



P U T U S A N

Nomor 159/PDT/2021/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI BANDUNG yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **Nyonya Endang Rohayanti**, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jalan Lontar, No. 76, Kelurahan Tanah Baru, RT : 007/RW : 009, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat ;
2. **Tuan Abdul Malik** Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jalan Lontar, No. 76, Kelurahan Tanah Baru, RT : 007/RW : 009, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, keduanya wali dari anaknya yang masih dibawah umur bernama **Nona Cissy Kirany Malik**, Pelajar (tanggal lahir 24 Juni 2008) berdasarkan Penetapan No.31/Pdt.P/2016/Pn Dpk, tanggal 23 Maret 2016, yang saat ini masih tinggal dengan orang tua kandung tersebut diatas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Dahlia, S.H., dan Robby Darussalam, S.H., semua adalah Advokat - Konsultan Hukum, beralamat di Jalan TB. Simatupang, No. 8, Fly Over Tanjung Barat, Lenteng Agung, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat** ;

L A W A N

1. **Nyonya Sari Lidia Sitompul**, bertempat tinggal di Komplek PP, Blok C, Nomor 9A, RT : 003, RW 004, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat ;
2. **Tuan Agus Manalu**, bertempat tinggal di Komplek PP, Blok C, Nomor : 9A, RT : 003, RW : 004, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Dwinanto, S.H., Advokat/Konsultan Hukum "Eko Dwinanto, S.H & Rekan, beramat di Jl. Tirta II, Rt.009. Rw.013 No.10 Kelurahan Duren

Halaman 1 dari 33 halaman, Putusan No. 159/PDT/2021/PT.BDG.



Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Tergugat I dan II** ;

D A N

1. **Yusefin Lely Kusumaningsih**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bogor KM. 31 No. 46, Kel. Tugu, Kec. Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;
2. **Tuan Dendy Susanto, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Jakarta - Bogor, Km. 45 No.441, Cibinong, Kabupaten Bogor 16917;
3. **Pemerintahan Republik Indonesia Di Jakarta cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Di Jakarta cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Atau Kanwil B.P.N. R.I Propinsi Jawa Barat Di Bandung cq. Kantor Pertanahan Kota Depok**, bertempat tinggal di Jalan Boulevard Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City Kota Depok , keseluruhannya selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Terbanding semula Tergugat III, IV dan V**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 159/PDT/2021 PT.BDG., tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 Februari 2020 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Pihak : **Penggugat** dan Pihak : **(T-I)** telah menjalin hubungan hukum berupa : hutang piutang dengan jaminan satu Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang

Halaman 2 dari 33 halaman, Putusan No. 159/PDT/2021/PT.BDG.



- hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008), terletak di Kelurahan Tanah Baru, RT : 007/RW : 009, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat beserta sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri di atasnya;
2. Bahwa "Pengakuan Hutang" dengan jaminan sertifikat tanah hak milik tersebut di atas dituangkan ke dalam PENGAKUAN HUTANG, Nomor : 08, tanggal : 28-04-2017, kemudian diikat lagi dengan PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pihak : **T-III** di Kantor Pihak : **T- III**;
 3. Bahwa dalam Pengakuan Hutang tertulis Pihak : **(T- I)** akan menyerahkan uang pinjaman kepada Pihak : **Penggugat** sebesar Rp. 500. 000. 000 (lima ratus juta rupiah), namun realitasnya Pihak : **Penggugat** hanya menerima sebesar Rp. 350. 000. 000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer Bank, dengan alasan karena yang sebesar Rp. 150. 000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ini sebagai pembayaran bunga dan administrasi;
 4. Bahwa di samping pemotongan uang sebesar Rp 150.000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan pada poin 03 di atas dan ditambah sampai dengan sekarang ini, yaitu sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong, Pihak : **Penggugat** juga sudah membayar hutangnya kepada Pihak : **(T- I)** sebesar Rp. 275. 000. 000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
 5. Bahwa sudah beberapa kali Pihak : **Penggugat** hendak menemui Pihak : **(T-I)** untuk melunasi kekurangannya sebesar Rp. 225. 000. 000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), namun Pihak : **(T-I)** selalu menghindar /sudah tidak bersedia untuk ditemui;
 6. Bahwa oleh karena Pihak : **(T-I)** sudah tidak bersedia lagi untuk ditemui, dengan rasa curiga kemudian Pihak : **Penggugat** mendatangi Pihak : **(T-V)** untuk melakukan pengecekan status Sertipikat Tanah Hak Milik, No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) ini;
 7. Bahwa dari hasil pengecekan tersebut di atas, ternyata Sertipikat Tanah Hak Milik , No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang



hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) dan **Bangunan Rumah tempat tinggal** yang berdiri di atasnya ini **tanpa seijin** dan **sepengetahuan** dari Pihak : **Penggugat**, oleh Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** /Pihak : **(T-I)** DIALIHKAN kepada DIRINYA SENDIRI, yaitu menjadi terdaftar atas nama : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** melalui proses **JUAL BELI**, berdasarkan AKTA **JUAL BELI**, Nomor : 41/2019, tanggal : 02-05-2019 yang aktanya dibuat di hadapan Pihak : **(T-IV)**;

8. Bahwa ternyata Pihak : **(T-I)** yang selalu menghindar dan sudah tidak mau ditemui lagi oleh Pihak : **Penggugat** dengan maksud untuk melunasi hutangnya kepada Pihak : **(T-I)**, karena tanah hak milik (barang jaminan hutang) tersebut di atas oleh Pihak : **(T-I)** telah dialihkan/ dipindahtangankan kepada dirinya sendiri menjadi terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** yang sekarang ini menjadi Pihak : **(T-I)**;
9. Bahwa oleh karena peralihan hak milik atas tanah (barang jaminan hutang) kepada Pihak : **(T-I)** tersebut di atas dilakukan secara **melawan hak**, maka perbuatan hukum Pihak : **(T-I)** mengalihkan hak milik atas tanah adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu peralihannya adalah **TIDAK SAH** dan **BATAL KARENA HUKUM**, karena dilakukan dengan **itikad tidak baik**, dan juga melanggar hukum, in casu;
 - (1). “Pengakuan Hutang” dengan jaminan sertifikat tanah hak milik tersebut di atas tidak dapat langsung berubah menjadi transaksi peralihan hak milik atas tanah (Jual Beli). *Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (M.A. R.I)*, Nomor : 1263 K/Sip/1971;
 - (2). Suatu perbuatan hukum Hutang-piutang, dengan lewatnya waktu untuk menebus barang jaminan hutang maka tidak dapat barang jaminan hutang langsung menjadi miliknya kreditur. *Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (M.A. R.I)*, Nomor : 775 K/Sip/1970;
 - (3). Bertentangan dengan ketentuan Pasal (6, 12, 20) U.U.H.T (U.U, No. 4 Tahun 1996) juncto Pasal 224 H.I.R juncto Pasal (1178 ayat (2), 1256, 1653) K.U.H. Pdt dan Pasal 1320 K.U.H.Perdata;
10. Bahwa Pihak : **(T-II)** selaku suami sahnyanya Pihak : **(T-I)** mutlak perlu diikutsertakan/ dilibatkan sebagai “PIHAK” dalam gugatan ini, karena Sertipikat, No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK**



(24/06/2008) beralih kepada Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** /Pihak : **(T-I)** ini terjadi selama berlangsungnya perkawinan mereka (antara **T-II** dan **T-I**), sehingga berstatus sebagai “harta bersama”;

11. Bahwa walaupun (1). PENGAKUAN HUTANG, Nomor : 08, tanggal : 28-04-2017, (2). PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28-04-2017 semuanya adalah termasuk jenis PARTY AKTA, dengan Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor : 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) sebagai barang jaminan hutang ini, namun karena pembuatan AKTA-AKTA OTENTIK tersebut di atas materinya adalah saling bertentangan antara pasal yang satu dengan pasal yang lain dan saling tumpang tindih antara akta yang satu dengan akta yang lainnya, in casu; semula perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pihak : **Penggugat** adalah utang-piutang uang dengan jaminan tanah hak milik, namun yang terjadi adalah transaksi peralihan hak milik atas tanah (Jual Beli hak milik atas tanah), antara DASS SOLLEN dengan DASS SEIN dalam hal ini adalah TIDAK SINKRON. Hal ini adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku (in casu; menurut Pasal (6, 12, 20) U.U. R.I, No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto Pasal (1178 ayat (2), 1256, 1653) K.U.H. Perdata juncto Pasal 224 H.I.R juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 3210 K/Sip/1984 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 78/P.K/PDT/1984, Tanggal : 09 April 1987 juncto Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982), yang mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi maka barang jaminan hutang harus dijual lelang, BUKAN dengan cara dimiliki sendiri oleh pihak KREDITUR /Pihak : **(T-I)**, dengan demikian perbuatan hukum Pihak : **(T-III)** tersebut di atas adalah perbuatan melanggar hukum, Akta Pengakuan Hutang No.8, tanggal 28 April 2017, oleh karena itu Akta Pengakuan Hutang No. 08, tanggal : 28 April 2017 dan Akta Perjanjian jual beli dan Kuasa No.09, tanggal : 28 April 2017 tersebut adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM;
12. Bahwa dengan dasar PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal 28 April 2017 yang cacat hukum, kemudian Pihak : **(T-I)** mengajukan pembuatan Akta Jual Beli kepada Pihak : **(T-IV)**, dan oleh Pihak : **(T-IV)** membuat, menandatangani serta menerbitkan AKTA JUAL BELI, Nomor



- : 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 dengan cara memanipulasi data dalam Akta Jual Beli tersebut, yaitu dengan mencantumkan adanya AKTA PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal 28 April 2017 sehingga seolah-olah telah ada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 antara Pihak : **(T-I)** dengan Pihak : **Penggugat**, sedangkan Pihak : **(T-IV)** telah mengetahui Pihak : **(T-I)** memiliki Perjanjian jual Beli dan Kuasa No. 09, tanggal 28 April 2017 hanya sebagai pembungkus Pengakuan Hutang Pihak : **Penggugat** (yang telah diuraikan dalam poin 11 di atas) dan hal tersebut bertentangan dengan pasal 1320 K.U.H.Perdata “Suatu sebab yang halal”, maka perbuatan Pihak : **(T-IV)** adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Oleh karena itu AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh Pihak : **(T-IV)** menjadi CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM;
13. Bahwa begitu pula perbuatan Pihak : **(T-V)** yang melakukan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan menerbitkan peralihan hak dalam Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor : 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) menjadi terdaftar atas nama Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** / Pihak : **(T-I)** dengan dasar AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 yang Tidak Sah dan Batal Karena Hukum dan dengan sengaja , tidak teliti dan ceroboh menerbitkan peralihan nama dalam sertipikat hak milik tersebut diatas, maka Pihak : **(T-V)** telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dengan demikian **peralihan hak milik atas tanah** dalam Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor : 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) menjadi terdaftar atas nama Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL**/Pihak : **(T-I)** adalah TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
14. Bahwa oleh karena TANAH dan BANGUNAN rumah tempat tinggal yang berdiri di atasnya (sebagai BARANG JAMINAN HUTANG, yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor : 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY**



KIRANY MALIK (24/06/2008) sekarang ini telah beralih kepada dan terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL / Pihak : (T-I)**, maka untuk lebih memudahkan pengembaliannya kepada **Penggugat**, seperti dalam keadaan semula, in casu; menjadi kembali terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008), untuk itu Pihak : **(T-I)** mohon untuk segera mengembalikan "Barang Jaminan Hutang", yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik, No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL/Pihak : (T-I)** dalam keadaan seperti semula, yaitu menjadi kembali terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) seketika setelah Pihak : **Penggugat** membayar lunas kekurangan utangnya kepada Pihak : **(T-I)** sebesar Rp. 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) atau apabila Pihak : **(T-I)** tidak bersedia untuk menerimanya maka akan dibayar melalui konsinyasi, yaitu dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;

-----ATAU-----

apabila Pihak : **(T-I)** tidak bersedia untuk mengembalikannya seperti keadaan semula, maka Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut di atas, berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini secara hukum dinyatakan dianggap sudah tidak berlaku;

15. Bahwa begitu pula KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK / Pihak : **(T-V)** atas perbuatannya yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka untuk segera menghapus/ mencoret Sertipikat Tanah Hak Milik, No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** dari DAFTAR BUKU TANAH;

-----ATAU-----

apabila KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK /Pihak : **(T-V)** tetap tidak bersedia maka SERTIPIKAT tanah hak milik tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap telah dihapus/dicoret dari DAFTAR BUKU TANAH;

16. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat **(T-I dan T-III s/d T-V)** tersebut di atas menimbulkan kerugian bagi Pihak : **Penggugat**, yaitu BARANG JAMINAN HUTANG sekarang ini menjadi beralih kepada Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL**, maka adalah pantas Para



Tergugat (**T-I** dan **T-III** s/d **T-V**) dibebani biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan uraian alasan tersebut di atas, maka untuk itu Pihak : **Penggugat** mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Pihak : **Penggugat** seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa :
 - (1). Sertipikat Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) adalah milik Pihak : **Penggugat**;
 - (2). Perbuatan hukum Pihak : (**T-I**) mengalihkan TANAH HAK MILIK dan BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL YANG BERDIRI DI ATASNYA, berdasarkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) sebagai BARANG JAMINAN HUTANG kepada DIRINYA SENDIRI /Pihak : (**T-I**) adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena dilakukan dengan ITIKAD TIDAK BAIK, oleh karena itu pengalihan tersebut diatas adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena BARANG JAMINAN HUTANG dilarang untuk dimiliki sendiri, transaksi pinjam uang dengan jaminan tidak bisa berubah menjadi transaksi peralihan hak milik atas tanah melalui transaksi jual beli;
 - (3). Perbuatan hukum Pihak : (**T. III**) membuat AKTA PENGAKUAN HUTANG, Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, dan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena materinya antara AKTA PENGAKUAN HUTANG, Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, dan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 ini saling bertentangan dan tumpang tindih dan melanggar hukum, in casu; melanggar Pasal (6 , 12, 20) U.U. R.I, Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 1178 ayat (2), 1256, 1653 K.U.H. Perdata juncto Pasal 224 H.I.R Pasal 1320 K.U.H. Perdata juncto Putusan



Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 3210 K/Sip/1984) juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 78/P.K/PDT/1984, Tanggal : 09 April 1987 juncto Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982 serta Pasal 1320 K.U.H.Perdata, tidak memenuhi "Suatu sebab yang halal";

- (4). Perbuatan hukum Pihak : **(T. IV)** membuat dan mengeluarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019 tanggal : 02 Mei 2019 dengan memanipulasi data kepemilikan Pihak : **(T-I)** yang cacat hukum adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, serta penggunaan AKTA KUASA untuk mengalihkan hak milik atas tanah adalah DILARANG oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982;
- (5). Perbuatan hukum pihak : **(T.V)** yang telah memproses dan menerbitkan peralihan hak milik atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) menjadi terdaftar atas nama : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** / Pihak : **(T-I)**, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 yang tidak teliti dan mencermati bukti-bukti kepemilikan Pihak : **(T-I)** adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, begitu juga peralihan hak milik atas tanah dengan menggunakan AKTA KUASA telah DILARANG, berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982;
- (6). PENGAKUAN HUTANG Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, jam **16.05 WIB** yang isi materinya berisi Perjanjian Pinjam Uang/Perjanjian Hutang Pihutang dengan jaminan Sebidang Tanah Hak Milik dan Bangunan Rumah tempat yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) antara **Penggugat** dan Pihak : **(T-I)** bertentangan dengan Pasal 6, 12 dan 20 , U.U. RI Nomor 16 Tahun 1985



tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 1178 ayat (2) K.U.H.Perdata, juncto Pasal 224 H.I.R juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 3210K/Sip/1984) juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 78/PK/PDT/1984, tanggal 09 April 1987 adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM;

- (7). PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017, jam **16.15 WIB** adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM karena materinya saling tumpang tindih dengan perjanjian Hutang Pihutang Nomor : 08, tanggal 28 April 2017 serta telah melanggar Pasal 1320 K.U.H.Perdata, yaitu "Suatu Sebab yang Halal", begitu pula Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, tanggal : 06 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak;
- (8). Akta Jual Beli , Nomor : 41/2019 tanggal : 02 Mei 2019, adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM karena telah memanipulasi data kepemilikan Pihak : **(T-I)** yang tidak sah dan batal karena hukum serta telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14, Tahun 1982, ditetapkan tanggal 06 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak;
- (9). Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) kemudian beralih kepada Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** /Pihak : **(T- I)**, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 yang cacat hukum adalah TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT ;
3. Memerintahkan Pihak Penggugat untuk segera melunasi kekurangan hutangnya sebesar Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Pihak : **(T-I)** atau apabila Pihak : **(T-I)** tetap tidak bersedia untuk menerimanya maka akan dibayar melalui konsinyasi, yaitu dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;
4. Memerintahkan Pihak : **(T-1)** untuk untuk segera mengembalikan "Barang Jaminan Hutang", yaitu Sertipikat Tanah Hak Milk No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL**/ Pihak : **(T-I)** kepada Pihak : **Penggugat** dalam keadaan seperti semula, yaitu menjadi kembali terdaftar atas nama pemegang hak :



Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008);

-----ATAU-----

apabila pihak : (T-I) tidak bersedia untuk mengembalikannya seperti keadaan semula, maka Sertifikat tanah hak milik tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap sudah tidak berlaku, dan berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini kepada pihak : Penggugat dapat mengajukan permohonan Sertifikat penggantinya yang terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya Endang Rohayanti (15/03/1971), Cissy Kirani Malik (24/06/2008) kepada kantor pertanahan Kota Depok/Pihak : (T-V);

5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Depok /Pihak : (T-V) untuk menghapus/ mencoret Sertifikat Tanah Hak Milik, No02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 11M2, surat ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998. Terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya Sari Lidia Sitompul/pihak : (T-I) dari Daftar Buku Tanah;

-----ATAU-----

apabila Kantor Pertanahan Kota Depok/Pihak : (T-V) tetap tidak bersedia maka Sertifikat tanah hak milik tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap telah dihapus/dicoret dari Daftar Buku Tanah;

6. Menghukum Pihak : (T-11) untuk tetap tunduk dan patuh terhadap isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara ini;
7. Memerintahkan Pihak : (T-I), (T-III), (T-IV) dan (T-V) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

- Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* (*Forum Rei Sitae*)**

Bahwa obyek sengketa dalam perkara *aquo* yaitu terletak di Kelurahan Tanah Baru, Rt.007, Rw. 009, Kecamatan Beji, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat.



Bahwa dalam pasal 118 ayat (3) HIR: *"Jika surat gugat itu tentang barang tetap (tanah), maka surat gugat itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu"*.

Pasal 142 ayat (5) RBg menyatakan : *"Dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas suatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut"*.

"Karena sawah dan kebun pada surat gugat itu terletak di luar wilayah Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri ini tidak berwenang mengadilinya dan gugatannya seharusnya tidak dapat diterima". Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) **Nomor 1382 K/Sip/1971** tertanggal 4 Nopember 1975.

Maka dari penjelasan tersebut diatas dalam hal ini **Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang** untuk mengadili perkara *aquo* dan karena obyek sengketa (tanah) berada di wilayah Depok, **maka yang berwenang mengadili perkara *aquo* adalah Pengadilan Negeri Depok.**

II. **Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Exeptio Error In Persona*).**

1. Bahwa Tergugat II dengan ini berkeberatan dan menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, sebab gugatan *aquo* tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II.

Sebagaimana dinyatakan oleh Para Penggugat pada gugatannya seperti dikutip dibawah ini :

- 1.1. Halaman 3 butir 1, yakni : *"Bahwa antara pihak Penggugat dan Pihak (T-I) telah menjalin hubungan hukum berupa: hutang piutang dengan jaminan satu Sertifikat Tanah Hak Milik no. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m2, surat ukur tanggal :20 Januari 1998,dst"*.
- 1.2. Bahwa *"pengakuan Hutang"* dengan jaminan sertifikat tanah hak milik tersebut diatas dituangkan ke dalam Akta Pengakuan Hutang, Nomor 08, tanggal 28-04-2017, kemudian diikat lagi dengan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa nomor 09, tanggal 28 April 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak T-III dikantor Pihak T-III".
- 1.3. Halaman 4 butir 07, yakni : *"Bahwa dari hasil pengecekan tersebut diatas, ternyata sertifikat tanah hak milikdst, yaitu menjadi terdaftar atas nama : Nyonya Sari Lidia Sitompul melalui proses Jual*



Beli berdasarkan Akta Jual beli nomor : 41/2019 tanggal : 02-05-2019 yang akta nya dibuat dihadapan pihak T-IV".

- 1.4. Halaman 6 butir 13, yakni : *"bahwa begitu pula perbuatan pihak T-V yang melakukan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan menerbitkan peralihan hak dalam sertifikat tanah hak milik....dst".*

Bahwa dari beberapa pernyataan/penjelasan Para Penggugat dalam gugatannya tersebut diatas **tidak ada satupun yang menjelaskan tentang keterlibatan Tergugat II** terkait masalah dimaksud dalam perkara ini, maka jelas Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat terkait perkara *aquo*, sehingga sudah seharusnya Tergugat II tidak dilibatkan/tidak diikut sertakan dan harus di keluarkan dari perkara ini.

2. Bahwa sebagaimana di jelaskan dalam Kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 294/K/Sip/1971 tanggal 1971 yang berbunyi ***"Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum"***.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 1260K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang berbunyi sebagai berikut : ***"Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari Ny. Soekarlin, sedangkan yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi"***.

Maka dengan demikian gugatan yang di ajukan Para Penggugat Salah Alamat (*Exeption Error in Persona*) dan karenanya kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Gugatan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvanlelijk verklaard*).

III. Surat Gugatan Cacat Formil

Bahwa Surat Gugatan Para Penggugat Cacat Formil, hal mana Para Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan *aquo* kepada Pengadilan Negeri Cibinong adalah tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHP), akan tetapi apabila dicermati secara seksama terhadap gugatan perkara *aquo* dan uraian-uraian yang telah disampaikan oleh Para Penggugat didalam surat Gugatannya dengan dasar-dasar dan dalil-dalil yang disampaikan dengan bertitik tolak pada perjanjian/akta, dengan demikian Para Penggugat nyata-nyata telah mencampur adukan suatu gugatan Perbuatan



Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi sehingga terdapat 2 (dua) kualifikasi hukum (*Legal standing*) yang berbeda, maka sudah seharusnya Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata tentang kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 3 halaman 3 dalam gugatan Para Penggugat, yang menyatakan : *"Bahwa dalam Pengakuan Hutang tertulis Pihak ; (T-I) akan menyerahkan uang pinjaman kepada pihak : Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), namun realitasnya Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer bank, dengan alasan karena yang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ini sebagai pembayaran bunga dan administrasi"*.

Bahwa fakta yang sebenarnya adalah Para Penggugat dalam Pengakuan Hutangnya sebagaimana Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28 April 2017 yang ditandatangani dihadapan Notaris (Tergugat III), telah mengakui meminjam uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, dengan teknis pinjaman yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Tergugat I dengan Para Penggugat) dan adalah hal yang wajar apabila ada biaya lain yang mesti dibayar termasuk bunga dan biaya administrasi yang dikeluarkan dan hal mana telah disepakati oleh Tergugat I dengan Para Penggugat. Dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 4 halaman 3 gugatan Para penggugat yang menyatakan; *"Bahwa disamping pemotongan uang...dst, Pihak: Penggugat juga sudah membayar hutangnya kepada Pihak: (T-I) sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)"*.

Bahwa fakta yang sebenarnya adalah Para Penggugat sampai pada batas jatuh tempo yang telah disepakati sebagaimana Akta Pengakuan Hutang No. 08,



tanggal 28 April 2017 dan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 09, tanggal 28 April 2017, belum pernah membayarkan hutangnya kepada Tergugat I artinya Para Penggugat telah melakukan wanprestasi. Adapun yang dimaksud Para Penggugat telah membayar hutangnya sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I adalah untuk membayar bunga sebesar 5% tiap bulan (**bukan pembayaran hutang**) dan selama kurang lebih 20 bulan sejak Pengakuan Hutang No. 08, tanggal 28 April 2017 jatuh tempo, Para Penggugat tidak pernah membayar hutang sama sekali kepada Tergugat I.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 5, halaman 3 dalam gugatan Para Penggugat, yang menyatakan : *"Bahwa sudah beberapa kali Pihak: Penggugat hendak menemui Pihak: (T-I) untuk melunasi kekurangannya sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), namun Pihak: (T-I) selalu menghindar / sudah tidak bersedia untuk ditemui"*.

Bahwa pernyataan Para Penggugat tersebut angka 4 diatas adalah pernyataan yang mengada-ada dan harus dikesampingkan, fakta yang sebenarnya adalah Para Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena selama kurang lebih 20 bulan sejak Pengakuan Hutang No. 08, tanggal 28 April 2017 jatuh tempo dan Tergugat I telah berulang kali mengingatkan kepada Para Penggugat untuk segera mengembalikan pinjamannya akan tetapi Para Penggugat hanya memberikan janji janji saja dan **tidak pernah** membayar hutangnya sama sekali serta **tidak ada itikat baik** untuk menyelesaikannya kepada Tergugat I.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 7 dalam gugatan Para Penggugat, halaman 4 yang menyatakan : *"Bahwa dari hasil pengecekan...dst, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Pihak : Penggugat, oleh Nyonya Sari Lidia Sitompul / Pihak: (T-I) DIALIHKAN kepada DIRINYA SENDIRI, yaitu menjadi terdaftar atas nama : Nyonya Sari Lidia Sitompul melalui proses JUAL BELI, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor 41/2019, tanggal 02-05-2019 yang aktanya dibuat dihadapan Pihak: (T-IV)"*.

Bahwa karena Para Penggugat tidak pernah membayarkan hutangnya dan telah jatuh tempo sebagaimana yang diperjanjikan maka mekanisme penyelesaian dijalankan sesuai perjanjian yang dituangkan dalam Akta-akta yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Para Pemnggugat dengan Tergugat I) dan mekanisme pengalihan sampai Sertifikat Hak Milik menjadi atas



nama Tergugat I sudah melalui mekanisme dan prosedur aturan perundang-undangan.

Dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 8, halaman 4 gugatan Para Penggugat, yang menyatakan: *"Bahwa ternyata Pihak; (T-I) yang selalu menghindar dan tidak mau ditemui lagi oleh Pihak : Penggugat dengan maksud untuk melunasi hutangnya kepada Pihak; (T-I), karena tanah hak milik (barang jaminan hutang) tersebut diatas oleh Pihak; (T-I) telah dialihkan /dipindahtangankan kepada dirinya sendiri menjadi terdaftar atas nama pemegang hak: Nyonya Sari Lidia Sitompul yang sekarang menjadi Pihak; (T-I)".*

Bahwa Tergugat I tidak pernah menghindar, justru Tergugat I sudah seringkali mengingatkan kepada Para Penggugat untuk segera menyelesaikan hutangnya, akan tetapi Para Penggugat selalu saja mengumbar janji janji akan menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I dan justru Para Penggugat **tidak mempunyai itikad** baik untuk menyelesaikan masalah dimaksud dan **nyata-nyata telah melakukan perbuatan wanprestasi** atas Akta Pengakuan Hutang No. 08 dan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 09, tanggal 28 April 2017 yang ditandatangani dihadapan Notaris /Tergugat III, maka dengan demikian proses/aturan main yang telah disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat I dalam Akta-akta otentik tersebut mesti dijalankan sebagaimana hak dan kewajiban/sesuai dengan isi perjanjian/Akta dimaksud.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 9 dalam gugatan Para Penggugat, halaman 4 , yang menyatakan: *"Bahwa oleh karena peralihan hak milik atas tanah (barang jaminan hutang) kepada pihak: (T-1) tersebut diatas dilakukan secara melawan hak,maka perbuatan hukum pihak: (T-1) mengalihkan hak milik atas tanah adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu peralihannya adalah tidak sah dan batal karena hukum oleh karena dilakukan dengan itikad tidak baik,....dst."*

Bahwa faktanya adalah akta akta dalam perkara *aquo* dibuat atas dasar itikad baik dari para pihak dalam hal ini Para Penggugat dengan Tergugat I sudah saling memahami atau mengerti isi akta/ perjanjian dan akta tersebut merupakan akta otentik dan di lindungi oleh undang-undang, sehingga peralihan hak milik atas tanah sudah dilakukan secara prosedural dan TIDAK melawan hukum, dengan demikian peralihan tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak.



Bahwa yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPer hal mana tidak ada yang bertentangan dengan unsur “suatu sebab yang halal” karena tidak ada yang melanggar undang-undang, kesopanan dan kesusilaan.

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 10 gugatan Penggugat halaman 5, yang menyatakan : *“Bahwa pihak (T-II) selaku suami sah nya pihak (T-I) mutlak diikutsertakan sebagai “PIHAK” dalam gugatan ini, karena sertifikat No. 02137 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m2, Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya ENDANG ROHAYANTI (15/03/1971), CISSY KIRANY MALIK (24/06/2008), beralih kepada nyonya SARI LIDIA SITOMPUL/pihak (T-I) ini terjadi selama berlangsungnya perkawinan mereka (antara T-II dan T-I), sehingga berstatus sebagai “harta bersama” dan juga pihak (T-II) ikut menagih dan menerima pembayaran pinjaman dari pihak: Penggugat”.*

Bahwa FAKTA nya adalah Tergugat II tidak mengenal Para Penggugat apalagi ikut ataupun terlibat dalam perkara *aquo*, oleh karenanya Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak-pihak yang terkait dalam perkara *aquo*, sebagaimana di jelaskan dalam Kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 294/K/Sip/1971 tanggal 1971 yang berbunyi: ***“Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum”.***

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 1260K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang berbunyi sebagai berikut : ***“Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari Ny. Soekarlin, sedangkan yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi”.***

Dengan demikian Tergugat II **harus dikeluarkan dari perkara *aquo*** sebab menarik / memasukan Tergugat II dalam perkara ini adalah suatu kekeliruan yang dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga Gugatan Para Penggugat telah cacat hukum (*error In Persona*) dan menurut hukum harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 11 halaman 5 dalam gugatannya, yang menyatakan:



"Bahwa walaupun (1) Akta Pengakuan Hutang Nomor : 08 tanggal 28-4-2017 (2) Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor : 9 tanggal 28-4-2017 semuanya adalah termasuk jenis Party Akta,.....dst,.....hal ini membuktikan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 9 tersebut diatas adalah Perjanjian Jual Beli dan Kuasa pura-pura dan hanya sebagai pembungkus dari Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28 April 2017, oleh karena itu maka Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 9 tanggal 28 April 2017 tersebut adalah Tidak Sah dan Batal Karena Hukum".

Bahwa pernyataan/dalil Para Penggugat tersebut mengada ada dan harus dikesampingkan. Para Penggugat sendiri mengakui bahwa akta dimaksud adalah jenis PARTY AKTA artinya akta otentik yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, sehingga tidak ada yang tumpang tindih ataupun bertentangan satu dengan yang lainnya karena para pihak sudah mengerti dan faham terkait hak dan kewajiban serta konsekuensi dari apa yang diperjanjikan dalam Akta dimaksud.

Bahwa dalam Undang undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (1) telah dijabarkan mengenai kewenangan Notaris, bahwa Notaris dalam jabatannya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akat itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jadi bagaimana disebut sebagai perjanjian "pura pura" sedangkan perjanjian yang dinyatakan dalam akta otentik dibuat dan disepakati serta dikehendaki oleh kepentingan kedua belah pihak secara sadar dan tanpa ada paksaan.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 12 dalam gugatan Para Penggugat, halaman 6.

Bahwa memang yang digunakan untuk menerbitkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 41 Tahun 2019 tertanggal 2 Mei 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 9, tanggal 28 April 2017 dan tidak ada manipulasi data sebagaimana yang di



tuduhkan Para Penggugat dalam penerbitan Akta Jual Beli dimaksud. Maka kami men-sommer Para Penggugat untuk membuktikan tuduhan tersebut.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara *aquo* sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPer hal mana tidak ada yang bertentangan dengan unsur "*suatu sebab yang halal*" sebab tidak ada yang melanggar undang-undang, kesopanan dan kesusilaan.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 13 dalam gugatan Para Penggugat, halaman 6 dan 7.

Bahwa proses penerbitan/peralihan Sertifikat Hak Milik No. 02137 atas objek *aquo* melalui pemberian Hak Milik telah sesuai dengan Perturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai prosedur dan mekanismenya serta kewenangan Tergugat I maupun prosedur dan ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap penerbitan sertifikat objek *aquo*.

Bahwa dengan terbitnya/beralihnya Sertifikat Hak Milik ke atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat V (Kantor Pertanahan Kota Depok) adalah SAH dan sudah FINAL, sebab proses penerbitannya sudah sesuai dengan persyaratan yang sudah ditentukan oleh PP No. 24 Tahun 1997 khususnya pasal 1 angka 19, tentang Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis, data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Maka dengan beralihnya Sertifikat Hak Milik No. 02137 ke atas nama Tergugat I adalah bukti otentik kepemilikan atas tanah yang tidak terbantahkan, karena diterbitkan berdasarkan analisis yuridis dan fisik.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 14 (perbaikan gugatannya) dan 15 dalam gugatan Para Penggugat, halaman 7 dan 8.

Bahwa Para Penggugat belum pernah membayarkan hutang/pinjamannya kepada Tergugat I sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Bahwa secara hukum kepemilikan atas tanah dalam perkara *aquo* sudah beralih dan menjadi hak milik Tergugat I sebagaimana Sertifikat hak Milik No : 02137 atas nama Tergugat I (Sari Lidia Sitompul).

Bahwa apa yang telah dilakukan kantor Pertanahan Kota Depok baik secara prosedur, mekasisme dan syarat-syarat dalam proses penerbitan Sertifikat sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam



Perturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

13. Bahwa oleh karena dalam penjelasan/uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, hal mana tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan akurat maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolaknya atau setidaknya untuk tidak diterima.

GUGATAN REKONVENSI

14. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut diatas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi.
15. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi memang telah menjalin hubungan hukum yang kemudian dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 08, tertanggal 28-04-2017 dan Akta Perjanjian jual Beli dan Kuasa No. 09, tertanggal 28-04-2017, dibuat dan ditandatangani dihadapan/kantor Notaris Dendy Santoso, SH.
16. Bahwa hubungan hukum sebagaimana angka 15 diatas dilakukan atas dasar itikad baik, sehingga apa yang menjadi dasar ataupun komitmen dalam perjanjian/akta dimaksud sudah dipahami dan dimengerti terkait hak dan kewajiban serta konsekuensinya oleh kedua belah pihak.

Sebagaimana Pasal 1868 (KUHPer) : ***“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”***.

Bahwa ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 tahun 2014 (“UUJN”). Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya.

17. Bahwa setelah adanya kesepakatan/komitmen dari kedua belah pihak yaitu antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Para Tergugat



Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang dituangkan ke dalam Akta Notaris sebagaimana angka 15 diatas, ternyata Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak memenuhi kewajibannya artinya telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana perjanjian yg tertuang dalam Akta dimaksud.

18. Bahwa didalam Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28 April 2017, pada Pasal 1 disebutkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat konvensi (dalam Akta disebut Pihak Pertama) meminjam sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (dalam Akta disebut Pihak Kedua) yang akan dikembalikan/dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatangani/atau pada tanggal dua puluh delapan Juli dua ribu tujuh belas (28-07-2017).

Bahwa didalam Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28 April 2017, Pasal 3 disebutkan, sebagai jaminan atas pembayaran hutang Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02137/Tanah Baru, seluas 116 m2 (seratus enam belas meter persegi) tertulis atas nama nyonya Endang Rohayanti dan Cissy Kirani Malik.

Bahwa didalam Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28 April 2017, Pasal 5 disebutkan apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya sebagaimana diatur dalam akta ini, maka tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi bersedia menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut dalam keadaan kosong (tidak berpenghuni) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi.

Bahwa sampai dengan jatuh tempo pembayaran pinjaman sebagaimana Akta Pengakuan Hutang dalam perkara *aquo* yakni bulan Juli 2017, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak/belum membayarkan kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat I.

19. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut maka berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 09, tanggal 28 April 2017., dalam Perjanjian tersebut Tergugat I dapat melakukan proses Akta Jual Beli berdasarkan kuasa yang diberikan oleh



Para Penggugat yang selanjutnya di proses untuk peralihan Hak atas Tanah ke Badan Pertanahan Nasional Kota Depok.

20. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02137 yang telah beralih menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah atas tanah dengan luas 116 m2 (seratus enam belas meter persegi) yang terletak di jalan Lontar, No. 76, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat.
21. Bahwa sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong, tanah berikut bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana point 20 diatas, masih dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah mengingatkan kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melalui surat somasi 1 dan 2 untuk segera mengosongkan rumah tersebut secara suka rela akan tetapi tidak ada respon atas surat somasi yang disampaikan dan oleh karena itu maka mohon kepada Majelis Hakim melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan eksekusi Pengosongan terhadap tanah berikut bangunan rumah dimaksud.

Berdasarkan hal tersebut diatas, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *Aquo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut: _

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat tersebut untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Mengeluarkan Tergugat II dalam perkara ini.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi.
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mempunyai itikad baik.
4. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No. 08 tanggal 28-04-2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dendy Santoso, SH /Tergugat III, adalah Akta Otentik dan SAH menurut hukum.
5. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 09 tanggal 28-04-2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dendy Santoso, SH /Tergugat III, adalah Akta Otentik dan SAH menurut hukum.
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 41/2019, tanggal 02 Mei 2019, yang dibuat oleh Yusefin Lely Kusumaningsih (PPAT)/Tergugat IV adalah Akta Otentik dan SAH menurut Hukum.
7. Menyatakan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No: 02137 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Sari Lidia Sitompul) melalui pemberian Hak Milik yang dilakukan oleh BPN Kota Depok/Tergugat V telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan SAH MENURUT HUKUM.
8. Menyatakan bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02137 Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi (Sari Lidia Sitompul) adalah PEMILIK yang SAH atas Rumah berikut bangunan yang terletak di jalan Lontar No. 76, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat,.
9. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi secara sukarela untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah berikut bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah putusan dibacakan.
10. Memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap tanah berikut bangunan milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi (Sari Lidia Sitompul) No: 02137 seluas 116 m2 (enam ratus enam belas meter persegi), yang terletak di jalan Lontar No. 76, Kelurahan tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat. yang dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, apabila

Halaman 23 dari 33 halaman, Putusan No. 159/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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



Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela.

11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara *aquo*.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong, telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 Nopember 2020, Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili Perkara Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sampai dengan Putusan ini dibacakan adalah sebesar Rp 3.604.000,- (tiga juta enam ratus ribu empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 12 Januari 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 26 Nopember 2020 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, II, pada tanggal 9 Februari 2021, kepada Para Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 11 Februari 2021, Tergugat IV pada tanggal 1 Februari 2021, dan kepada Tergugat V pada tanggal 15 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Januari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para



Terbanding semula Tergugat I, II, pada tanggal 9 Februari 2021, kepada Para Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 11 Februari 2021, kepada Tergugat IV pada tanggal 1 Februari 2021, dan kepada Tergugat V pada tanggal 15 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Tergugat I, II, telah mengajukan kontra memori banding, tertanggal 18 Februari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 2 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut, telah memberitahukan dengan resmi kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Januari 2021 kepada Para Terbanding semula Tergugat I, II, pada tanggal 9 Februari 2021, kepada Para Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 11 Februari 2021, kepada Tergugat IV pada tanggal 1 Februari 2021, dan kepada Tergugat V pada tanggal 15 Februari 2021, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 hari, terhitung setelah diterimanya surat pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya memohon agar Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

- Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding dari PEMBANDING;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Perkara Perdata Nomor : 66/Pdt.G/2020/PN Cbi., tanggal 26 Nopember 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Gugatan Pihak : PENGGUGAT sekarang PEMBANDING seluruhnya.
- Menolak Gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh TERBANDING I dan TERBANDING II semula Tergugat I/(T-I) dan TERBANDING II semula Tergugat II;

MENGADILI SENDIRI :

A. DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II sekarang TERBANDING I dan TERBANDING II.

II. DALAM POKOK PERKARA :

P R I M E R ;

1. Mengabulkan gugatan Pihak : PENGGUGAT sekarang PEMBANDING seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa :
 - (1). Sertipikat Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) adalah milik Pihak : **Penggugat** sekarang **PEMBANDING**;
 - (2). Perbuatan hukum Pihak : (**T I**) sekarang **TERBANDING-I** mengalihkan TANAH HAK MILIK dan BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL YANG BERDIRI DI ATASNYA, berdasarkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) sebagai BARANG JAMINAN HUTANG kepada DIRINYA SENDIRI /Pihak : (**T-I**) sekarang **TERBANDING-I** adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena dilakukan dengan ITIKAD TIDAK BAIK, oleh karena itu pengalihan tersebut di atas adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena BARANG JAMINAN HUTANG

Halaman 26 dari 33 halaman, Putusan No. 159/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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



dilarang untuk dimiliki sendiri, transaksi pinjam uang dengan jaminan tidak bisa berubah menjadi transaksi peralihan hak milik atas tanah melalui transaksi jual beli;

- (3). Perbuatan hukum Pihak : **(T. III)** sekarang **TERBANDING – III** membuat **SURAT PENGAKUAN HUTANG**, Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, dan **SURAT PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA** , Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena materinya antara SURAT PENGAKUAN HUTANG, Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, dan **SURAT PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA**, Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 ini adalah saling bertentangan dan tumpang tindih dan melanggar hukum, in casu; melanggar Pasal (6 , 12, 20) U.U. R.I, Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 1178 ayat (2), 1256, 1635 K.U.H. Perdata juncto Pasal 224 H.I.R Pasal 1320 K.U.H. Perdata juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 3210 K/Sip/1984) juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 78/P.K/PDT/1984, Tanggal : 09 April 1987 juncto Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982 serta Pasal 1320 K.U.H.Perdata, tidak memenuhi “Suatu sebab yang halal”;
- (4). Perbuatan hukum Pihak : **(T. IV)** sekarang **TERBANDING IV** membuat dan mengeluarkan **AKTA JUAL BELI**, Nomor : 41/2019 tanggal : 02 Mei 2019 dengan memanipulasi data kepemilikan Pihak : **(T-I)** /TERBANDING-I yang cacat hukum adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, serta penggunaan Surat KUASA untuk mengalihkan hak milik atas tanah adalah DILARANG oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, tanggal : 06 Maret 1982;
- (5). Perbuatan hukum Pihak : **(T.V)** sekarang **TERBANDING V** yang telah memproses dan menerbitkan peralihan hak milik atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY**



MALIK (24/06/2008) menjadi terdapat atas nama : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** / Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING** –I berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 yang tidak teliti dan mencermati bukti-bukti kepemilikan Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING – I** adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, begitu juga peralihan hak milik atas tanah dengan menggunakan AKTA KUASA telah DILARANG, berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982;

- (6). PENGAKUAN HUTANG Nomor : 08, tanggal : 28 April 2017, jam **16.05 WIB** yang isi materinya berisi Perjanjian Pinjam Uang/Perjanjian Hutang Pihutang dengan jaminan Sebidang Tanah Hak Milik dan Bangunan Rumah tempat yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) antara **Penggugat** sekarang **PEMBANDING** dan Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING I** bertentangan dengan Pasal 6, 12 dan 20 , U.U. RI Nomor 16 Tahun 1985 tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 1178 ayat (2) K.U.H.Perdata, juncto Pasal 224 H.I.R juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia , Nomor 3210K/Sip/1984) juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia , Nomor 78/PK/PDT/1984, tanggal 09 April 1987 adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM;
- (7). PERJANJIAN JUAL BELI dan KUASA , Nomor : 09, tanggal : 28 April 2017 jam **16.15 WIB** adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM karena materinya saling tumpang tindih dengan perjanjian Hutang Pihutang Nomor : 08, tanggal 28 April 2017 serta telah melanggar Pasal 1320 K.U.H.Perdata , yaitu “Suatu Sebab yang Halal”, begitu pula Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri, Nomor : 14 Tahun 1982, tanggal : 06 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak;



(8). AKTA JUAL BELI, Nomor : 41/2019 tanggal : 02 Mei 2019 adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena telah memanipulasi data kepemilikan Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING – I** yang tidak sah dan batal karena hukum serta telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14, Tahun 1982, ditetapkan tanggal : 06 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak;

(9). Sertipikat Tanah Hak Milik No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) kemudian beralih kepada Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** /Pihak : **(T- I)** sekarang **TERBANDING-I** I berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor 41/2019, tanggal : 02 Mei 2019 yang cacat hukum adalah TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT ;

03. Memerintahkan Pihak : **Penggugat** sekarang **PEMBANDING** untuk segera melunasi kekurangan hutangnya sebesar Rp. 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING-I** atau apabila Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING-I** tetap tidak bersedia untuk menerimanya maka akan dibayar melalui konsinyasi, yaitu dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;

04. Memerintahkan Pihak : **(T- I)** sekarang **TERBANDING I** untuk segera mengembalikan “Barang Jaminan Hutang”, yaitu Sertipikat Tanah Hak Milk No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL**/ Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING-I/** kepada Pihak : **Penggugat** sekarang **PEMBANDING** dalam keadaan seperti semula, yaitu menjadi kembali terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008),

-----ATAU-----



apabila Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING-I** tidak bersedia untuk mengembalikannya seperti keadaan semula, maka SERTIPIKAT tanah hak milik tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap sudah TIDAK BERLAKU, dan berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini kepada Pihak : **Penggugat** sekarang **PEMBANDING** dapat mengajukan permohonan Sertipikat penggantinya yang terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **ENDANG ROHAYANTI** (15/03/1971), **CISSY KIRANY MALIK** (24/06/2008) kepada KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK / Pihak : **(T-V)** sekarang **TERBANDING-V**;

05. Memerintahkan KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK / Pihak : **(T-V)** sekarang **TERBANDING-V** untuk menghapus/mencoret Sertipikat Tanah Hak Milik, No. 02137/Kel. Tanah Baru, Luas : 116 m², Surat Ukur, tanggal : 20 Januari 1998, Nomor : 10.10.72.03.00815/1998, terdaftar atas nama pemegang hak : Nyonya **SARI LIDIA SITOMPUL** /Pihak : **(T-I)** sekarang **TERBANDING-I** dari DAFTAR BUKU TANAH;

----- ATAU -----
apabila KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK /Pihak : **(T-V)** sekarang **TERBANDING-V** tetap tidak bersedia maka SERTIPIKAT tanah hak milik tersebut di atas secara hukum dinyatakan dianggap telah dihapus/dicoret dari DAFTAR BUKU TANAH;

06. Menghukum Pihak : **(T-II)** sekarang **TERBANDING-II** untuk tetap tunduk dan patuh terhadap isi putusan pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara ini;

B. DALAM REKONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat Rekonpensi/ sekarang **PEMBANDING**.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Rekonpensi **TERGUGAT – I** dan **TERGUGAT – II** /**(T-I)** dan **(T.II)** sekarang **TERBANDING-I** dan **TERBANDING- II** seluruhnya.-

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :



- Memerintahkan **Pihak : (T-I), (T- III), (T-IV) dan (T-V)** sekarang **TERBANDING-I, TERBANDING-III, TERBANDING-IV dan TERBANDING-V** untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

S U B S I D E R :

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, II, didalam kontra memori bandingnya memohon agar Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pemanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 26 Nopember 2020, memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Tergugat I, II, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat dijadikan alasan untuk merubah atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama, semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya oleh karena itu maka pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 26 Nopember 2020, yang dimohonkan banding tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan sehingga Para Pemanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak



yang dikalahkan maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah sebagaimana yang tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan Pasal 118 H.I.R, 125 H.I.R dan Pasal 133 H.I.R serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 66/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 26 Nopember 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021, oleh kami, CHRISNO RAMPALODJI, SH.MH., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, WILHELMUS H. VAN KEEKEN, SH.MH., dan NELSON SAMOSIR, SH.MH., masing-masing hakim tinggi sebagai Anggota, putusan mana pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

WILHELMUS H. VAN KEEKEN, SH.MH.,

CHRISNO RAMPALODJI, SH.MH.,



NELSON SAMOSIR, SH.MH.,

PANITERA PENGGANTI

EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH.,

Perincian Biaya :

- Materai Rp. 10.000,-
 - RedaksiRp. 10.000,-
 - Biaya proses lainnya Rp. 130.000,-
 - J u m l a h Rp. 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)



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

Halaman 34 dari 33 halaman, Putusan No. 159/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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

Halaman 34