang titipan tersebut karena tidak pernah mengakui telah melakukan perbuatan hukum jual beli terkait dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt. 08, Rw.09, Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung.
- Permasalahan terkait dengan surat Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 telah dan tetap dalam proses hukum pidana karena Terbanding II/semula Tergugat II / ETY SUNARTI maupun anaknya yang bernama FARHAD sama sekali tidak pernah menandatangani surat perjanjian jual beli dimaksud baik selaku penjual maupun selaku saksi. Proses hukum pidana tersebut sebagaimana Tanda Bukti Laporan Nomor: LPB / 802 / IX / 2013 / JABAR tanggal 09 September 2013 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat serta Surat dari Kantor Hukum NARATAS Nomor : 03/Perm.Perkemb.LP/N-ES//2019 tertanggal 21 Januari 2019 selaku Kuasa Hukum Tergugat II / ETY SUNARTI.

D. GUGATAN TERBANDING I /SEMULA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) SERTA MELANGGAR TERTIB BERACARA

Gugatan Terbanding I/semula Penggugat sama sekali tidak menyatakan perbuatan hukum dan dasar hukum apa yang mendasari gugatannya.

Selain itu gugatan Penggugat merupakan penggabungan dari beberapa obyek hukum yang sama sekali tidak ada hubungan erat bahkan tidak ada

Haalaman 44 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



hubungan hukumnya. Disatu sisi perihal pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg tertanggal 3 November 2015 yang mana pihak-pihaknya adalah ETY SUNARTI selaku Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi dan JUWARIAH selaku Tergugat Penggugat dalam Rekonvensi. Sedangkan pada sisi lainnya adalah perihal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt. 08, Rw.09, Kelurahan Kebonkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung dimana pihak-pihaknya adalah Tergugat II/ETY SUNARTI selaku penjual dan Tergugat I/TATANG RUKMANA selaku Pembeli.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, Pembanding /semula Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Pembanding /semula Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Terbanding I /semula Penggugat tidak memenuhi syarat formil;
- Menolak gugatan Terbanding I /semula Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding I /semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan
- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Terbanding I /semula Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Terbanding I/semula Penggugat selama hal tersebut bertentangan dengan dalil-dalil Pembanding/semula Tergugat I serta tidak diakui secara tegas-tegas kebenarannya.
2. Bahwa Pembanding/semula Tergugat I tetap pada dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam eksepsi dan memohon pula tetap dianggap diulang dan terulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil pada angka 1 (satu) gugatan Terbanding I/semula Penggugat adalah benar, yakni pada tanggal 15 April 2015 Terbanding II /semula Tergugat II/ETY SUNARTI telah mengajukan gugatan kepada Terbanding I/semula Penggugat/JUWARIAH di Pengadilan Negeri Bandung berkaitan

Haalaman 45 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Papanggungan XII No. 116/127 D, Rt. 08, Rw.09, Kelurahan Kebom Kangkung, Kecamatan Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebon Kangkung.

4. Bahwa dalil pada angka 2 (dua) gugatan Terbanding I/semula Penggugat adalah benar, yakni gugatan Terbanding II /semula Tergugat II/ETY SUNARTI tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Bandung dengan Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg. Pada tanggal 3 Nopember 2015 Pengadilan Negeri Bandung telah memutus Perkara No. 67 / Pdt / G / 2015 / PN.Bdg.

FAKTA HUKUM PERSIDANGAN

Dalam Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg tersebut adalah ETY SUNARTI selaku Penggugat / Tergugat DR dan JUWARIAH selaku Tergugat/ Penggugat DR.

Petitem Gugatan Rekonvensi dalam Perkara No.67/Pdt/G/2015/ PN.Bdg tersebut (halaman 17 s/d 19) adalah:

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum kwitansi tanda bukti pembayaran pembelian Rumah (obyek sengketa) tertanggal 12-10-2015 senilai Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), dan kwitansi tanggal 08 Januari 2013 senilai Rp. 2.595.000,- (dua juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) serta kwitansi tanggal 10 Januari 2013 senilai Rp. 2.405.000,- (dua juta empat ratus lima ribu rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum perjanjian jual beli rumah (obyek sengketa) yang dibuat dibawah tangan oleh para Pihak tertanggal 2 Januari 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan secara hukum jual beli rumah tersebut antara Penggugat Dalam Konvensi (Tergugat 1 Dalam Rekonvensi) dengan Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) adalah sah dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) ;

Haalaman 46 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



5. Menyatakan secara hukum sisa pelunasan pembelian rumah obyek sengketa dari Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) kepada Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
6. Memerintahkan dan menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) untuk menerima sisa uang pelunasan pembelian obyek sengketa dari Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) yang dititipkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Kota Bandung ;
7. Menyatakan dan menetapkan secara hukum rumah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.1984/Kebon Kangkung SU.No.109 tanggal 29/03/2005 Luas 149 M² Dalam Sertifikat tertulis Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI adalah sah Hak Milik dan Penggugat Dalam Rekonvensi (Tergugat Dalam Konvensi) ;
8. Menyatakan dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1984 / Kebon Kangkung SU. No. 109, tanggal 29/03/2005 Luas 149 M² Atas Nama Nyonya ETY SUNARTI untuk dibalik nama ke atas nama Nyonya JUWARIAH ;
9. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menempati rumah (obyek sengketa) tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;
10. Memerintahkan dan Menghukum secara hukum Penggugat Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk menyerahkan tanah rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong seketika pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa digantungkan dengan syarat apapun ;
11. Memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA dan siapa saja yang menguasai dan menempati rumah obyek sengketa tersebut untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan pengadilan dalam perkara ini, dan segera mengosongkan rumah (obyek sengketa) tersebut dan menyerahkan seketika kepada

Haalaman 47 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) dalam keadaan kosong tanpa digantikan dengan syarat apapun ;

12. Menghukum Penggugat dalam Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk membayar uang dwangsom/denda kepada Pihak Tergugat Dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini ;
13. Memerintahkan secara hukum dan menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi (Penggugat Dalam Konvensi) dan TATANG RUKMANA atau siapa saja yang menguasai dan menempati rumah (obyek sengketa) tersebut secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul apabila pengosongan rumah tersebut dilakukan secara paksa dengan memakai bantuan alat Negara ;
14. Menyatakan secara hukum sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat dalam konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) ;
15. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun diajukannya upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya ;
16. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dengan hormat putusan yang seadil-adilnya.

Amar Putusan Perkara Nomor 67 / Pdt / G / 2015 / PN.Bdg tersebut (halaman 45-46) adalah:

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.

Haalaman 48 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt 08, Rw.09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No.1984/Kel. Kebonkangkung.
3. Menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
4. Menyatakan Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan uang sejumlah tersebut telah diterima Tergugat sebagai pembayaran harga tanah dan rumah milik Tergugat
5. Menyatakan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk menerima dari Penggugat sisa pembayaran harga tanah dan rumah tersebut sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.271.000,- (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara No. 67 / Pdt / G / 2015 / PN.Bdg menolak petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan angka 16 (halaman 44) adalah:

Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa di Jalan Papanggungan 13 No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kelurahan Kebonkangkung, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, Sertipikat Hak Milik No.1984/Kel. Kebonkangkung masih atas nama Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum mempunyai hak atas tanah dan rumah sengketa tersebut, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 sampai dengan petitum angka 16 tidak beralasan dan harus ditolak ;

Haalaman 49 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terbukti dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 7 (tujuh) sampai dengan petitum angka 16 (enam belas), dinyatakan ditolak.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, khususnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara No.67/Pdt/G/2015/PN.Bdg tersebut, maka:

- JUWARIAH/Terbanding I sama sekali tidak mempunyai Hak Milik atas tanah dan rumah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik No.1984/Kebon Kangkung SU.No.109 tanggal 29/03/2005 luas 149 M². Pemegang Hak Milik atas tanah dan rumah tersebut tetap oleh ETY SUNARTI /Terbanding II.
 - Perbuatan ETY SUNARTI /Terbanding II mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA menempati rumah (obyek sengketa) tersebut bukan perbuatan melawan hukum.
 - Tidak beralasan hukum untuk memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA /Pembanding untuk mengosongkan rumah (Obyek Sengketa) tersebut dan menyerahkan kepada JUWARIAH / Terbanding I.
 - Tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa.
 - Tidak beralasan hukum untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun diajukannya upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
5. Bahwa sehubungan dengan dalil pada angka 3 (tiga) gugatan Terbanding I/semula Penggugat, berdasarkan pengakuan Terbanding II/semula Tergugat II kepada Pembanding/semula Tergugat I bahwa Terbanding II /semula Tergugat II hingga saat ini tidak pernah menerima titipan uang Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dimaksud, bahkan tetap berupaya melakukan upaya hukum yang mana telah dan sedang ditindaklanjuti melalui proses hukum pidana. Adapun alasannya adalah:
- Terbanding II /semula Tergugat II mengaku kepada Pembanding /semula Tergugat I bahwa Terbanding II /semula Tergugat II maupun anaknya yang bernama Farhad tidak pernah menandatangani surat

Haalaman 50 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



yang isinya perihal perbuatan hukum jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Terbanding I/semula Penggugat.

- Terbanding II/semula Tergugat II mengaku hanya melakukan perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Pembanding/semula Tergugat I saja, sebagaimana surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA,S.H., namun Pembanding/semula Tergugat I tidak dapat melakukan proses balik nama karena Sertifikat Asli atas tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Terbanding I/semula Penggugat saat ini, terkait dengan hutang piutang Terbanding II/semula Tergugat II kepada Terbanding /semula Penggugat.

6. Bahwa dalil pada angka 4 (empat), angka 5 (lima), angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan), angka 9 (sembilan) dan angka 10 (sepuluh) gugatan Terbanding I/semula Penggugat tidak beralasan hukum karena:

- Terbanding I /semula Penggugat bukan pemilik hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel.Kebonkangkung, Kec.Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung.
- Hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung hingga saat ini tetap atas nama ETY SUNARTI /Terbanding II.
- Terbanding II/semula Tergugat II tidak pernah bersama dengan Terbanding I/semula Penggugat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Haalaman 51 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peralihan hak akan terjadi apabila antara Penjual dan Pembeli membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Dalil-dalil Pembanding/semula Tergugat I tersebut di atas adalah sesuai dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan Perkara No. 67/Pdt/G/2015/PN.Bdg (halaman 44) sebagaimana telah Pembanding/semula Tergugat I uraikan tersebut di atas.
- Pembanding/semula Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan rumah yang terletak di terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung berdasarkan pada surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Agustus 2014 dan Akta Surat Kuasa No. 01 tertanggal 26 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA,S.H.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, Pembanding /semula Tergugat I memohon kepada Hakim perkara Banding yang memeriksa kembali dan memutus perkara ini memutuskan, mengadili:

PRIMAIR:

- Menolak gugatan Terbanding I/semula Penggugat untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Terbanding I/semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
- Menyatakan permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.
- Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung bukan Hak Milik Terbanding I/semula Penggugat.
- Menyatakan Pembanding/semula Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah sah dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum.

Haalaman 52 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terbanding II/semula Tergugat II yang menempatkan dan atau mengoverbalikan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung kepada Pembanding/semula Tergugat I adalah berdasarkan hukum dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan surat-surat dibawah tangan dan atau surat- surat outentik lainnya yang isinya mengoveralihkan obyek sengketa oleh Terbanding II/semula Tergugat II kepada Pembanding/semula Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menetapkan menolak Terbanding I/semula Penggugat ditunjuk selaku kuasa dari Terbanding II/semula Tergugat II sebagai kuasa pihak penjual guna melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak Terbanding I/semula Penggugat (selaku pihak pembeli) dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Papanggungan XIII No.116/127 D, Rt 08, Rw 09, Kel. Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung.
- Menyatakan permohonan uitvoerbaar bij voorraad ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Terbanding I/semula Penggugat.

SUBSIDIAR:

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Pembanding dahulu sebagai Tergugat I, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dan terurai dalam Memori Banding Pembanding dahulu sebagai Tergugat I tanggal 3 Juli 2019, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, ETY SUNARTI sebagai Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, melalui kuasanya dalam memori banding tertanggal 7 Juli 2019, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan Pembanding II/Semula Tergugat II mengajukan

Haalaman 53 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



permohonan pemeriksaan perkara ini dalam tingkat Banding, adalah sebagai berikut :

Bahwa Pembanding II/semula Tergugat I merasa keberatan atas isi Putusan Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019 tersebut di atas, baik mengenai beberapa pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, sehingga perlu Pembanding II/semula Tergugat II di dalam memori banding ini menyatakan keberatan berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Pembanding II/semula Tergugat II dalam jawaban, duplik, pembuktian, keterangan saksi-saksi dan kesimpulan terhadap gugatan Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan memori banding ini;
2. Bahwa Pembanding II/Semula Tergugat II menyatakan dengan tegas, tetap pada pendirian sebagaimana telah dikemukakan dalam jawaban, duplik, pembuktian, keterangan saksi-saksi dan kesimpulan tersebut;
3. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Terbanding/semula Penggugat pada pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung, baik dalam gugatan, replik, pembuktian dan kesimpulan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui kebenarannya oleh Pembanding II/semula Tergugat II.

TENTANG DAN ALASAN KEBERATAN

1. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 51 alinea terakhir Putusan Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa tentang surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Januari 2013 telah dijadikan sebagai bukti oleh para pihak dalam perkara No.167/Pdt.G/2015/PN.Bdg, tanggal 3 Nopember 2015 dan atas bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut, yang kemudian dalam amar putusannya menyatakan sah perjanjian jual beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan

Haalaman 54 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Papanggungan XII No.116/127 D, RT.08 RW.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung dan menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)".

Meskipun Majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut di atas, sebenarnya perlu dipertimbangkan pula bahwa fakta sebenarnya tentang surat perjanjian jual beli tanggal 2 Januari 2013 tersebut terdapat kejangalan dan kekeliruan, hal mana dapat dijelaskan, diantaranya :

- a. Pembanding II/semula Tergugat II terikat utang kepada Terbanding / semula Penggugat sebesar yang tidak diketahui berapa kepastiannya mengingat catatan rincian utang dari mulai uang Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) hingga belasan juta rupiah (beberapa diantaranya diperhitungkan berdasarkan nilai harga emas), tidak diberikan secara lengkap oleh Terbanding/semula Penggugat, namun tiba-tiba Terbanding/semula Penggugat menyodorkan beberapa kwitansi yang harus ditandatangani oleh Pembanding II/semula Tergugat II dan Terbanding/semula Penggugat tidak bisa menunjukkan rincian utang yang harus dibayar oleh Pembanding II/semula Tergugat II hingga jumlah sebesar yang ditulis di atas kwitansi dan dicantumkan sebagai pembayaran awal di dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 2013. Hal lain ternyata dalam catatan yang dimiliki Pembanding II/semula Tergugat II, jumlah utang Pembanding II/semula Tergugat II tidak sampai pada jumlah sebesar Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan ternyata pula bahwa Terbanding/semula Penggugat telah menerapkan utang dengan sistem bunga berbunga kepada Pembanding II/semula Tergugat II;
- b. Pembanding II/semula tergugat II belum bisa membayar utangnya ketika satu saat Terbanding/semula Penggugat menyodorkan kertas yang harus ditandatangani oleh Pembanding II/semula Tergugat II yang dijelaskan oleh Terbanding/semula Penggugat bahwa kertas itu adalah untuk menuliskan rincian utang Pembanding II/semula Tergugat II. Akan tetapi ternyata kemudian, kertas kosong yang ditandatangani oleh Pembanding II/semula Tergugat II telah berisi

Halaman 55 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



kalimat tentang surat jual beli antara Pembanding II/semula Tergugat II dengan Terbanding/semula Penggugat;

Pembanding II/semula Tergugat II sejak awal menyangkal dan membantah adanya surat perjanjian jual beli tertanggal 2 Januari 2013 pada saat pertama kali diperlihatkan oleh Terbanding/semula Penggugat dalam acara kumpulan untuk mediasi di rumah Pembanding II/semula Tergugat II sekitar tahun 2013, yang dihadiri oleh beberapa warga sekitar rumah Pembanding II/semula Tergugat II (awalnya warga diundang oleh guru ngaji akan ada pengajian di rumah Pembanding II/semula Tergugat II, tanpa sepengetahuan Pembanding II/semula Tergugat II). Pembanding II/semula Tergugat II tidak merasa melakukan perjanjian jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 apalagi di dalam surat perjanjian tersebut ditulis bahwa Pembanding II/semula Tergugat II selaku Pihak Ke-1 bermaksud menjual tanah dan rumahnya (obyek sengketa) dengan harga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan walaupun akan dijual pastinya bukan seharga yang ditulis Terbanding/semula Penggugat, akan tetapi diungkapkan oleh Pembanding/Semula Tergugat II bahwa obyek sengketa tersebut sudah ada yang menawarkan lebih dari harga yang dicantumkan Terbanding/semula Penggugat sehingga pada saat itu Terbanding/semula Penggugat menyatakan merasa tidak sanggup dan mengatakan “silahkan saja jual kepada orang lain” (dikuatkan oleh keterangan saksi Ibu Deti dan Ibu Titi);

- c. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II menyatakan tidak pernah menandatangani suatu surat jual beli karena kertas yang pernah disodorkan oleh Terbanding/semula Penggugat serta ditandatangani oleh Pembanding II/semula Tergugat II dalam keadaan kosong dan ketika ditanyakan kepada Terbanding/semula Penggugat kertas yang ditandatangani Pembanding II/semula Tergugat II itu untuk apa, Terbanding/semula Penggugat menyatakan bahwa kertas itu untuk catatan uraian utang Pembanding II/semula Tergugat II namun kenyataannya kertas kosong yang sempat ditandatangani tersebut bukan rincian utang Pembanding II/semula Tergugat II, malah telah terisi menjadi surat jual beli tertanggal 2 Januari 2013, dan karena

Haalaman 56 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



hal tersebut Pembanding II/semula Tergugat II membantah keras telah melakukan perjanjian jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat di hadapan warga;

- d. Selain itu, keberadaan surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 itupun dibantah keras oleh FARHAD, salah satu putera Pembanding II/semula Tergugat II yang nama serta tandatangannya dicantumkan di dalam surat tersebut sebagai salah seorang saksi diantara saksi lainnya yang berjumlah 3 (tiga) orang, yaitu suami dan 2 (dua) orang anak Terbanding/semula Penggugat. FARHAD menyatakan tidak tahu menahu soal surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 itu karena tidak pernah melihat, membaca dan menandatangani surat jual beli tersebut, bahkan tandatangan FARHAD yang tertera adalah bukan tandatangannya, hal mana tandatangan yang tertera atas nama FARHAD sangat berbeda dengan tandatangan FARHAD yang sebenarnya (ASLI) yang terdapat pada KTP serta ijazah FARHAD sehingga ditengarai bahwa telah terjadi pemalsuan tandatangan FARHAD. Untuk menguatkan bantahannya, FARHAD di depan semua warga yang hadir pada saat pertemuan tersebut meminta agar FARHAD dan Terbanding/semula Penggugat untuk disumpah di bawah kitab suci Al-Qur'an, akan tetapi Terbanding/semula Penggugat tidak bersedia (dikuatkan dengan keterangan Saksi Ibu Deti dan Ibu Titi);
- e. Dari adanya bantahan Pembanding II/semula Tergugat II serta FARHAD tersebut menjadi dasar Pembanding II/semula Tergugat II melakukan upaya hukum untuk mencari keadilan, diantaranya dengan cara :
- Membuat laporan polisi ke Kepolisian Daerah Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LPB/802/IX/2013/JABAR, tanggal 09 September 2013 tentang adanya dugaan tindak pidana membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak pemakaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana, yang kemudian perkara tersebut dilimpahkan ke Polrestabes Bandung dengan Surat Pelimpahan Perkara Nomor : B/4408/IX/2013/Reskrim, tanggal 11 September 2013 yang telah diberitahukan kepada Pembanding II/semula Tergugat II melalui surat dengan Nomor : B/3520/IX/2013/Reskrim, tanggal 28

Haalaman 57 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



September 2013, dan hingga memori banding ini diajukan, proses laporan Polisi tersebut masih berjalan sebagaimana telah dibuktikan dengan Alat Bukti Tertulis yang diajukan oleh Pembanding II/semula Tergugat II (padagugatan Nomor 518/Pdt.G/2019/PN.Bdg) yang ditandai dengan bukti T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-9 dan T.II-10 sehingga proses jual beli di depan Notaris/PPAT tidak bisa dilaksanakan mengingat belum ada kepastian hukum mengenai keberadaan Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Januari 2013 tersebut karena ada hal yang meragukan yaitu dugaan adanya pemalsuan tandatangan saksi atas nama FARHAD (putera dari Pembanding II/semula Tergugat II) yang dalam penjelasannya menerangkan bahwa FARHAD tidak pernah menyaksikan bahkan menandatangani sebagai saksi surat perjanjian jual beli tersebut. Hal mana dikuatkan dengan keterangan saksi Ibu Deti dan Ibu Titi serta Risalah Alat Bukti T.II-7 dan T.II-8;

- Alasan lamanya proses pemeriksaan di Kepolisian dikarenakan alat bukti pembanding berupa Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 sejak awal berada di tangan Terbanding/semula Penggugat (karena Pembanding II/semula Tergugat II tidak memegang surat jual beli tertanggal 2 Januari 2013 yang asli, yang biasanya dibuat 2 rangkap untuk dipegang masing-masing para pihak) dan perkembangan terakhir dari hasil penyidikan sebagaimana SP2HP Nomor : B / 1573 / VI / 2019 / Reskrim tanggal 10 Juni 2019 (bukti terlampir dengan kode bukti pemb.II-1) diberitahukan: "bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 591/Pen.Pid/2019/PN.Bdg, tanggal 14 Mei 2019 bahwa penyidik telah mendapatkan ijin untuk melakukan penyitaan terhadap barang bukti berupa 2 (dua) lembar Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Januari 2019 antara NY. ETY SUNARTI selaku pihak ke-1 dengan NY. JUWARIYAH selaku pihak ke-2...dst".

Dalam hal ini Pembanding II/Semula Tergugat II tetap bersabar dan terus berupaya mencari keadilan ;

- Dikarenakan laporan Polisi terdahulu proses penyidikannya lama disebabkan alat bukti pembanding adanya pemalsuan

Haalaman 58 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tandatangan yang terdapat di dalam surat perjanjian jual beli tanggal 2 Januari 2013 sukar diperoleh (karena baru sekarang ditindaklanjuti kembali proses penyidikannya), maka Pembanding II/semula Tergugat II telah mengajukan gugatan kepada Terbanding/semula Penggugat dengan Perkara Nomor : 167/Pdt.G/2015/PN.Bdg tanggal 15 April 2015, meskipun ternyata hasil putusannya mengecewakan Pembanding II/semula Tergugat II dan oleh karena ketidakfahaman soal upaya hukum serta kondisi ekonomi yang tidak memungkinkan dari Pembanding II/semula Tergugat II, maka Pembanding II/semula Tergugat II pada saat itu tidak melakukan upaya hukum banding. Namun begitu Pembanding II/semula Tergugat II tetap melakukan upaya melalui penyidikan di Kepolisian hingga kemudian digugat oleh Terbanding/semula Penggugat;

- Sebagai bukti penolakan, Pembanding II/semula Tergugat II tidak mengambil konsinyasi atau titipan uang sebesar Rp 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Terbanding/semula Penggugat sebagai pelunasan dari sisa uang pembelian objek sengketa, yang mana Terbanding / semula Penggugat merasa telah membeli objek sengketa tersebut sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 yang telah disangkal oleh Pembanding II/semula Tergugat II.

2. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 52 alinea 3 Putusan Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang lainnya baik bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat, tidak dapat melumpuhkan tentang sahnya perjanjian jual beli tertanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat dan Tergugat II atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa, bahwa dri saksi para Tergugat tersebut tidak ada yang menjadi saksi dan membubuhkan tanda tangan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 (vide : bukti P-13, T.I-8 dan T.II-7), dengan demikian tidak mengetahui cara-cara pembuatan surat perjanjian

Haalaman 59 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tersebut.”

Dikarenakan :

Sudah jelas di depan persidangan tidak akan ada keterangan saksi yang mengetahui proses transaksi jual beli dan pembuatan surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 karena surat jual beli tersebut dibuat sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat, serta pihak-pihak yang dicantumkan oleh Terbanding/semula Penggugat di dalam Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 yang dibuatnya adalah selain Pembanding II/semula Tergugat II dengan Terbanding/semula Penggugat, juga 3 (tiga) orang lainnya yang sangat dekat dengan Terbanding/semula Penggugat (suami dan anak-anaknya) ditambah 1 (satu) orang tambahan saksi, yaitu :

1. Bapak SH. Purwanto, (Suami Terbanding/Semula Penggugat);
2. Taufik Zan Lambang P (putera Terbanding/Semula Penggugat)
3. Krisasi Suci A.A(putera Terbanding/Semula Penggugat); dan
4. FARHAD, putera Pembanding II/semula Tergugat II (telah membantah dan menyangkal terlibat dalam surat jual beli tersebut).

Semuanya tidak diajukan sebagai saksi di hadapan persidangan dikarenakan memiliki hubungan darah dengan masing-masing dari para pihak. Adapun FARHAD pada awalnya akan diajukan sebagai saksi oleh Pembanding I/semula Tergugat I akan tetapi ditolak oleh Terbanding/semula Penggugat, sehingga tidak ada satupun saksi yang bisa menyampaikan kebenaran yang sebenar-benarnya tentang surat jual beli tersebut. Namun begitu sangat perlu dipertimbangkan keterangan dari para saksi yang diajukan Para Pembanding/semula Para Tergugat dikarenakan satu sama lain ada kesamaan dan mereka memberi keterangan yang tidak sembarangan karena di bawah sumpah kepada Allah SWT.

3. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 52 alinea terakhir, halaman 53 alinea 1 dan 2 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa sesuai apa yang telah dipersoalkan oleh para pihak dalam perkara ini, apakah dengan adanya perjanjian jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa yang telah dinyatakan sah dan selanjutnya pula atas tanah dan rumah obyek sengketa telah dinyatakan dijual antara

Haalaman 60 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Tergugat dengan Penggugat (antara Tergugat II dengan Penggugat dalam perkara sekarang) sesuai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pihak Penggugat dapat dinyatakan mempunyai hak milik terhadap objek sengketa yang walaupun jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa faktanya sampai sekarang jual beli atas objek sengketa tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT namun pihak Penggugat yang bertindak sebagai pembeli dalam perkara ini telah melakukan pembayaran atas obyek sengketa sesuai bukti-bukti kuitansi yang diajukannya dan selanjutnya telah menitipkan kekurangan pembayaran di Pengadilan Negeri Bandung dalam hal pelaksanaan eksekusi atas putusan perkara sebelumnya dan disamping itu pula sertifikat atas tanah objek sengketa sampai sekarang masih dipegang oleh Penggugat selaku pihak pembeli, namun objek sengketa belum diserahkan oleh Tergugat II selaku penjual dan faktanya sampai sekarang objek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I.”

Dikarenakan :

Pembanding II/semula Tergugat II bersikukuh tidak melakukan perjanjian jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat. Hal mana dibuktikan dengan adanya upaya Pembanding II/semula Tergugat II dengan membuat laporan Polisi dan mengajukan gugatan atas tindakan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana dijelaskan pada uraian angka 1 di atas.

Adapun Sertifikat objek sengketa yang berada dalam penguasaan Terbanding/semula Penggugat, faktanya adalah Pembanding II/semula Tergugat II memberikan SHM Nomor 1984/Kel. Kebon Kangkung atas nama Ny. Ety Sunarti tersebut adalah sebagai jaminan atas pinjaman uang/hutang Pembanding II/semula Tergugat II kepada Terbanding/semula Penggugat, bukan realisasi adanya jual beli objek perkara. Adapun SHM tersebut diserahkan oleh Pembanding II/semula Tergugat II pada saat pelunasan utangnya kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat sebesar Rp 17.760.000,- (tujuh belas juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah), yang mana uang untuk pelunasan tersebut dipinjam dari JUWARIYAH / terbanding/semula Penggugat dan Sertipikat Hak Milik No 1984/Kel Kebon Kangkung telah berada di tangan JUWARIYAH/terbanding/semula Penggugat sejak tanggal 15 Oktober 2009 hingga sekarang adalah

Haalaman 61 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



sebagai jaminan atas utang ETY SUNARTI/Pembanding II/semula Tergugat II (Vide : bukti Tambahan T.II-14). Dan mengenai Pembanding II/semula Tergugat II menempati objek perkara pada saat itu adalah karena Pembanding II/semula Tergugat II merasa tidak pernah menjual objek perkara tersebut kepada Terbanding/semula Penggugat bahkan Terbanding/semula Penggugat sendiri menyampaikan pernyataan di depan saksi-saksi ketika acara pertemuan di rumah Pembanding II/semula Tergugat II, yaitu “silahkan saja jual kepada orang lain” saat Pembanding II/semula Tergugat II menyatakan penyangkalan terhadap surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 dan andai kata akan dijual pun Pembanding II/Semula Tergugat II tidak akan melepas dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana jumlah yang ditulis oleh Terbanding/semula Penggugat karena sudah ada yang menawar lebih dari tiga ratus juta rupiah. Hal mana dikuatkan dengan keterangan saksi Ibu Deti dan Ibu Titi dan telah diungkapkan dalam kesimpulan dari Pembanding II/semula Tergugat II pada Gugatan Terbanding/semula Penggugat Nomor : 518/Pdt.G/2019/PN.Bdg, halaman 4 angka 3;

4. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II sangat perlu menanggapi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 53 alinea 3, 4 dan 5 Putusan Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 122K/SIP/1973 tanggal 14 April 1973 yang kaidah hukumnya mengatakan: “belum dilaksanakannya jual-beli tanah sengketa dimuka pejabat pembuat akta tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut jika dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut di atas bisa disimpulkan walaupun belum dilaksanakannya jual beli tanah dan bangunan rumah objek sengketa di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menyebabkan batalnya perjanjian jual beli

Haalaman 62 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tersebut”.

Tanggapan :

Sebagaimana diatur didalam Pasal 1458 KUH Perdata tersebut di atas bahwa jual beli telah terjadi segera setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, maka dalam hal jual beli yang dituangkan di dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 tersebut para pihak seharusnya sudah terdapat kesepakatan. Namun dalam kasus ini bagaimana bisa dikatakan atau dinyatakan telah terjadi jual beli apabila salah satu pihak tidak sepakat bahkan tidak merasa melakukan jual beli sebagaimana tercantum di dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 2013, hal mana berarti Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 itu dibuat secara sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat. Adapun mengenai tandatangan Pembanding II/semula Tergugat II yang tertera di atas surat jual beli tersebut telah disangkal sebagai tanda persetujuan Pembanding II/semula Tergugat II karena Pembanding II/semula Tergugat II hanya menandatangani kertas kosong yang akan diisi rincian utang Pembanding II/semula Tergugat II oleh Terbanding/semula Penggugat, hal mana sudah dijelaskan dari awal bahwa Pembanding II/semula Tergugat II menyangkal telah membuat surat jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat (Vide : memori banding tentang dan alasan keberatan angka 1, 2 dan 3). Apabila benar dalam perkara ini telah terjadi jual beli atas kesepakatan para pihak, maka tidaklah mungkin:

- Ada penyangkalan dan bantahan keras dari Pembanding II/semula Tergugat II saat pertama kali Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 ditunjukkan oleh Terbanding/semula Penggugat di depan warga yang hadir dalam pertemuan mediasi di rumah Pembanding II/semula Tergugat II (Vide : memori banding tentang dan alasan keberatan angka 1);
- Ada ketidakmauan Pembanding II/semula Tergugat II apabila objek sengketa sampai dijual pun tidak akan dilepas dengan harga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) karena sudah ada yang menawarkan lebih dari harga tersebut, bahkan ada pernyataan dari Terbanding/semula Penggugat bahwa “silahkan saja jual kepada orang lain” saat Pembanding II/semula Tergugat II menyatakan penyangkalan terhadap surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 dan andaikata akan dijual pun Pembanding II/semula Tergugat II tidak

Haalaman 63 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



akan melepas dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana jumlah yang ditulis oleh Terbanding/semula Penggugat. Hal mana dikuatkan dengan keterangan saksi Ibu Deti dan Ibu Titi. Dari hal tersebut maka terbukti Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 dibuat sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat karena selain harga objek sengketa tidak sesuai dengan pemikiran Pembanding II/semula Tergugat II selaku pemilik objek sengketa, juga adanya pernyataan Terbanding/semula Penggugat yang mempersilahkan Pembanding II/semula Tergugat II menjual objek sengketa tersebut kepada orang lain;

- Ada penyangkalan jumlah utang yang dituliskan oleh Terbanding / semula Penggugat yang dianggap sebagai pembayaran pertama pembelian objek sengketa di dalam Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 sebesar Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) oleh Pembanding II/semula Tergugat II, dikarenakan Pembanding II/semula Tergugat II merasa jumlah utangnya tidak sebesar itu. Terbukti bahwa Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 dibuat sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat;
- Ada bantahan keras dari FARHAD (putera Pembanding II/semula Tergugat II) sebagai salah seorang saksi yang menandatangani Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013, bahwa FARHAD tidak pernah tahu adanya jual beli objek sengketa apalagi menjadi salah seorang yang menyaksikan pembuatan surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 (vide : memori banding tentang dan alasan keberatan angka 1 huruf e);
- Ada upaya mencari keadilan yang dilakukan oleh Pembanding II/semula Tergugat II (Vide : memori banding tentang dan alasan keberatan angka 1 huruf f) untuk membuktikan kebenaran dari apa yang diperjuangkan Pembanding II/semula Tergugat II yang merasa tidak pernah melakukan jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat dan yang ada hanya urusan utang piutang antara Pembanding II/semula Tergugat II dengan Terbanding/semula Penggugat;

5. Bahwa Pembanding II/semula Tergugat II sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 54 sampai dengan halaman 57 Putusan Perkara Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg

Haalaman 64 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Mei 2019, hal mana mengenai alasan keberatannya telah dijelaskan dan diuraikan sebagaimana dituliskan pada Memori Banding Tentang dan Alasan Keberatan mulai angka 1 sampai dengan angka 4. Adapun mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 57 alinea terakhir yang menyatakan bahwa Pembanding II/semula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan kepemilikan objek sengketa kepada Pembanding I/semula Tergugat I, Pembanding II/semula Tergugat II melawan hukum oleh karena sejak awal sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan sebelumnya bahwa Pembanding II/semula Tergugat II tidak pernah melakukan jual beli objek sengketa dengan Terbanding/semula Penggugat hingga Pembanding II/semula Tergugat II melakukan upaya hukum untuk mencari keadilan hingga saat ini, dan sertifikat objek sengketa yang sampai sekarang berada dalam penguasaan Terbanding/semula Penggugat bukanlah sebagai bentuk penyerahan atas penjualan objek sengketa dari Pembanding II/semula Tergugat II kepada Terbanding/semula Penggugat, akan tetapi adalah sebagai jaminan Pembanding II/semula Tergugat II atas utang-utangnya kepada Terbanding/semula Pembanding;

6. Dari hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa :

a. Dalam perkara ini Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 yang dibuat sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat terkesan dipaksakan oleh karena Pembanding II/semula Tergugat II sejak awal menyangkal adanya jual beli objek sengketa dengan Terbanding/semula Penggugat (vide : memori banding tentang dan alasan keberatan angka 1 sampai dengan 4) sehingga telah terjadi adanya cacat kehendak atau cacat kesepakatan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata, yang menyebutkan :

- Pasal 1321 KUHPerdata :

“Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

- Pasal 1449 KUHPerdata :

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.”

Bila merunut kembali kronologis terjadinya perkara ini, maka akan

Haalaman 65 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



diketahui adanya penyalahgunaan kehendak atau yang sering disebut dengan Misbruik Van Omstadigheden.

Menurut teori, dalam bukunya Ahmadi Miru, 2010, Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta, secara garis besar penyalahgunaan kehendak dibagi dalam dua kelompok yaitu:

1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (economische overwicht) dari satu pihak terhadap pihak lain;
2. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (geestelijke overwicht) dari satu pihak terhadap pihak lain;
3. Disamping itu, Lebens De Mug, masih menambahkan kelompok penyalahgunaan ketiga yaitu keadaan darurat (noodtoestand), namun pendapat ini biasanya dimasukkan dalam kelompok penyalahgunaan karena adanya keunggulan ekonomi.

Dan prasyarat adanya penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi beberapa unsur diantaranya:

1. Satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi dari pada pihak lainnya;
2. Pihak lain terdesak melakukan perjanjian yang bersangkutan.

Memperhatikan hal tersebut, Pembanding II/semula Tergugat II berada dalam kondisi sesuai teori pada angka 1, dimana Terbanding/semula Penggugat kekayaannya dan kedudukannya sebagai pemberi utang lebih unggul dibanding Pembanding II/semula Tergugat II karena prasyarat untuk kondisi tersebut terpenuhi sehingga sudah dapat dibuktikan bahwa dalam perjanjian yang dituangkan dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 2013, selain dibuat secara sepihak oleh Terbanding/semula Penggugat, juga terdapat penyalahgunaan kehendak atau yang sering disebut dengan Misbruik Van Omstadigheden, yang menjadi salah satu syarat adanya cacat kehendak atau kesepakatan;

- b. Selain itu, apabila kembali dibaca runtutan terjadinya perkara ini (Vide : Memori Banding, terutama Tentang Dan Alasan Keberatan) dapat dibuktikan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri. Intinya adalah dalam perjanjian yang dituangkan dalam surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 tidak terjadi

Haalaman 66 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan antara Pembanding II/semula Tergugat II dengan terbanding/semula penggugat sehingga adalah berdasarkan hukum surat jual beli tanggal 2 Januari 2013 adalah tidak sah dan perjanjian batal demi hukum.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, adalah beralasan Pembanding II/semula Tergugat II melakukan upaya hukum mencari keadilan atas masalah yang terjadi kepada diri serta keluarganya, dan oleh karenanya Pembanding II/semula Tergugat II memohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding II/semula Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung Nomor 518/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019;
3. Menghukum Terbanding/semula Penggugat membayar perkara menurut hukum;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.
(*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding dahulu sebagai Tergugat I tanggal 7 Juli 2019, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, Terbanding semula sebagai Penggugat, mengajukan kontra memori banding, tanggal 22 Agustus 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dengan ini Terbanding mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding satu (I) dalam putusan perkara No. 518/PDT.G/2018/PN.BDG tertanggal 22 Agustus 2019, sbb :

1. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak keras semua dalil-dalil yang terurai didalam memori banding dari pihak Pembanding satu (I) / Tergugat satu (I),

Haalaman 67 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh pihak Terbanding/Penggugat ;

2. Bahwa Terbanding/Penggugat tetap bertahan dengan apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara perdata No.518/Pdt.G/2018.PN.BDG tertanggal 28 Mei 2019 ;
3. Bahwa permohonan banding oleh Pembanding Satu (I) /Tergugat satu (I) sifatnya hanyalah mengada-ngada dan hanya untuk mengulur-ngulur waktu untuk menempati Objek Sengketa ;
4. Bahwa dalil-dalil didalam Memori Banding dari Pembanding Satu (I)/ Tergugat Satu (I) sangatlah tidak berdasarkan Fakta Hukum atau tidak sesuai dengan Fakta yang terjadi dalam persidangan ;
5. Bahwa semua pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan dalam Perkara Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.BDG tertanggal 28 Mei 2019 sudah sangat jelas dan sudah sesuai dengan Fakta yang terjadi didalam persidangan ;
6. Bahwa dalil Memori Banding dari Pembanding Satu (I) / Tergugat Satu (I) banyak membicarakan hal-hal yang terkandung didalam Putusan Perkara Perdata No. 167/Pdt.G/2015/PN.BDG tertanggal 3 November 2015 ;
7. Bahwa terhadap Putusan Perkara Perdata No. 167/Pdt.G/2015/PN.BDG tersebut, pihak yang berperkara tidak melakukan upaya hukum apapun, berarti para pihak mengakui dan menyetujui kebenaran dari Putusan Pengadilan Tersebut, apalagi Putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap ;
8. Bahwa dikarenakan Putusan Perkara Perdata Nomor : 167 / Pdt.G / 2015 / PN.BDG sudah berkekuatan hukum tetap, maka setiap orang yang berhubungan atau berkaitan dengan perkara tersebut harus tunduk dan patuh untuk memtaati isi Putusan Pengadilan tersebut ;
9. Bahwa Pembanding Satu (I) / Tergugat Satu (I), dijadikan para pihak dalam Perkara Perdata No. 518/Pdt.G/2018/PN.BDG, dikarenakan Pembanding Satu (I) / Tergugat Satu (I) menguasai atau menempati obyek sengketa dimasukan dalam Gugatan sebagai Tergugat Satu (I) dalam Perkara tersebut;
10. Bahwa uang yang dititipkan Terbanding/Penggugat sejumlah Rp. 55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah) dipengadilan Negeri Bandung untuk pelunasan pembelian Obyek Sengketa kepada pihak Pembanding

Haalaman 68 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



untuk pelunasan pembelian Obyek Sengketa kepada Pihak Pemanding dua (II)/Tergugat Dua (II) merupakan perintah dari Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam Perkara Nomor : 167 / Pdt.G / 2015 / PN BDG., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

11. Bahwa tentang apakah Pemanding dua (II) / Tergugat dua (II) (Posita 10 diatas) mau menerimanya atau tidak itu bukan persoalan hukum, yang jelas siapapun yang terkait dengan Bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam Perkara Perdata Nomor : 167/Pdt.G/2015/PN.BDG harus tunduk dan menghormati putusan pengadilan tersebut ;
12. Bahwa masalah obyek jual beli sengketa antara Terbanding / Penggugat dengan Pemanding dua (II) / Tergugat dua (II), sudah tidak ada masalah, karena jual beli itu sudah diakui kebenarannya didalam putusan pengadilan Negeri Bandung dalam Perkara Perdata Nomor : 167/Pdt.G/2015/PN.BDG tertanggal 3 November 2015, dan juga dimana pada saat itu Pemanding dua (II)/Tergugat dua (II) tidak melakukan upaya Banding atas putusan tersebut, yang berarti Pemanding dua (II)/Tergugat dua (II) telah mengakui kebenaran Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, apalagi mengingat Putusan itu sudah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya tidak perlu untuk dibahas lagi yang perlu secara hukum menghormati dan mentaati isi Putusan Pengadilan tersebut ;
13. Bahwa terhadap jual beli, perikatan atau Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris IKARINA TJANDRA, S.H yang didalilkan oleh Pemanding atu (I)/Tergugat Satu (I), sebagai dasar jual beli mereka sangatlah mengada-ada, karena mana mungkin seorang pejabat Notaris mau membuatkan akta tersebut yang merupakan akta otentik tanpa ada Sertifikat asli dari dasar dilaksanakannya jual beli, walaupun itu benar terjadi maka sudah dapat dipastikan akta notaris itu tidak benar dan cacat hukum, karena Sertifikat tanah adalah dokumen yang merupakan akta otentik, maka setiap perbuatan hukum yang menyangkut dokumen tersebut harus menunjukkan dan melampirkan dokumen yang aslinya, kalau tidak maka dapat merugikan semua pihak ;
14. Bahwa sekali lagi hal jual beli itu sudah selesai dan sudah terjawab didalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara perdata Nomor : 167/Pdt.G/2015/PN.BDG ;

Haalaman 69 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



15. Bahwa selain itu masyarakat sekampung itu tahu persis kalau obyek sengketa itu sudah dijual oleh Pembanding Dua (II)/Tergugat dua (II) termasuk guru ngaji mereka / Takmir masjid dikampung itu tahu persis tentang kejadiannya, termasuk sebenarnya Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) juga tahu persis kalau obyek itu sudah dibeli oleh Terbanding / Tergugat, karena Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) sebelum mendekati obyek sengketa menempati rumah milik Terbanding/Penggugat diwilayah RT tersebut ;
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) untuk keluar dari obyek sengketa tersebut, kalau tidak mau dimasukan kedalam golongan perbuatan melawan hukum ;
17. Bahwa fakta didalam persidangan jelas telah menunjukkan Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) telah menepati obyek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum ;
18. Bahwa terlepas dari itu semua, menurut agama Islam marilah untuk kita merenung bahwa tanah itu punya ruh, dan tanah itu juga akan meminta pertanggungjawaban terhadap mahluk Allah yang mendholiminya, kematian pasti datang, dan andai kita banyak dosa mati itu sakit sekali, ketika ruh keluar dari jasad sakitnya bagaikan seribu sabetan pedang, dan yang paling mengerikan lagi ketika si mayit dimandikan air yang disiram ketubuh si mayit akan berubah menjadi timah yang panas yang meleleh membakar tubuh si mayit, si mayit menjerit kesakitan dan kepanasan, akan tetapi manusia dan jin ditutup pendengarannya, kecuali hanya pepohonan dan binatang yang mendengar rintihan si mayit, mungkinkah suara sapi yang mbookkk atau anjing menggonggong panjang seperti menangis merupakan tanda itu yang dimaksud, semua Allah Hualam....semoga kita semua terselamatkan dari perkara ini, yang benar akan kelihatan benar dan yang salah akan diperlihatkan kesalahannya oleh Allah, karena Allah maha kuasa, Aamiin.

Demikian kontra memori banding ini disampaikan, dan mohon dengan hormat Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan amar putusan :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum yaitu menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara perdata Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.BDG tertanggal 28 Mei 2019 ;

Haalaman 70 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding satu (I)/Tergugat satu (I) untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Terbanding dahulu sebagai Pengugat, terhadap memori banding Pembanding I, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya, yang selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam kontra memori banding Terbanding dahulu sebagai sebagai Penggugat tanggal 22 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, Terbanding semula sebagai Penggugat, mengajukan kontra memori banding, tanggal 12 Agustus 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dengan ini Terbanding mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding II dalam putusan perkara No. 518/PDT.G/2018/PN tertanggal 28 Mei 2019, sbb :

1. Bahwa Terbanding keberatan terhadap isi/alasan yang dikemukakan oleh Pembanding (Pembanding II)dalam memori bandingnya.
2. Bahwa Putusan Pengadilan No. 518/PDT.G/2018/PN tertanggal 28 Mei 2019 adalah sudah tepat dan benar karena didasarkan pada alasan hukum yang benar. Oleh karena itu keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding II terhadap pertimbangan dalam putusan Nomor 518 / PDT.G / 2018 / PN Bdg, adalah tidak beralasan hukum.

Bahwa Pembanding keliru kalau menilai dalam perkara ini adalah perkara hutang piutang antara Pembanding dengan Terbanding melainkan perkara ini adalah perkara jual beli antara Pembanding II dengan Terbanding atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan papanggungan XII No. 116/127 D. Rt.08, RW.09, Kel.Kebon Kangkung, Kec Kiaracodong, Kota Bandung, Serifikat Hak Milik No. 1984/Kel Kebon Kangkung,Kota Bandung.

Bahwa dalam Perkara ini Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan putusan yaitu putusan dalam perkara Perdata No.167 / PDT / G / 2015 / PN.BDG tanggal 3 November 2015 sebagaimana amar putusan No. 5, yang amar putusannya, sbb :

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

Haalaman 71 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Seluruhnya

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan sah Perjanjian Jual beli tanggal 2 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Papanggungan 13 No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kelurahan Kebonkangkung, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik No, 1984/Kel.Kebonkangkung.
3. Menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
4. Menyatakan Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan uang sejumlah tersebut telah diterima Tergugat sebagai Pembayaran harga tanah dan rumah milik Tergugat.
5. Menyerahkan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk menerima dari Penggugat sisa pembayaran harga tanah dan rumah tersebut sebesar Rp. 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah).
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

Bahwa supaya Penggugat mempunyai hak atas tanah aquo maka Penggugat telah melaksanakan putusan sebagaimana tersebut pada point no. 5 yaitu dengan menyerahkan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 55.000.000,-(lima puluh lima juta rupiah) dengan menitipkan / konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung untuk menyerahkan sisa pembayaran yang masih harus dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah).P-5, P-6 dan P-7.

Bahwa dengan telah dibayarkan sisa/dilunasi pembayaran sebesar Rp. 55.000.000,- oleh penggugat kepada Tergugat II melalui konsinyasi maka berdasarkan hukum penggugat berhak atas objek sengketa

Haalaman 72 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tersebut.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka sangat jelaslah dalam perkara ini adalah perkara jual beli antara Pembanding II dengan Terbanding dan bukan permasalahan perkara utang piutang sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding dalam memori bandingnya.

3. Bahwa dalil dalil/keberatan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding II dalam memori bandingnya merupakan hanya pengulangan saja dan bukan hal baru yang sebelumnya pernah disampaikan oleh Pembanding dalam perkara terdahulu No. 167/PDT/G/2015/PN.BDG dan perkara No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg. bahkan dalil dalil/keberatan keberatan tersebut oleh Pengadilan telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat karena dalil dalil/keberatan tersebut ternyata Pembading tidak bisa membukikan dalil dalilnya, sedangkan sebaliknya Terbanding bisa membuktikan dalil dalinya maka sangat tepat dan benar Putusan Pengadilan Negeri Bandung No 167/PDT/G/2015/PN.BDG telah memenangkan Terbanding.
4. Bahwa perkara Perdata No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg. merupakan tindak lanjut/kelanjutan dalam perkara Perdata No. 167/PDT/G/2015/PN.BDG dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah karena perkara Perdata No. 167/PDT/G/2015/PN.BDG pada pokoknya mengenai pengesahan Perjanjian Jual beli tanggal 2 Januari 2013 atas tanah aquo antara Penggugat (Terbanding) dengan Tergugat (Pembanding II) sedangkan perkara Perdata No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah aquo bahwa tanah aquo adalah milik Juwariah (Terbanding) dan tuntutan pegosongan yang ditempati tanpa hak oleh Pembanding II terhadap kepemilikan objek sengketa yang telah menjadi milik Terbanding (Juwariah) sebagaimana dalam amar putusan perkara Perdata No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg.
5. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara perdata No. 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tidak mempermasalahkan utang piutang akan tetapi tuntutan terhadap Pembanding II untuk mengosongkan tanah Terbanding/tanah aquo yang telah menjadi miliknya, jadi Pembanding mempermasalahkan utang piutang tidak ada relepsansinya dalam perkara ini. Karena itu dalil dalil berkaitan dengan utang piutang dalam perkara ini harus dikesampingkan.
6. Bahwa walaupun masalah jual beli sebagaimana didalilkan oleh Pembanding

Haalaman 73 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



telah diperimbangkan sebelumnya, akan tetapi Terbanding perlu menjelaskan kembali berkaitan dengan memori bading Pemanding mengenai keberatan atas pertimbangan Hukum pada halaman 51 yang pada pokoknya mempertimbangkan berkaitan dengan perjanjian jual beli yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanggal 2 Januari 2013 antara Pengugat atas tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan papanggungan XII No. 116/127 D. Rt.08, RW.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec Kiaracodong, Kota Bandung, Serifikat Hak Milik No. 1984/Kel Kebon Kangkung dan menyatakan tanah dan rumah milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 300.000.000,-

Bahwa pertimbangan tersebut sudah tepat benar karena surat perjanjian jual beli tersebut tidak ada satupun bukti maupun saksi yang dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

Bahwa walaupun pihak Pemanding mendalilkan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya : Bahwa hubungan antara Pemanding II dengan Terbanding pada awalnya hubungan utang piutang selanjutnya menuduh terhadap Pemanding telah merekayasa keadaan yang semula utang piutang berubah menjadi jual beli dan menuduh terhadap Pemanding menerapkan system bunga berbunga kepada Pemanding/semula Tergugat II.

Bahwa selain dalil tanpa dasar tersebut, Pemanding juga mendalilkan tanpa ada bukti yang mengatakan : Pemanding II/semula Tergugat II belum bisa membayar utangnya ketika satu saat Terbanding/semula Penggugat menyodorkan kertas yang harus ditandatangani oleh Pemanding II/semula Tergugat II yang dijelaskan oleh Terbanding/semula Penggugat bahwa kertas itu adalah untuk menuliskan rincian utang Pemanding II/semula Tergugat II akan tetapi ternyata kemudian, kertas kosong yang ditanda tangani oleh Pemanding II/semula Tergugat II telah berisi kalimat tentang surat jual beli antara Pemanding II/Semula Tergugat II dengan Terbanding/semula Penggugat.

Bahwa dalil tuduhan Pemanding tersebut adalah tuduhan sangat keji, tuduhan tanpa ada dasar atau tanpa bukti. Dalil tersebut merupakan dalil pengulangan yang pernah didalilkan didalam perkara terdahulu yaitu perkara No. 167/PDT/G/2015/PN.BDG akan tetapi dalil Pemanding tersebut dalam persidangan ternyata Pemanding II tidak bisa membuktikan dalilnya sendiri, bahkan putusan tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap. Bahwa oleh karena itu Putusan Perkara Perdata yang telah berkekuatan hukum yang

Haalaman 74 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tetap maka berdasarkan hukum putusan tersebut tidak bisa dibatalkan lagi.

Bahwa dalil Pembanding II tersebut merupakan upaya akal bulus atau dalil yang dibuat sendiri oleh Pembanding untuk melepaskan tanggung jawab terhadap Pembanding atau untuk menghindari Terbanding mengembalikan uang kepada Pembanding. Maka dengan demikian Pembanding II adalah penjual yang tidak beritikad baik karena telah menjual tanah dan bangunan aquo kepada Terbanding kemudian Pembanding II menjual lagi kepada Pembanding I padahal Pembanding I mengetahui sertifikat hak milik tanah aquo berada di Terbanding akan tetapi Pembanding I tetap saja membeli tanah aquo dari Pembanding II. Hal ini membuktikan bahwa Pembanding I adalah pembeli yang tidak beritikad baik.

Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1984/Kel. Kebon Kangkung ada di Terbanding hal ini didasarkan adanya jual beli dan bukan sebagai jaminan atas pinjaman uang/hutang Pembanding II karena Terbanding telah terlebih dahulu menyerahkan uang kepada Pembanding II untuk pembelian tanah dan rumah aquo vide bukti P-10, P-11, dan P-13.

Bahwa upaya Pembanding melaporkan ke pihak kepolisian terhadap Terbanding dengan dugaan tindak pidana tuduhan memalsukan tanda tangan, membuat surat palsu atau memalsukan surat. Hal ini merupakan upaya para Pembanding untuk menimbulkan opini negatif terhadap Terbanding. Hal hal tersebut telah didalilkan dalam perkara perdata tersebut diatas akan tetapi Pembanding tidak bisa membuktikannya.

Bahwa segala dalil dalil Pembanding dalam perkara sebelumnya secara tegas telah dipertimbangkan dalam putusan No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg halaman 56 yang menyebutkan sbb :

“Meimbang, bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, dimana Penggugat telah memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa yang didasarkan atas jual beli yang sah berdasarkan pula atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan sebaliknya pihak para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, dengan demikian pihak Penggugat telah memperoleh hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Terbanding/semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk

Haalaman 75 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



memberikan putusan menolak sbb :

MENGADILI

- Menolak Permohonan Banding Pembanding
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Perdata No. 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg.
- Membebaskan biaya kepada Pembanding.

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Terbanding dahulu sebagai Pengugat, terhadap memori banding Terbanding II, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapya sebagaimana termuat dan terurai dalam kontra memori banding Terbanding dahulu sebagai sebagai Penggugat tanggal 12 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat kuasa, surat gugatan, jawaban, Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 28 Mei 2019, Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula sebagai Tergugat I, memori banding Pembanding II semula sebagai Tergugat II, maupun kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula sebagai Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik pertimbangan hukum tentang eksepsi, maupun pertimbangan hukum mengenai materi/pokok perkara, yang telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi sependapat, dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, yang dalam putusannya menyatakan, dalam eksepsi menolak eksepsi para Tergugat, dalam pokok perkara : 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian., 2. Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D. Rt 08. Rw. 09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracondong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat Utara : Masjid Arozak Timur : Tanah Kosong/Jalan Papanggungan XIII,Gang Selatan : Rumah Bapak Yono, Barat : Solokan; 3. Menyatakan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan

Haalaman 76 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, 4. Menyatakan Tergugat II yang menempatkan dan atau mengoveralihkan tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) milik Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum, 5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung, 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah), 7. Menolak yang lain dan selebihnya, dengan pertimbangan hukum dan amar selengkapya, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum dan diktum atau amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tanggal 28 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat, dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum, dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam putusannya, telah menolak eksepsi para Tergugat, dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian., dengan menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung yang telah dibeli dari Tergugat II adalah sah milik Penggugat Utara : Masjid Arozak Timur : Tanah Kosong/Jalan Papanggungan XIII,Gang Selatan : Rumah Bapak Yono, Barat : Solokan, Menyatakan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09 , Kel. Kebon Kangkung. Kec. Kiaracandong, Sertifikat Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, Menyatakan Tergugat II yang menempatkan dan atau mengoveralihkan tanah dan bangunan rumah (objek sengketa) milik Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum, Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Papanggungan XIII No. 116/127 D, Rt.08, Rw.09, Kel. Kebon Kangkung, Kec. Kiaracandong, Sertifikat

Haalaman 77 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 1984/Kelurahan Kebonkangkung, Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah), dan Menolak yang lain dan selebihnya, dengan pertimbangan hukum dan amar selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum dan diktum atau amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tanggal 28 Mei 2019, oleh karena dalam pertimbangan- pertimbangannya, Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya, dan hal itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, tidak sependapat dengan Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding I dahulu sebagai Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan :

- Majelis Hakim perkara No : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., sama sekali tidak mempertimbangkan dalil eksepsi Pemanding/semula Tergugat I perihal Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/kedudukan hukum (Legal Standing) untuk menggugat, pertimbangan hukum Majelis Hakim sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls. IA Khusus Perkara No 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., Tertanggal 28 Mei 2019 berlawanan dengan fakta hukum persidangan, pertimbangan hukum Majelis Hakim perihal hak milik sebagaimana pada putusan perkara No: 518 / Pdt.G / 2018 / PN.Bdg tertanggal 28 Mei 2019 bertentangan dengan pertimbangan hukum majelis hakim sebagaimana pada putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara No. 167/Pdt/G/2015/PN.Bdg tertanggal 3 November 2015, putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN Bdg., mengandung cacat hukum, Terbanding I /semula penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat, gugatan Terbanding I/semula penggugat eror in pesona, salah sasaran pihak yang digugat (gemis aanhoeda nigheid), gugatan Penggugat prematur, gugatan Terbanding I/semula Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) serta melanggar tertib beracara, JUWARIAH/Terbanding I sama sekali tidak mempunyai hak milik atas tanah dan rumah sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik No.1984 / Kebon Kangkung SU.No.109

Haalaman 78 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



tanggal 29/03/2005 Luas 149 M². Pemegang Hak Milik atas tanah dan rumah tersebut tetap oleh ETY SUNARTI /Terbanding II, Perbuatan ETY SUNARTI /Terbanding II mengizinkan orang yang bernama TATANG RUKMANA menempati rumah (obyek sengketa) tersebut bukan perbuatan melawan hukum, Tidak beralasan hukum untuk memerintahkan secara hukum terhadap TATANG RUKMANA/Pembanding untuk mengosongkan rumah (obyek sengketa) tersebut dan menyerahkan kepada JUWARIAH/Terbanding I, tidak beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, tidak beralasan hukum untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun diajukannya upaya banding, kasasi dan upaya hukum lainnya, dan bersarkan alasan-alasan tersebut Pembanding I semula sebagai Tergugat I memohon agar membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banding tersebut serta menolak seluruh gugatan Terbanding I semula sebagai Penggugat tersebut, keberatan-keberatan Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding tanggal 3 Juli 2019, maupun Keberatan Pembanding II semula sebagai Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan:

- Surat perjanjian jual beli tanggal 2 Januari 2013 tersebut terdapat kejanggalan dan kekeliruan, Pembanding II/semula Tergugat II tidak merasa melakukan perjanjian jual beli dengan Terbanding/semula Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam Surat Jual Beli tanggal 2 Januari 2013 , Pembanding II/semula Tergugat II menyatakan tidak pernah menandatangani suatu surat jual beli karena kertas yang pernah disodorkan oleh Terbanding/semula Penggugat serta ditandatangani oleh Pembanding II/semula Tergugat II dalam keadaan kosong, ada hal yang meragukan yaitu dugaan adanya Pemalsuan Tandatangan Saksi Atas Nama FARHAD, Keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung dalam putusannya pada halaman 52 alinea1, 2, 3 Putusan Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019, I, berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pembanding II semula sebagai Tergugat II pada pokoknya Menerima Permohonan Banding dari Pembanding II/semula Tergugat II, dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung Nomor 518/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 28 Mei 2019, Menghukum Terbanding/semula Penggugat membayar perkara menurut hukum, keberatan-keberatan Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II,

Haalaman 79 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding tanggal 7 Juli 2019 keberatan Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam memori banding Pembanding II tanggal 7 Juli 2019,

Karena Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan yang cukup menurut hukum, untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam putusannya, sehingga alasan-alasan memori banding dari Pembanding I semula sebagai Tergugat I, maupun memori banding Pembanding II semula Tergugat II, yang bersisi dalil-dalil seperti itu, tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam memori banding yang diajukan oleh para pembanding, berisi hal-hal atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil sangkalan Pembanding I dahulu Tergugat I, dan Pembanding II dahulu Tergugat II, yang untuk itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam mempertimbangkan tentang pertimbangan hukum mengenai materi/pokok perkara gugatan, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding, tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan, baik itu dalam penerapan hukum ataupun pertimbangan hukumnya, ataupun adanya pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya, sehingga putusan dan pertimbangan hukumnya tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum, yang karenanya masih perlu dipertimbangkan lagi dalam peradilan tingkat banding, sehingga alasan-alasan memori banding dari Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, dan memori banding Pembanding II dahulu Tergugat II tersebut, dapat ditolak dan dikesampingkan, karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa mengenai kontra memori banding, yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula sebagai Penggugat, yang berisi hal-hal pada

Haalaman 80 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya tidak sependapat dengan memori banding para Pembanding, dan atau keberatan terhadap isi/alasan memori banding yang dikemukakan oleh Pembanding I semula Tergugat I, maupun Pembanding II semula sebagai Tergugat II, dan karenanya menolak dalil-dalil memori banding Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, dan memori banding Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, serta sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karenanya memohon agar Pengadilan menolak Permohonan Banding dari Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, juga sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat pertama, dan karenanya menolak memori banding yang diajukan pembanding I dahulu Tergugat I maupun pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, maka menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, Kontra memori banding dari Terbanding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Pengadilan Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 518/Pdt.G/2018/PN.Bdg., tanggal 28 Mei 2019, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena ditingkat banding pihak Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II tetap dipihak yang dikalahkan, maka para Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana akan tercantum dalam amar putusan ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Banding, HIR, serta Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

Haalaman 81 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor : 518 / Pdt.G / 2018 / PN Bdg., tanggal 28 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I, Pembanding II dahulu sebagai Tergugat II, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat Banding, sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019, oleh kami **HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **H. ABDUL FATTAH, SH.,MH.** dan **H. YULIUSMAN, S.H.**, para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 16 Agustus 2019, Nomor 392/PEN/PDT/2019/PT BDG.,Jo. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 23 September 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ditingkat Banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2019, oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu **SUTIKNO, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

H. ABDUL FATTAH, SH.,MH.

HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.

Ttd

H. YULIUSMAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Haalaman 82 dari 83 Putusan Nomor 392/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Ttd

SUTIKNO, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
3. Administrasi Banding	<u>Rp.134.000,00</u>
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) =====