



PUTUSAN

Nomor : 82/PDT/2017/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero)**, berkedudukan di Jatiringin Kota Bekasi Cq. PT. Bank Mandiri Pusat (Persero) berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **RIZKY PANGIDOAN, S.H.** Manager pada Departemen Litigasi I Group Legal PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kantor Pusat berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Nomor. 163/SK.CLG/2014 tanggal 19 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat III**;
2. **KANTOR PELAYANAN LELANG ASET NEGARA BEKASI**, berkedudukan di Jl. Sersan Aswan No. 8 D Bekasi dalam hal ini diwakili oleh kuasanya A. HIDRAN HAKIM, Pelaksana pada KPKNL Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Agustus 2014 selanjutnya disebut **Pembanding II semula Tergugat V**;
3. **Ny. NURUL MUSLIMAH KURNIATI, SH.** selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Jalan Udang Raya No. 266 Perumnas 2 Kayuringin Jaya Kota Bekasi dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **JANSES E. SIHALOHO, S.H., B.P BENI DIKTY SINAGA, S.H.** dan **ANTON FEBRIANTO, S.H.** semuanya Advokat dari Kantor Hukum **SIHALOHO & ZAIM Law Office** beralamat di Menara Hijau Lantai 5 R-501 B, Jalan M.T. Haryono Kav. 33 Jakarta 12770 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Agustus 2015 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat II**;

L a w a n :

LAUW DJONI, Pekerjaan Karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Gang II No. 52 Rt. 002 Rw. 001 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **DEN WISNU H. ARGADINATA, S.H., INDRI RETNOWATI, S.H.** dan **DARMADIANTO, S.H.** para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Lembaga Advokasi Hukum dan HAM KPM.NMN", berkantor di Jalan Belon No. 63 Sukatani Tapos Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Dan :

1. **Ny. HERLINAWATI** , bertempat tinggal di Jalan Serma Achim Buaran Rt. 002. Rw. 002, Desa Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi Jawa Barat KTP No.3216065305710014, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **NOTARIS/PPAT GUNAWAN BUDILAKSONO, S.H.** berkedudukan di Jl. Gatot Subroto, Jakarta Selatan (PT. Bank Mandiri) selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat IV**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jl. Khairil Anwar No. 25 Bekasi selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan tertanggal 23 Mei 2014 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 3 Juni 2014 dalam register Nomor : 246/Pdt.G/2014/PN.Bks sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat awalnya adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai blok H 12 No. 68 Rt. 05 Rw. 35 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, seluas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama Lauw Djoni (L. Djoni) dengan batas-batas sebagai berikut:

SebelahUtara : berbatasan dengan Kav H.12-I

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jl. Kavling

Sebelah Barat : berbatasan dengan H12-67

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jl. Kavling

Halaman 2 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Sebagaimana surat ukur tanggal 31 Januari 1995 No. 1781/1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

2. Bahwa sekitar bulan Oktober 2012, antara Penggugat dengan Tergugat sepakat jual beli atas tanah dan bangunan a quo dengan harga riil yang sudah disepakati Rp. 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah);
3. Bahwa sebagai tanda jadi jual beli atas tanah dan bangunan a quo, sebagai tanda jadi Tergugat I telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer ke rekening BCA Penggugat;
4. Bahwa pada tanggal 07 Nopember 2012, Tergugat I kembali menyerahkan uang sebagai uang muka sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Bahwa setelah Tergugat I menyerahkan uang tanda jadi tambahan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut, Tergugat I mengajak Penggugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Tergugat II (Notaris PPAT Nurul Muslimah Kurniati, SH), dengan demikian Penggugat baru menerima uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
6. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 07 Nopember 2012 dihadapan Tergugat II dengan Akta nomor 4, tersebut disepakati walaupun harga riil jual beli Rp.415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) akan tetapi dalam Akta entah kenapa karena Tergugat I menghindari pajak atau hal-hal lain, maka dalam Akta Pengikatan Jual Beli hanya diterakan dicantumkan senilai Rp.173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat bersedia mencantumkan harga sebesar Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) karena Penggugat sudah saling kenal dan percaya sekali dengan Tergugat I;
8. Bahwa pada Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Tergugat II (Notaris PPAT Nurul Muslimah Kurniati, SH) pada pasal 5 Tergugat II walaupun dibacakan tetapi karena ketidak tahuan dan awamnya Penggugat mengenai Hukum, Tergugat I dan Tergugat II telah menyisipkan kata- kata...**Bahwa Pihak ke II dapat bertindak selaku penjual sekaligus bertindak selaku pembeli atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung,**

Halaman 3 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995, Nomor : 1781/1995 tersebut;

9. Bahwa penyisipan kata-kata tersebut, sama sekali tidak disadari dan diketahui dan tidak juga diberitahukan kepada Penggugat baik oleh Tergugat II apalagi oleh Tergugat I;
10. Bahwa pada tanggal 15 Nopember 2012 Tergugat I menambah pembayaran dengan sebuah kendaraan sedan Merek Toyota Altis dengan nomor polisi B 2586 RY No. Chasis MHF 5323C228003722 tahun perakitan 2002, dan mobil tersebut dihargai senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
11. Bahwa pada saat penyerahan kendaraan tersebut, Tergugat I hanya disertai dengan Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotornya saja (STNK) tidak disertai dengan menyerahkan Surat BPKB (Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor) dengan alasan masih tertinggal dan nanti akan disusulkan dan tidak pernah menjelaskan bahwa mobil tersebut dalam masa kredit kendaraan bermotor melalui Perusahaan Leasing;
12. Bahwa Tergugat I menyerahkan tambahan pembayaran dengan sebuah kendaraan sedan Merek Toyota Altis dengan Nomor Polisi B 2586 RY No Chasis MHF 5323C228003722 tahun perakitan 2002, dan mobil tersebut dihargai senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut dalam kenyataannya Tergugat I tidak melaksanakan pembayaran sisa kekurangan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan, bahkan walaupun Penggugat telah melakukan penagihan kepada Tergugat I namun tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I;
13. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2013, Penggugat ditagih oleh PT. Oscar Kredit Ekspres, dan ternyata kendaraan tersebut diperoleh Tergugat I dengan cara kredit dengan PT. Oscar Kredit Ekspres, akan tetapi oleh karena Tergugat I lebih dari 3 bulan tidak membayar cicilan, maka PT. Oscar Kredit Ekspres menarik kembali kendaraan yang telah diserahkan kepada Penggugat;
14. Bahwa atas kejadian ini, maka Penggugat bingung dan tak percaya dengan kejadian ini, dan dari sinilah mulai terlihat etikat yang tidak baik yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat, karena Tergugat I telah membayar tanah dan bangunan Penggugat dengan barang yang belum menjadi milik

Halaman 4 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

seutuhnya, dan baru sejak saat itu Penggugat menyadari bahwa Penggugat telah mentah-mentah di curangi oleh Tergugat I;

15. Bahwa setelah Penggugat menyadari telah dicurangi oleh Tergugat I maka Penggugat menemui Tergugat I, akan tetapi ternyata Tergugat I menghilang dan sejak saat itu Penggugat tidak dapat menemukan alamat dan keberadaan Tergugat I;
16. Bahwa walaupun Penggugat sudah mencari kemana-mana dan sudah bertanya kepada mertua / keluarga terdekat Tergugat I, akan tetapi mereka mengaku tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat bersama suami dan keluarganya;
17. Bahwa terlebih kaget lagi Penggugat pada tanggal 21 Pebruari 2014 dengan Nomor surat: 1446C/SOM-CLN/2014, Penggugat menerima surat dari PT. Citra Lelang Nasional, sebagai pelaksana Pra Lelang akan melakukan proses lelang atas Hak Tanggungan tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Blok H 12 No.68 Rt.05 Rw.35 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 tersebut, karena telah diletakkan jaminan sebagai Debitur pada Tergugat III (PT. Bank Mandiri (Persero Tbk) berkedudukan di Jakarta Selatan;
18. Bahwa pada awalnya Penggugat tidak percaya akan hal ini, akan tetapi setelah Penggugat mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah melalui Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi), berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 120-182/BPN/2014 tanggal 20 Maret 2014, ternyata benar bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi Propinsi Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi, tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 telah di Pasang Hak Tanggungan dengan Nomor : 8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV;
19. Bahwa setelah mengetahui bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi

Halaman 5 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 milik Penggugat tersebut telah dipasang Hak Tanggungan dan menjadi jaminan pada Tergugat III (PT. Bank Mandiri (Persero Tbk);

20. Bahwa selanjutnya Penggugat menemui Tergugat II dan mempertanyakan hal ini kepada Tergugat II bagaimana bisa terjadi Tergugat I bisa memasang Hak Tanggungan dan menjadi jaminan pada Tergugat III (PT. Bank Mandiri) atas tanah dan bangunan a quo sementara Penggugat baru mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II sedangkan ternyata Tergugat I sudah bisa memasang Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

21. Bahwa baru dari sini Penggugat mengetahui bahwa ternyata dibalik keawaman dan ketidak tahuan Penggugat mengenai Hukum, Tergugat I bersama-sama Tergugat II telah dengan sengaja menjebak Penggugat dengan menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan untuk jual beli tanggal 07 Nopember 2012 Nomor 4 dengan menyisipkan kata-kata:...bahwa Pihak Ke II dapat bertindak selaku penjual sekaligus bertindak selaku pembeli atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat ,Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 dan dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli No.105/2012 tanggal 09 Nopember 2012 dan disinilah ternyata terbukti awal dari peralihan hak tersebut dan disinilah membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat Akta Jual Beli No.105/2012, tanggal 09 Nopember 2012;

22. Bahwa oleh karena Peralihan Hak tersebut mengandung cacat hukum dan dengan cara berbuat dengan melawan hukum, maka Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah batal atau tidak sah menurut hukum yang berlaku dengan segala akibat hukumnya;

23. Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35

Halaman 6 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 pada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi) mengandung cacat hukum, maka atas peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 ke atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

24. Bahwa karena atas peralihan hak, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 ke atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum, maka Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV juga batal demi hukum;

25. Bahwa dengan batal demi hukum Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV maka perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 Tergugat I dengan Tergugat III juga mengandung cacat hukum dan dengan demikian juga batal demi hukum;

26. Bahwa dengan batal demi hukum Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV maka perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 tersebut, maka apabila Tergugat V akan melaksanakan lelang atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 tersebut, perbuatan Tergugat V tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum;

27. Bahwa oleh karena melaksanakan lelang atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka agar pelaksanaan lelang atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 mohon agar dibatalkan;

Halaman 7 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa karena atas peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 ke atas nama Tergugat I mengandung cacat hukum sehingga batal demi hukum maka Penggugat mohon agar memerintahkan kepada Turut Tergugat mengembalikan Hak Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 yang sudah beralih kenama Tergugat I, kenama pemilik semula kembali yaitu dalam hal ini Penggugat (L. DJONI);
29. Bahwa demi untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, dan objek perkara berupa hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995, tidak beralih ke pihak manapun sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);
30. Bahwa oleh karena walaupun diantara Penggugat dan Tergugat I sudah terjadi Pengikatan Jual Beli yang dilanjutkan Akta Jual Beli Sepihak oleh Tergugat I dihadapan Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor : 105/2012 tanggal 09 Nopember 2012 yang mengandung cacat hukum, sedangkan Penggugat hingga saat ini masih menempati, menguasai dan menduduki serta belum ada livering penyerahan objek Jual Beli kepada Tergugat I, maka mohon dinyatakan penguasaan Penggugat hingga saat ini atas tanah dan bangunan a quo adalah sah demi hukum;
31. Bahwa oleh karena buku Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 dikuasai oleh Tergugat III maka Penggugat mohon agar Tergugat III diperintahkan untuk menyerahkan kepada Penggugat atas buku Sertifikat asli hak milik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31

Halaman 8 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1995 Nomor : 1781/1995 kepada Penggugat atau jika perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia untuk memaksa menyerahkan surat- surat asli dan sertifikat dimaksud;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Penggugat memohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Desa Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H.12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tanggal 07 Nopember 2012 Nomor 4 dan Akta Jual Beli No.105/2012 tanggal 09 Nopember 2012 yang dibuat Notaris / PPAT Ny. Nurul Muslimah Kurniati, SH (Tergugat II) adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum dan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan atas peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 ke atas nama Tergugat I melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional juga mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Hak Tanggungan dengan Nomor : 8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV maka perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995, Nomor : 1781/1995 dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencoret pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono , SH / Tergugat IV oleh Tergugat V;
8. Menyatakan pelaksanaan lelang terbuka atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 :

Halaman 9 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Nomor : 1781/1995 yang berdasarkan Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 Peringkat Pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono / Tergugat IV, oleh Tergugat V tidak dapat dilaksanakan;

9. Menghukum Tergugat III atau siapapun yang menguasai buku Sertifikat asli Hak Milik No.5397/Desa Teluk Pucung, Gambar Situasi No.1781/1995 tanggal 31 Januari 1995 untuk diserahkan kepada Penggugat atau jika perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia untuk memaksa menyerahkan surat-surat asli dan sertifikat dimaksud;
10. Menyatakan kepada Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini dengan mengembalikan atas nama hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 dari atas nama Tergugat I dikembalikan ke atas nama Penggugat;
11. Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi ,Propinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor 1781/1995 yang hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat adalah sah demi hukum;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan diatas bidang tanah a quo;
13. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi;
14. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Membaca, Surat Jawaban Tergugat II dan sekaligus dengan dupliknya sebagai berikut :

JAWABAN/DUPLIK TERGUGAT II :



DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Cacat Formil

Bahwa hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tahun 1986 yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup.

Bahwa undang-undang Nomor : 13 tahun 1985 tentang bea materai Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal Rp.6.000,- sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000.

Bahwa sepanjang gugatan yang Tergugat II terima dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi yang didaftarkan pada tanggal 3 Juni 2014 dengan Nomor Perkara : 246/Pdt.G/2014/PN.BKS. tidak ditempelkan materai yang cukup yaitu materai Rp.6.000,-

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*)

Bahwa sebenarnya yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah tidak dilaksanakannya pembayaran sisa kekurangan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat II, bahkan walaupun Penggugat telah melakukan penagihan kepada Tergugat I namun tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I, sebagaimana Penggugat nyatakan dalam gugatannya pada halaman 4 angka 12.

Bahwa sebenarnya Penggugat seharusnya hanya menggugat Tergugat I karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan bukan serta merta ikut menggugat Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sangat beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat.

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Error In Persona*)

Bahwa Tergugat II merupakan rekanan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), disingkat PT. PNM.

Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I pada bulan Oktober 2012. Tergugat II baru



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenal Penggugat dan Tergugat I pada saat mereka datang ke kantor Tergugat II untuk menandatangani akta PPJB. Tergugat II mendapatkan data-data Penggugat dan Tergugat I dari PT PNM untuk keperluan pembuatan akta PPJB.

Bahwa seharusnya juga Penggugat menggugat PT. PNM yang menjadi rekanan Tergugat II karena Tergugat hanya melaksanakan pekerjaan yang menjadi rekanan PT. PNM, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*error in persona*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap dimuat sebagai bagian Dalam Pokok Perkara ini dan merupakan **satu kesatuan** serta bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II membantah seluruh pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan, disampaikan dan dinyatakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
3. Bahwa pada halaman 2 poin 2, Penggugat mendalilkan "... Antara Penggugat dan Tergugat sepakat jual beli atas tanah dan bangunan a quo dengan harga riil yang sudah disepakati Rp. 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah)".

Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I pada bulan Oktober 2012. Tergugat II baru mengenal Penggugat dan Tergugat I pada saat mereka datang ke kantor Tergugat II untuk menandatangani akta PPJB. Tergugat II mendapatkan data-data Penggugat dan Tergugat I dari PT. PNM untuk keperluan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan .Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).

4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II adalah kesepakatan kedua belah pihak (dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat I) dan telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara.
5. Bahwa dalam halaman 3 poin 6, Penggugat menyatakan "...dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 7 November 2012 dihadapan Tergugat II dengan Akta Nomor 4, tersebut

Halaman 12 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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)



*disepakati walaupun harga riil jual beli Rp, 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) akan tetapi dalam akta entah kenapa karena Tergugat I menghindari pajak atau hal-hal lain, maka dalam akta Pengikatan jual beli hanya diterakan dicantumkan senilai Rp. 173.000.000,-(seratus tujuh puluh tiga juta rupiah)", namun dalam halaman 3 poin 7, Penggugat menyatakan **Penggugat bersedia mencantumkan harga sebesar Rp. 173.000.000,-** (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) karena Penggugat sudah saling kenal dan percaya sekali dengan Tergugat I".*

Bahwa terhadap hal tersebut diatas, perlu Tergugat II sampaikan bahwa pada saat pembacaan akta PPJB Tergugat II menanyakan harga transaksi tersebut kepada Penggugat dan Tergugat I karena harga tersebut harus ditulis dalam akta PPJB, yang **kemudian Penggugat dan Tergugat I menyatakan telah sepakat dengan harga Rp. 173.000.000,-** (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah).Tergugat II hanya mencatatkan atau menuangkan apa yang telah disepakati oleh para pihak (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I) tentang hak dan kewajibannya, sehingga sangatlah tidak beralasan jika Tergugat II dimintakan pertanggungjawabannya.

6. Bahwa dalam halaman 3 poin 9, Penggugat menyatakan **"penyisipan kata-kata tersebut, sama sekali tidak disadari dan diketahui dan tidak juga tidak diberitahukan kepada Penggugat baik oleh Tergugat II apalagi oleh Tergugat I"**, namun dalam halaman 3 poin 8, Penggugat menyatakan **"pada Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Tergugat II (Notaris PPAT Nurul Muslimah Kurniati, SH) pada pasal 5 Tergugat II Walaupun dibacakan tetapi karena ketidak tahuan dan awamnya Penggugat mengenai hukum, Tergugat I dan Tergugat II telah menyisipkan dst"**

Bahwa semua data dan klausul dalam akta dibacakan dan dijelaskan dihadapan Penggugat dan Tergugat I dan kemudian PPJB dibacakan Tergugat II di hadapan Penggugat dan Tergugat I pada tanggal sebagaimana tertera dalam PPJB tersebut.

Bahwa dalam akta PPJB memang selalu ada klausula yang isinya bahwa bilamana Pihak Pertama (calon Penjual) berhalangan untuk menandatangani Akte Jual Beli (selanjutnya disebut AJB), maka dalam akta PPJB tersebut, Pihak Pertama (calon Penjual) sekaligus memberi kuasa kepada Pihak Kedua (calon Pembeli) untuk mewakili Pihak Pertama untuk



menandatangani AJB, **setelah syarat yang disebutkan dalam PPJB tersebut dipenuhi. Dalam kasus ini syaratnya adalah pembayaran sudah dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat. Bahwa Akta PPJB adalah akta standar yang salah satu klausulnya menyatakan bahwa pembeli dapat bertindak mewakili penjual dalam AJB. Dengan demikian tidak perlu ada surat kuasa lagi yang isinya sama.**

7. Bahwa pada saat penandatanganan akta PPJB, menurut keterangan para pihak (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I) memang belum ada pelunasan harga jual beli dan pelunasan tersebut akan dilakukan segera setelah penandatanganan PPJB. Setelah tanda-tangan akta PPJB, Penggugat dengan keinginan sendiri memang langsung menandatangani kuitansi pelunasan dengan tanpa menuliskan tanggal pada kuitansi tersebut, namun Penggugat dan Tergugat II sudah sepakat bahwa kuitansi itu akan diberi tanggal oleh Tergugat II setelah ada pernyataan lunas lewat telepon dari Penggugat, Pada saat itu, kuitansi tersebut memang dititipkan ke Tergugat II supaya ketika sudah terjadi pelunasan dari Tergugat I maka Penggugat tinggal menghubungi Tergugat II lewat telepon, sehingga Penggugat tidak perlu datang lagi ke kantor Tergugat II untuk mengantarkan kuitansi pelunasan tersebut.
8. Bahwa **Tergugat II menjelaskan sebelum ada pernyataan lunas dari Penggugat dan belum ada kuitansi pelunasan, maka AJB belum bisa ditandatangani oleh Tergugat I. Setelah Penggugat menyatakan sudah menerima uang pelunasan dari Tergugat I, setelah itu baru ditandatangani Akta Jual Beli oleh Tergugat I. Sehingga bukti pelunasan pembayaran harga jual Obyek yang diketahui oleh Notaris berupa kuitansi yang ditulis dan diberikan langsung oleh Penggugat senilai Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah).**
9. Bahwa pada proses balik nama obyek sampai proses tersebut selesai tidak ada komunikasi sama sekali antara Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat I. Sekitar 1 tahun atau 1,5 tahun kemudian, Penggugat datang ke kantor Tergugat II dan mengeluhkan bahwa Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat I, karena jual beli rumahnya tersebut dibayar dengan mobil yang merupakan objek jaminan perusahaan leasing.



10. Bahwa hampir 1 tahun setelah pernyataan pelunasan kemudian, Penggugat datang ke kantor Tergugat II. Pada kedatangan pertama dan kedua, Penggugat datang tanpa pengacara, saat itu Penggugat hanya berkeluh kesah kepada Tergugat II bahwa Penggugat merasa/telah ditipu oleh Tergugat I, karena jual beli rumahnya tersebut dibayar dengan mobil yang merupakan objek jaminan perusahaan leasing. Dan ada sejumlah uang yang sudah Penggugat serahkan kepada Tergugat I untuk dikelola ternyata tidak kembali. Penggugat hanya menikmati hasilnya beberapa bulan saja. Kedatangan ke 3, Penggugat datang dengan Pengacara. Pada saat itu pengacara tersebut menanyakan kenapa bisa objek tersebut dijamin ke bank sedangkan belum ada AJB. Mengenai hal tersebut sudah Tergugat II jelaskan kronologisnya kepada pengacara tersebut dan penjelasan Tergugat II tidak ada yang dibantah oleh Penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim perkara perdata Nomor : 246/Pdt.G/2014/PN.BKS. pada Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan jawaban/eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 7 November 2012 Nomor : 04 adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 105/2012 tanggal 09 November 2012 adalah sah menurut hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca surat jawaban Tergugat III yang uraiannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Vila Indah Permai Blok H.12 No. 68, Rt.05/Rw. 35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas Sertifikat Hak Milik No. 5397/Teluk Pucung (Obyek Sengketa);
3. Bahwa sesuai butir 17 gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat I telah menjaminkan sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 5397/Teluk Pucung tersebut kepada Tergugat III ;
4. Bahwa setelah dilakukan penelusuran atas Obyek Sengketa, SHM No. 5397/Teluk Pucung tidak terdaftar sebagai agunan pada Tergugat III dan sesuai system pada Tergugat III, Tergugat I (Ny. Ely Herlinawati) tidak tercatat sebagai debitur pada Tergugat III ;
5. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa tersebut tidak terdaftar sebagai agunan pada Tergugat III dan Tergugat I juga tidak tercatat sebagai debitur pada Tergugat III, maka Tergugat III tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum dengan para pihak dalam perkara aquo sehingga mohon agar dikeluarkan sebagai pihak dari perkara aquo ;
6. Bahwa Tergugat III tidak menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak relevan dengan Tergugat III dan merupakan permasalahan internal antara Penggugat dan Tergugat I yang tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga (dalam hal ini Tergugat II/vide Pasal 1340 KUHPerdara) ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III ;
2. Mengeluarkan Tergugat III dari pihak dalam perkara ini ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 4 Juni 2015 Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 16 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5397/Teluk Pucung, gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 Nomor : 1781/1995 yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H.12 No.68 Rt.05 Rw.35, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan untuk jual beli tanggal 7 Nopember 2012 No.4 dan Akta Jual Beli No.105/2012 tanggal 9 Nopember 2012 yang dibuat Notaris/PPAT. Ny.Nurul Muslimah Kurniati, SH (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.5397/Teluk Pucung Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 No.1781/1995 ke atas nama Tergugat I melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional juga mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal;
6. Menyatakan Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 peringkat pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono, SH. Tergugat IV dan perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik No.5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 No.1781/1995 dinyatakan cacat hukum dan batal;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencoret pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dengan No.8186/2013 peringkat pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono, SH/Tergugat IV oleh Tergugat V;
8. Menyatakan Pelaksanaan lelang terbuka atas Jaminan Sertipikat Hak Milik No.5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 No. 1781/1995 yang berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.8186/2013 Peringkat pertama No.111/2013 tanggal 21 Juni 2013 yang dibuat oleh PPAT Gunawan Budilaksono, SH/Tergugat IV oleh Tergugat V tidak dapat dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat III atau siapapun yang menguasai buku Sertipikat asli Hak Milik No.5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995

Halaman 17 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

No.1781/1995 untuk diserahkan kepada Penggugat atau jika perlu dengan bantuan Kepolisian RI untuk memaksa menyerahkan asli Sertipikat tersebut;

10. Menyatakan kepada Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini dengan mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 No.1781/1995 dari atas nama Tergugat I dikembalikan ke atas nama Penggugat;
11. Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H 12 No.68 Rt.05 Rw.35 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan Sertipikat Hak Milik No.5397/Teluk Pucung, Gambar Situasi tanggal 31 Januari 1995 No.1781/1995 yang hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat adalah sah;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang dalam perkara ini sebanyak Rp.2.601.000,- (dua juta enam ratus satu ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 246/Pdt.G/2014/PN.Bks tertanggal 4 Juni 2015 dan telah memberitahunya masing-masing tanggal 14 September 2015 kepada Tergugat I, tanggal 27 Juli 2015 kepada Tergugat III dan IV, tanggal 6 Agustus 2015 kepada Tergugat V, tanggal 18 Agustus 2015 kepada kuasa Tergugat II dan tanggal 27 Agustus 2015 kepada Turut Tergugat;

Membaca Surat Pernyataan Pemohonan Banding Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. Nomor 48/Bdg/2015/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal 5 Agustus 2015, Tergugat III melalui perantaraannya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2015, kepada Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Agustus 2015, kepada Pembanding II semula Tergugat V pada tanggal 12 Agustus 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2015;

Halaman 18 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Membaca surat memori banding dari Pembanding I semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 September 2015 dan telah diberitahukan secara seksama kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Oktober 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 September 2015, kepada Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2015, kepada Pembanding II semula Tergugat V pada tanggal 17 September 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 17 September 2015;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 25 Nopember 2015 dan telah diberitahukan secara seksama kepada kuasa Pembanding I semula Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Desember 2015, kepada Pembanding II/semula Tergugat V pada tanggal 8 Desember 2015 dan kepada Pembanding III semula Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Desember 2015;

Membaca Surat Pernyataan Pemohonan Banding Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. Nomor 48/Bdg/2015/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2015, Tergugat V melalui perantaraan kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 21 Oktober 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2015, kepada Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2015, kepada Pembanding I semula Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Agustus 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2015;

Membaca surat memori banding dari Pembanding II semula Tergugat V yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 Agustus 2015 dan telah diberitahukan secara seksama kepada kuasa

Halaman 19 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 2 September 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Agustus 2015, kepada Pembanding III semula Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2015, kepada Pembanding I semula Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Agustus 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2015;

Membaca Surat Pernyataan Pemohonan Banding Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. Nomor 48/Bdg/2015/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2015, Tergugat II melalui perantaraannya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 2 September 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Agustus 2015, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 25 Agustus 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Agustus 2015, kepada Pembanding II semula Tergugat V pada tanggal 19 Agustus 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2015;

Membaca surat memori banding dari Pembanding III semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Agustus 2015 dan telah diberitahukan secara seksama kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 15 September 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 September 2015, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 1 September 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 September 2015, kepada Pembanding II semula Tergugat V pada tanggal 3 September 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 3 September 2015;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. Nomor 48/Bdg/2015/PN.Bks., yang menyatakan bahwa kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 September 2015, kepada Pembanding III semula Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2015, kepada

Halaman 20 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

Turut Terbanding II semula Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2015, kepada Pembanding II semula Tergugat V pada tanggal 17 September 2015, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 17 September 2015, kepada kuasa Pembanding I semula Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2015 dan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Oktober 2015 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam permohonan bandingnya Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V telah menyampaikan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding menolak dan keberatan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang pada intinya menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penipuan sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut dapat dibatalkan;
- Bahwa sesuai Pasal 1918 KUHPerdara menyatakan "suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran didalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya", sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan tindak pidana penipuan tersebut adalah suatu pertimbangan yang premature dan tidak berdasar sehingga harus dibatalkan;
- Bahwa Pembanding menolak dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang pada intinya menyatakan jaminan

Halaman 21 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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

(obyek sengketa) tidak pernah dilakukan pemeriksaan oleh pihak Tergugat III;

- Bahwa sesuai bukti tambahan yaitu Laporan Hasil Peninjauan Fisik Jaminan tanggal 27 Maret 2013 dan Laporan Hasil Penilaian No. 225-HJR/BM-BB-JJW-13 tanggal 05 April 2013 yang dibuat oleh Husni, Joediono & Rekan Kantor Jasa Penilai, terbukti Pembanding dan Pegawai Kantor Jasa Penilai Publik Husni, Joediono & Rekan pada tanggal 27 Maret 2013 telah melakukan peninjauan atas agunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H 12 No. 68, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung tanggal 04 Oktober 1995 atas nama Ely Erlinawati;
- Bahwa sesuai hasil peninjauan fisik jaminan tersebut, objek yang menjadi agunan benar ada yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H 12 No. 68, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung tanggal 04 Oktober 1995 atas nama Ely Erlinawati dengan demikian pertimbangan Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan tidak pernah melakukan pemeriksaan adalah tidak benar;
- Bahwa sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung tanggal 04 Oktober 1995 yang tercatat sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H 12 No. 68, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi adalah Ely Erlinawati, sehingga Tergugat I sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan tersebut berhak untuk menjaminkan tanah dan bangunannya kepada Pembanding sebagai jaminan atas pelunasan hutang kredit yang diterima suami Terbanding dari Pembanding (vide Pasal 8 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- Bahwa Pembanding menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menghukum Pembanding atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung untuk deserahkan kepada Penggugat karena sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Indah Permai Blok H 12 No. 68, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5397/Teluk Pucung tanggal 04

Halaman 22 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1995 atas nama Ely Erlinawati telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Pembanding sesuai Sertifikat Hak Tanggungan I No. 8186/2013 tanggal 22 Juli 2013 yang apabila diserahkan kepada Penggugat / Terbanding akan merugikan kepentingan Pembanding karena merupakan jaminan hutang suami Tergugat I kepada Pembanding;

Menimbang, bahwa sebaliknya Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori banding telah menyampaikan sanggahan-sanggahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa alasan-alasan dalam memori banding Pembanding tersebut tidak sesuai fakta-fakta hukum sebagaimana dibuktikan dalam persidangan dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah tepat dan benar oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat V dalam memori bandingnya telah menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut karena telah mengabulkan permohonan amar Penggugat yang keliru pada halaman 8 angka 7 karena Pembanding II tidak melakukan pemasangan Hak Tanggungan dan memang bukan kewenangan/bukan tugas dan fungsi Tergugat V (Pembanding II). Karena isi gugatan keliru, maka amar putusan dalam perkara a quo menjadi keliru pula. Maka putusan menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat II dalam memori bandingnya telah menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi karena Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 7 Nopember 2012 No. 4 dan Akta Jual Beli No. 105/2012 tanggal 9 Nopember 2012 yang dibuat oleh Pembanding III adalah sah menurut hukum, dimana kesepakatan antara Terbanding I dengan Terbanding II untuk membuat perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Pembanding III dengan memuat segala hak dan kewajibannya sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana syarat yang disebutkan dalam PPJB tersebut dipenuhi, dalam hal ini syaratnya adalah pembayaran sudah dilunasi oleh Terbanding II kepada Terbanding I, maka dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor. 105/2012 oleh Pembanding III;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding II tidaklah secara otomatis menjadikan Pembanding III melakukan perbuatan melawan hukum, dikarenakan Pembanding III hanyalah membuat akte sesuai dengan data-data/bukti yang diserahkan oleh Terbanding I dan Terbanding II;

Halaman 23 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, maka seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara tersebut diatas, dianggap telah termaktub dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah mempelajari keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh para Pembanding semula Tergugat II, III dan V didalam memori bandingnya ternyata tidak ada hal-hal baru untuk dipertimbangkan karena hanya merupakan pengulangan dari jawaban yang telah disampaikan pada persidangan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan kontra memori banding yang disampaikan oleh Terbanding semula Penggugat, terhadap kontra memori banding tersebut diberlakukan pertimbangan yang sama dengan memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mempelajari berkas perkara dengan seksama yang terdiri dari Berita Acara persidangan, surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 4 Juni 2015 Nomor. 246/Pdt.G/2014/PN.Bks., memori banding serta kontra memori banding yang diajukan dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 4 Juni 2015 Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka dihukum pula untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum;

Halaman 24 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/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)



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 4 Juni 2015 Nomor 246/Pdt.G/2014/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Rabu** tanggal **5 April 2017**, oleh kami **H. Yuliusman, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Sirjohan, S.H., M.H.** dan **H. Edwarman, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 82/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tanggal 20 Februari 2017, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **10 April 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota dan **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Sirjohan, S.H., M.H.

H. Yuliusman, S.H.

H. Edwarman, S.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Halaman 25 dari 26 halaman putusan Nomor 82/PDT/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai	Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan	Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan	Rp. 139.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)