



PUTUSAN

Nomor 654/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ALVIN SUTANTO, beralamat di Nirwana Sunter Asri Blok K Nomor.17

RT 02 RW 13 Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada 1. T.A. Ronald Simanjuntak, S.H., M.H., 2. Paul E. R. Simanjuntak, S.H., M.H., LL.M., 3. Adi A. W. Siahaan, S.H., CLA. dan 4. Abelardo T. P. Simanjuntak, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office TARS & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Jatinegara Barat IV Nomor 11-D Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 40/SK-TARS/VI/2021 tertanggal 28 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I**;

L a w a n :

1. STEFANUS LUKAS WIRABUDI, lahir di Jakarta, 19 Desember 1955, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 40 RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kota Bogor, yang dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada 1. ANGGA PERDANA, S.H., M.H., dan 2. PARTIN YULITHA DEWI DAULAY, S.H., M.H., keduanya Advokat dari Kantor Advokat ANGGA PERDANA & REKAN, yang berkantor di Graha Pajajaran Blok F. Nomor 3 Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 02 Desember 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I**;



2. **DAUD JANUAR CIOMAS**, lahir di Jakarta, 22 Januari 1988, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 40 RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kota Bogor, yang dalam hal ini telah memberikan kuasanya kepada **ANGGA PERDANA, S.H., M.H.**, dan **PARTIN YULITHA DEWI DAULAY, S.H., M.H.**, keduanya Advokat dari Kantor Advokat **ANGGA PERDANA & REKAN**, yang berkantor di Graha Pajajaran Blok F. Nomor 3 Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 02 Desember 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Penggugat II :**

Atau disebut juga sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat ;**

D a n :

1. **GUNAWAN HARSONO**, beralamat di Jalan Pangeran Antasari Nomor 22 Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula TERGUGAT II;**
2. **ERLYN SUTANTO**, beralamat di Jalan Gedong Panjang RT 006/010 Kelurahan Pekojaan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa pada T.A. Ronald Simanjuntak, SH., MH., Paul R. Simanjuntak, S.H., M. H., LL.M., Adi A. W. Siahaan, S.H., CLA. dan Abelardo T. P. Simanjuntak, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office TARS & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Jatinegara Barat IV Nomor 11-D Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 41/SK-TARS/VI/2021 tertanggal 28 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat III;**
3. **NATALIA LINI HANDAYANI, S.H.**, selaku PPAT, beralamat di Jalan Raya Padjajaran, Ruko Villa Indah Pajajaran No.88 E, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa pada Rusmin Widjaya, SH., MH., Wahyu Mulyana, S.H., M.H., Vivi, S.H., Andrea G.I. Caroline, S.H., M.H. dan Adlina Farizah, S.H., semuanya Advokat pada Rusmin Widjaya & Rekan, yang

Halaman 2 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



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

beralamat di Siliwangi Nomor 152 Kota Bogor,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret
2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III
semula Tergugat IV**;

4. **SIGIT SISWANTO, S.H.**, selaku Notaris, beralamat di Jl.
Pangkalan Jati I Nomor.1 Pondok Labu, Cinere, Kota
Depok, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV
semula Tergugat V**;

5. **PT. BANK RESONA PERDANIA**, beralamat di Menara
Mulia Lt.5-6, Suites 501 & 601. Jalan. Jenderal Gatot
Subroto Kav. 9-11 Karet Semanggi, Setiabudi, RT.2/RW.4,
Karet Semanggi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi
kuasa pada Akira Tamazawa, Hendra Salim, Widhiastri
Kusumandari, Sugiyanto dan Bima Prasetya, semuanya
pegawai PT. Bank Resona Perdania, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor LGL.BRP/02/SK/IV/2021 tertanggal
12 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Terbanding V semula Turut Tergugat I**;

6. **PT. SANJAYA PRIMA**, beralamat di Jalan Pangeran
Jayakarta Nomor 19, RT.8/RW.7, Mangga Dua,
Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat selanjutnya
disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut
Tergugat II**;

7. **NUR NADIA TADJOEDIN, S.H.**, selaku Notaris/PPAT.
Beralamat di Jalan Tunjung Biru Villa Duta Baranang Siang
Nomor 33, RT 2/RW 14 Kelurahan Baranangsiang,
Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor selanjutnya disebut
sebagai **Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat
III**;

8. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, beralamat di Jalan
Ahmad Yani, Nomor 41 Kelurahan Tanah Sareal
Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, dalam hal ini

Halaman 3 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa pada Drs. Mukhtar Halomoan R., M.Si., Erna Riana, S.H., M.H., Nike Gifitriani, S.Kom., Irmala Nurhati Fitry, Henny Syefrianti, A.Md. dan Rizka Amalia Rachma, S.H., semuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1146/SKu-600.32.71/III/2021 tertanggal 29 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 06 Desember 2021 Nomor 654/PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 06 Desember 2021 Nomor 654/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 14 Oktober 2021 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 18 Februari 2021 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat I terlilit utang piutang dengan Bank Central Asia (BCA) sehingga meminjam sejumlah uang untuk melunasi utang piutang nya tersebut kepada Tergugat I melalui Tergugat II. Penggugat I tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, karena pada waktu pinjam meminjam ini semua melalui Tergugat II, dengan total pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.052.000.000,- (lima miliar lima puluh dua juta rupiah).

Halaman 4 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat I menjamin dua objek bidang tanah kepada Tergugat I dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 atas nama Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 atas nama SUSANTY MULIA ibu (orang tua kandung) dari Penggugat II yang telah meninggal dunia, dimana kedua sertipikat hak milik tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat IV. Berikut adalah batas-batas kedua objek bidang tanah *a quo*:

a. SHM No.282/Tanah Sareal:

- ☐ Utara : SHM 283/Tanah Sareal;
- ☐ Selatan : Tanah/Rumah, Bangunan Kantor;
- ☐ Barat : Jl. Ahmad Yani;
- ☐ Timur : SHM 283/Tanah Sareal;

b. SHM No.283/Tanah Sareal:

- ☐ Utara : Jalan/Gang;
- ☐ Selatan : SHM 282/Tanah Sareal;
- ☐ Barat : Jl. Ahmad Yani;
- ☐ Timur : Jalan/Gang;

Sehingga kedua sertipikat yang dijaminan oleh Penggugat I kepada Tergugat I, terdapat hak dari Penggugat II dikarenakan SUSANTY MULIA pemilik hak atas tanah sebagaimana SHM No.283/Tanah Sareal, yang merupakan ibu kandung dari Penggugat II dan istri dari Penggugat I telah meninggal dunia pada tanggal 16 Agustus 2015.

3. Bahwa ternyata diketahui Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* tertanggal 26 Juli 2012 menggunakan jasa Tergugat V yang dalam hal ini Penggugat I tidak pernah datang atau menghadap Tergugat V. Penggugat I hanya tahu dan berhubungan dengan Tergugat II.
4. Bahwa kemudian baru diketahui dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 yang dibuat oleh Tergugat V, Tergugat I membuat Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tergugat IV, yang dalam hal ini kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat karena adanya kuasa mutlak (kuasa jual) dalam Akta Pengikatan Jual

Halaman 5 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No.32 dan No.33 sehingga Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

5. Bahwa kemudian di tanggal 20 Nopember 2012 Tergugat I membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.15 dan No.16 di Notaris Tergugat V seolah-olah Penggugat I melakukan sewa menyewa selama 2 (dua) tahun terhadap objek tanahnya sendiri yang telah di jual kepada Tergugat I, dalam hal ini Penggugat I tidak pernah datang menghadap ke Tergugat V dan tidak pernah melakukan sewa menyewa terhadap kedua objek bidang tanah a quo dengan Tergugat I serta tidak pernah ada pembayaran mengenai sewa menyewa tersebut sejak dibuatnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.15 dan No.16 tersebut. Penggugat I hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah a quo kepada Tergugat I dengan membayar bunga beserta pinjaman utang piutangnya setiap bulan bahkan setiap minggu yang dimulai pada tahun 2016.
6. Bahwa sebenarnya Penggugat I tidak pernah menjual kedua objek bidang tanah a quo kepada Tergugat I. Penggugat I hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah a quo kepada Tergugat I dengan kesepakatan bersama Penggugat I membayar bunga nya melalui Tergugat III yang merupakan istri dari Tergugat I, dimana Tergugat I sering menelepon Penggugat I untuk menagih pembayaran bunga setiap bulannya dan jika terjadi keterlambatan pembayaran bunga, maka Tergugat II mendatangi Penggugat I untuk menagih pembayaran bunga tersebut.
7. Bahwa apa yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 yang dibuat oleh Tergugat V dalam Pasal 6 telah memuat suatu kuasa mutlak sehingga dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV dalam AJB tersebut Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

Yang mana dalam hal ini telah bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, pada bagian kedua menjelaskan pengertian mengenai surat kuasa mutlak, yaitu:

- a. *Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.*
- b. *Kuasa mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai*

Halaman 6 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

8. Bahwa diketahui saat ini kedua sertifikat terhadap dua objek bidang hak atas tanah *a quo* berada dalam jaminan Turut Tergugat I berdasarkan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat III, sehingga terbit sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV, yang dijaminkan oleh Turut Tergugat II. dengan total utang piutang menjadi + (kurang lebih) Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah).
9. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sungguh sangat merugikan Para Penggugat. Dikarenakan saat ini kedua sertifikat *a quo* menjadi atas nama Tergugat I, seolah-olah Para Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya.
10. Bahwa pada hakekatnya, jenis kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah sebagaimana Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf C konsideran instruksi tersebut menyebutkan "*maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah*".
11. Bahwa lebih lanjut dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan: "*PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak*".
12. Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas maka Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah cacat hukum sehingga harus di batalkan karena bertentangan dengan hukum yang berlaku. Serta bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian dimana jual beli tunduk pada kaidahkaidah

Halaman 7 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



hukum perjanjian/kontrak, karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal/pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal/tidak dilarang;

Jika melihat ini dari Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 bagaimana mungkin dapat terpenuhinya syarat pertama dari suatu sah nya perjanjian yaitu "sepakat" jika Tergugat I selaku penjual sekaligus selaku pembeli. Serta tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian yaitu "suatu sebab yang halal" karena bertentangan dengan Intruksi Mendagri No.14 tahun 1982 jo Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997. Lebih lanjut hal tersebut dipertegas secara gamblang dalam Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara.

13. Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas, maka patutlah jika Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara terdapat 4 5(empat) syarat-syarat suatu perbuatan melawan hukum dan cukup memenuhi salah satu syarat diantaranya, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Jika melihat syarat-syarat tersebut diatas sudah barang tentu Tergugat I tidak hanya memenuhi salah satu dari ke-4 syarat tersebut melainkan dapat dikategorikan telah memenuhi ke-4 syarat tersebut di atas dengan tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana telah Para Penggugat uraikan pada bagian Posita gugatan *a quo*.

14. Bahwa perlu Para Penggugat sampaikan isi dari Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam PMH tersebut, yaitu:



- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Jelas jika dikaitkan dengan perkara *a quo* secara keseluruhan unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi unsurnya sebagaimana akan Para Penggugat uraikan dibawah ini:

Adanya Suatu Perbuatan.

Banyak dari perbuatan yang nyata-nyata dilakukan oleh Tergugat I dilakukan dengan secara melawan hukum sebagaimana telah Para Penggugat uraikan di atas salah satunya yang menjadi substansi dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I dengan sadar telah merampas hak-hak atas tanah milik Para Penggugat yang nyata-nyata tidak pernah dilepaskan kepada Tergugat I dalam bentuk apapun.

Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.

Dalam hal perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai melawan hukum pada saat ini mempunyai makna yang cukup luas, bukan saja dalam arti sempit perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang hanya melanggar hukum positif yang telah terkodifikasi, melainkan juga perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*); atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Terkait dengan perkara *a quo* jelas dan nyata Para Tergugat telah melakukan dengan melanggar hal-hal tersebut di atas yang seharusnya tidak dilakukan oleh Tergugat I, akan tetapi faktanya Tergugat I dengan sadar dan sengaja telah



melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak Para Penggugat yang dijamin oleh hukum yaitu sebagai pemilik hak atas tanah, serta Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya yaitu menjaga sertifikat yang dijamin dengan baik selama Para Penggugat belum mengembalikan uang pinjamannya dan masih membayar bunga nya.

Masih dalam pembahasan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai melawan hukum, apa yang dilakukan oleh Para Tergugat jelas sangat bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) serta bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk kepentingan orang lain, yang mana hal tersebut terlihat Para Tergugat dengan secara licik dan melawan hukum membuat akta-akta otentik untuk dapat mengalihkan hak atas tanah sebagaimana sertifikat *a quo* yang kemudian di jaminkan ke Turut Tergugat I dengan tujuan untuk mencari keuntungan pribadi. Cukuplah dapat dikatakan melalui hal tersebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Para Penggugat.

Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

Unsur kesalahan (*schuld*) dalam Perbuatan Melawan Hukum terdapat unsur-unsur sebagai berikut yang bersifat limitatif:

- a. Adanya unsur kesengajaan; atau
- b. Adanya unsur kelalaian; dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*overmacht*)

Rasanya Para Penggugat tidak perlu terlalu membahas unsur *schuld* yang telah dilakukan oleh Para Tergugat pada Perkara *a quo* karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang dibantu oleh Tergugat II melalui jasa Tergugat IV dan Tergugat V secara nyata dilakukan dengan sengaja dan secara sadar serta niat yang tidak baik untuk menguasai aset yang seharusnya dimiliki oleh Para Penggugat, dengan cara memainkan hukum seolaholah legal sehingga merugikan Para penggugat.

Adanya Kerugian.

Kerugian yang nyata yang dialami oleh Para Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat adalah dimana seharusnya tanah yang dibelinya dengan telah mengeluarkan nominal rupiah yang mana seharusnya masih menjadi miliknya



akan tetapi Tergugat I malah dengan melawan hukum membalik namakan sertifikat *a quo* menjadi atas namanya.

Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Setiap akibat tentu ada sebabnya, sebab dari kerugian baik materiil maupun imateriil yang Para Penggugat alami jelas karena tindakan dari Para Tergugat (*Conditio sine qua non*) yang faktanya atas tindakan-tindakan Tergugat I yang telah Para Penggugat sampaikan di atas akhirnya menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat baik secara materiil maupun imateriil.

Degan uraian mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam Perbuatan Melawan Hukum di atas maka sudah jelas dan selayaknya perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dapatlah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Berdasarkan atas alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di dalam posita (*fundamentum petendi*) di atas, maka Para Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta menjamin hak-hak konstitusional Para Penggugat, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V
5. Membatalkan Akta Jual Beli No 797/2012 dan Akta Jual Beli No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV
6. Membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.16 yang dibuat oleh Tergugat V ;
7. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik No.283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² ;
8. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III setelah dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yan



g dibuat oleh Tergugat V adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Bogor ini, apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain :

SUBSIDAIR: dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan jawaban dan eksepsi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN SALAH PIHAK (EROR IN PERSONA)

1. Bahwa jika memperhatikan pokok Gugatan Para Penggugat Konvensi, maka dasar Gugatannya adalah mengenai adanya tuduhan perbuatan melawan hukum berupa keberadaan “Kuasa Mutlak” yang menurut Para Penggugat Konvensi adalah suatu pelanggaran terhadap Ketentuan Hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi, jika melihat dalil-dalil Para Penggugat Konvensi lainnya, maka dapat terlihat bahwa tidak semua Pihak-Pihak yang menjadi Tergugat adalah pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam gugatannya.
2. Bahwa Tergugat-III bukanlah Pihak yang menerima Kuasa Mutlak, bahkan Tergugat-III juga tidak terlibat dalam proses Jual-Beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan sebagai berikut:
 - a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.



- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal.

Untuk selanjutnya ke-2 (kedua) tanah tersebut disebut sebagai Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.

Jika diperhatikan dalam dalil Para Penggugat Konvensi pada butir 12 (yang kedua) halaman 6, pada saat mendalilkan Perbuatan yang melawan hukum, Para Penggugat Konvensi tidak menyebutkan hukum yang dilanggar oleh Tergugat-III. Hal ini memang menunjukkan bahwa Tergugat-III sama sekali tidak memiliki peran dalam dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat Konvensi. Oleh karena itu, dilibatkannya Tergugat-III dalam Gugatan *a quo* mengakibatkan Gugatan menjadi salah pihak karena terdapat pihak yang seharusnya tidak dapat dijadikan menjadi Pihak Tergugat.

3. Bahwa selain itu juga PARA PENGGUGAT KONVENSI telah salah menempatkan TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V sebagai Tergugat. Keberadaan TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V pada perkara *a quo* adalah sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bukan sebagai Pihak dalam Akta/Perjanjian. Jika memperhatikan dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT KONVENSI, maka dapat dilihat bahwa yang menjadi pokok Gugatan PARA PENGGUGAT KONVENSI adalah keberadaan "Kuasa Mutlak" yang menurut PARA PENGGUGAT KONVENSI merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Namun pada kenyataannya TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V hanyalah melakukan fungsinya sebagai Pejabat Publik dan tidak pernah terlibat dan/atau menggunakan "Kuasa Mutlak" tersebut. Seharusnya Tergugat-IV dan Tergugat-V diletakkan sebagai Turut Tergugat. Oleh karena itu, dijadikannya Tergugat-IV dan Tergugat-V sebagai Tergugat dalam Gugatan *a quo* mengakibatkan Gugatan menjadi salah pihak.
4. Bahwa gugatan adalah dasar dari suatu Putusan. Gugatan yang salah pihaknya dapat mengakibatkan Putusan yang salah dengan menghukum pihak-pihak yang seharusnya tidak dihukum. Oleh karena itu, Gugatan Para



Penggugat Konvensi yang tidak jelas tersebut harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

5. Bahwa tidak hanya hal tersebut, terdapat banyak Putusan-Putusan Mahkamah Agung yang menjadi kaidah hukum yang dapat dijadikan acuan mengenai *Error In persona* itu sendiri, diantaranya sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No 639 K/SIP/1975

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Para Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat Rekonvesi (*Niet Onvarkelijk Verklaard*) karena gugatan salah pihak (*error in persona*).

II. Gugatan Penggugat Konvensi Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa jika memperhatikan Gugatan Para Penggugat Konvensi, terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum Gugatan. Dalam butir 9 (sembilan) petitumnya, Para Penggugat Konvensi memohonkan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Akan tetapi pada posita, Para Penggugat Konvensi sama sekali tidak pernah membahas mengenai dalil-dalilnya sehubungan dengan permohonan putusan serta-merta. Hal ini menunjukkan adanya petitum yang tidak ada hubungannya dengan posita Gugatan sehingga mengakibatkan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak jelas.
2. Bahwa Para Penggugat Konvensi dalam dalil-dalilnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum, terdapat ketidak-jelasan mengenai Perjanjian-Perjanjian yang menjadi Objek Sengketa. Dalam beberapa dalilnya Para Penggugat Konvensi mendalilkan Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun kemudian mendalilkan kembali Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan menggunakan dalil-dalil pada PPJB. Jadi sebenarnya perjanjian mana yang menjadi Objek Sengketa? Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan terhadap perjanjian-perjanjian yang menjadi Objek Sengketa. Ketidak-jelasan ini semakin terlihat pada butir 12 (yang kedua) halaman 6-8 posita Gugatan *a quo*, dimana dalam dalilnya



tersebut Para Penggugat Konvensi seperti kehilangan arah gugatannya. Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan layak dan patut secara hukum karena perjanjian yang menjadi objek perkara kabur (tidak jelas).

3. Bahwa sebagai akibat dari ketidak-jelasan Gugatan, maka proses beracara dapat berpotensi menghasilkan Putusan yang salah penerapan hukumnya dan Pertimbangan Hukum yang tidak tepat. Gugatan adalah dasar dari suatu Putusan, sehingga Gugatan yang tidak jelas berpotensi menghasilkan Putusan yang salah Pertimbangan Hukumnya. Oleh karena itu, Gugatan Penggugat Konvensi yang tidak jelas tersebut harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

4. Bahwa terhadap gugatan yang kabur (*obscuur libel*) terdapat Kaidah Hukum Mahkamah Agung yang dapat dijadikan acuan mengenai suatu gugatan kabur/tidak jelas, diantaranya sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1145 K/PDT/1984 :

"Tidak jelasnya dasar dalil hukum gugatan yang menyebutkan gugatan menjadi kabur"

5. Bahwa perlu ditegaskan dalam teknik penyusunan gugatan harus benar-benar diperhatikan mengenai persyaratan gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan Pasal 8 nomor 3 Rv (Reglement of de Rechtsvordering). Dimana apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima;

6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, untuk menghindari Putusan yang salah Penerapan dan Pertimbangan Hukumnya sebagai akibat Gugatan yang tidak jelas, maka Para Tergugat Konvensi memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya-tidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat Rekonvesi (*Niet Onvarkelijk Verklaard*) karena gugatan tidak jelas (*obscuur libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas semua dalil Gugatan Para Penggugat Konvensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat Konvensi.



2. Pertama-tama, perlu Para Tergugat Konvensi sampaikan bahwa Tanah dan Bangunan Objek Sengketa adalah milik dari Tergugat Konvensi-I berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; dimana peralihan haknya dilakukan berdasarkan akta-akta otentik sebagai berikut:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 33) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 798/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 32) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 797/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;

Akta-Akta Otentik tersebut dibuat dihadapan Tergugat Konvensi-IV dan Tergugat Konvensi-V sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Publik adalah merupakan Akta Otentik. Mengenai kewenangan tersebut, diatur dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris) dan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1 butir 1 UU Jabatan Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Pasal 1868 KUHPerdata

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka ke-4 (keempat) Perjanjian/Akta Otentik antara Penggugat Konvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA (dahulu bernama LIE MI SIOE) dengan Tergugat Konvensi-I adalah Akta Otentik sebagaimana Ketentuan Hukum yang berlaku. Sedangkan



mengenai kekuatan pembuktian Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1870 KUHPerdara

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Berdasarkan ketentuan diatas, Akta Otentik (i.c. Akta Otentik antara Penggugat Konvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA dengan Tergugat Konvensi-I) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Untuk itu, Para Pihak dalam ke-4 (keempat) Perjanjian/Akta Otentik tersebut tidak dapat menghindar dari kewajibannya masing-masing sebagaimana tercantum didalamnya.

Perlu juga Para Tergugat Konvensi tegaskan, peralihan hak berdasarkan Akta-Akta Otentik tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, Turut Tergugat-II telah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 283/Tanah Sareal) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 282/Tanah Sareal) tersebut. Tidak mungkin Turut Tergugat-II akan menerima dan mendaftarkan balik nama tersebut jika peralihan haknya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Konvensi dalam butir 1-4 halaman 2-3 Gugatan Para Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas setiap dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan Penggugat Konvensi-I meminjam uang kepada Tergugat Konvensi-I dengan menjadikan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai Jaminannya sehingga hubungan antara Tergugat Konvensi-I dan Penggugat konvensi-I adalah Hubungan Hutang-Piutang. Para Tergugat Konvensi kembali menegaskan bahwa Hubungan Hukum antara Tergugat Konvensi-I dan Penggugat Konvensi-I dan/atau Alm. Ibu SUSANTY MULIA adalah Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa yang saat ini sudah menjadi



milik Tergugat Konvensi-I berdasarkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal.

3.2. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat Konvensi-I bersama Alm. Ibu SUSANTY MULIA tidak pernah sekalipun menandatangani Perjanjian Hutang-Piutang dengan Tergugat Konvensi-I sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tersebut. Yang ada dan terjadi hanyalah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.

3.3. Bahwa Para Penggugat Konvensi sendiri sudah mengakui dirinya terjebak Hutang kepada Bank Central Asia (BCA) sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah) dengan menjadikan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai Jaminan. Untuk menghindari dari dieksekusinya Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa oleh BCA, maka Penggugat Konvensi-I bersama istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA menjual Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Tergugat Konvensi-I.

3.4. Bahwa bertentangan dengan dalil-dalil PARA Penggugat Konvensi, pada kenyataannya APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 sudah ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dihadapan Tergugat-V. Jika Para Penggugat Konvensi menyatakan dirinya tidak pernah menandatangani APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 berarti Para Penggugat Konvensi menuduh adanya Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya. Terkait dengan hal tersebut, Pasal 1328 KUHPdata berbunyi:

“ Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”

Sesuai dengan ketentuan diatas, maka seharusnya Penggugat Konvensi membuktikan dalilnya berdasarkan bukti yang sah dan bukan mempersangkakan apalagi dengan dalil-dalil yang tidak dapat dibuktikan.



- 3.5. Bahwa Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya adalah suatu perbuatan pidana yang pembuktiannya harus dilakukan berdasarkan Hukum Acara Pidana. Sehubungan dengan Pembuktian Tindak Pidana untuk Perkara Perdata, Pasal 1918 KUHPerdata menyebutkan:

Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, yang menyatakan hukuman kepada seseorang yang karena suatu kejahatan atau pelanggaran dalam suatu perkara perdata, dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka jika Para Penggugat Konvensi hendak mendalilkan Para Tergugat Konvensi sudah melakukan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya, maka Para Tergugat Konvensi harus terlebih dahulu diputus terbukti bersalah melalui Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

- 3.6. Bahwa Para Penggugat Konvensi tidak pernah membuktikan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya karena memang Para Tergugat Konvensi tidak pernah melakukannya, apalagi dipidana.

- 3.7. Bahwa penandatanganan AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 memang tidak memerlukan Penggugat Konvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA karena Tergugat Konvensi-I sudah mendapatkan Kuasa Menjual yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32. Pemberian Kuasa Menjual tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga Turut Tergugat-II telah mencatatkan balik nama SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal menjadi atas nama Tergugat Konvensi-I

3.8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan kalau Penggugat Konvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA tidak pernah menandatangani APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 karena dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

4. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Konvensi dalam butir 5-6 halaman 3-4 Gugatan Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:

4.1. Bahwa pertama-tama perlu Para Tergugat Konvensi menjelaskan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut, secara Sertifikat terbagi menjadi 2 (dua) bidang tanah, yaitu tanah yang terdaftar sesuai SHM 283/Tanah Sareal, dahulu atas nama Alm. Ibu SUSANTY MULIA dan tanah yang terdaftar sesuai SHM 282/Tanah Sareal, dahulu atas nama Penggugat Konvensi-I.
- b. Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa No. 16) dibuat dengan pihak antara Tergugat Konvensi-I dengan Alm. Ibu SUSANTY MULIA untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 283/Tanah Sareal.
- c. Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa No. 15) dibuat dengan pihak antara Tergugat Konvensi-I dengan Penggugat Konvensi-I untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 282/Tanah Sareal.

4.2. Bahwa oleh karenanya, Perjanjian sewa-menyewa No. 16 tidak memerlukan persetujuan dan/atau tanda tangan dari Penggugat Konvensi-I karena Penggugat Konvensi-I bukanlah Pihak dalam Perjanjian tersebut.

4.3. Bahwa sehubungan dengan Perjanjian sewa-menyewa No. 15, pada kenyataannya, Perjanjian tersebut sudah ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dihadapan Tergugat-V. Jika Penggugat Konvensi-I menyatakan dirinya tidak pernah menandatangani Perjanjian

Halaman 20 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



sewa-menyewa No. 15 tersebut berarti Para Penggugat Konvensi menuduh adanya Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya. Terkait dengan hal tersebut, Pasal 1328 KUHPerdata berbunyi:

“ Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira, melainkan harus dibuktikan.”

Sesuai dengan ketentuan diatas, maka seharusnya Penggugat Konvensi membuktikan dalilnya bukan mempersangkakan apalagi dengan dalil-dalil yang tidak dapat dibuktikan.

4.4. Bahwa Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya adalah suatu perbuatan pidana yang pembuktiannya harus dilakukan berdasarkan Hukum Acara Pidana. Sehubungan dengan Pembuktian Tindak Pidana untuk Perkara Perdata, Pasal 1918 KUHPerdata menyebutkan:

Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, yang menyatakan hukuman kepada seseorang yang karena suatu kejahatan atau pelanggaran dalam suatu perkara perdata, dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jika Para Penggugat Konvensi hendak mendalilkan Para Tergugat Konvensi sudah melakukan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya, maka Para Tergugat Konvensi harus terlebih dahulu diputus terbukti bersalah melalui Putusan yang berkekuatan hukum tetap.



4.5. Bahwa Para Penggugat Konvensi tidak pernah membuktikan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya karena memang Para Tergugat Konvensi tidak pernah melakukannya, apalagi dipidana.

4.6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan kalau Penggugat Konvensi-I beserta Alm. Ibu SUSANTY MULIA tidak pernah menandatangani Perjanjian sewa-menyewa No. 16 dan Perjanjian sewa-menyewa No. 15 karena dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan serta tidaklah relevan.

5. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Konvensi dalam butir 7-11 halaman 4-5 Gugatan Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:

5.1. Bahwa Para Penggugat Konvensi telah salah dalam memahami ketentuan perundang-undangan yang berlaku pada Hukum Perdata, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah baik secara teori, maupun secara praktek. Pada penerapannya, penggunaan Kuasa Menjual dalam bentuk Kuasa Mutlak tidaklah melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Hukum Perdata Indonesia. Penggunaan Kuasa Menjual dalam bentuk Kuasa Mutlak telah diterima oleh masyarakat luas dimana Kuasa Menjual tersebut selalu ada didalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam PPJB.

5.2. Bahwa Para Penggugat Konvensi menjadikan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larang Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai Instruksi Mendagri 14/1982) dasar hukum alasan untuk menyatakan Kuasa Menjual dalam bentuk Kuasa Mutlak didalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 tersebut bertentangan dengan hukum. Namun Instruksi Mendagri 14/1982 tersebut sudah dicabut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, Instruksi Mendagri 14/1982 sudah dicabut dan tidak lagi berlaku. Untuk itu, Instruksi Mendagri tersebut sudah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dalam bentuk apapun.

5.3. Bahwa sementara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah) masih berlaku.

5.4. Bahwa perlu juga dipertegas maksud dan tujuan adanya ketentuan mengenai “pelarangan Kuasa Mutlak” adalah untuk melindungi hak dan kepentingan Penjual dari penyalahgunaan Kuasa Mutlak yang tidak sesuai dengan peruntukannya sehingga mengakibatkan penyelundupan hukum. Kuasa Mutlak ditandai dengan adanya “Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa” dan “pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”.

Kedua unsur tersebut bersifat kumulatif untuk memenuhi syarat sebagai Kuasa Mutlak. Kuasa yang diterima oleh Penerima Kuasa sangatlah luas baik untuk menguasai, menggunakan, mengalihkan hak dan perbuatan hukum lainnya sehingga pada pokoknya, pemberian Kuasa Mutlak sama dengan Jual-Beli. Untuk itu demi menghindari adanya penyelundupan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemberi Kuasa, maka Pemberian Kuasa Mutlak yang pada pokoknya memiliki tujuan sama dengan Jual-Beli dilarang oleh Pemerintah.

5.5. Bahwa demikian juga ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

Demikian juga pada penjelasan Pasal tersebut disebutkan:

Yang dimaksudkan dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang

Halaman 23 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Berdasarkan ketentuan tersebut, cukup jelas dan nyata-nyata bahwa Kuasa Mutlak yang dilarang adalah Kuasa Mutlak yang berdiri sendiri dan merupakan penyelundupan hukum atas perbuatan Jual-Beli Tanah. Oleh karena itu, ketika suatu Kuasa Mutlak masih merupakan bagian dari perbuatan hukum pemindahan hak, maka Kuasa Mutlak tersebut bukanlah termasuk kedalam kategori Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud PP Pendaftaran Tanah.

5.6. Bahwa penyertaan Kuasa Menjual dalam PPJB maupun Jual-Beli dengan opsi membeli kembali (*buy back option*) adalah hal yang diperbolehkan dan dilindungi Undang-Undang sesuai asas "*freedom of contract*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Sementara Kuasa Menjual dimaksud dalam PPJB tersebut juga tidak melanggar ketentuan hukum (*i.e.*, PP Pendaftaran Tanah) karena Kuasa Menjual tersebut dilakukan bersama-sama PPJB yang sudah dibayar lunas dan hanya untuk peralihan hak dari Penjual (*i.c.* Penggugat Konvensi-I) kepada Pembeli (*i.c.* Tergugat Konvensi-I) sehingga peralihan haknya sudah jelas dan Kuasa Menjual menjadi jaminan perlindungan peralihan hak bagi Pembeli (*i.c.* Tergugat Konvensi-I).

5.7. Bahwa Kuasa Menjual yang disebutkan dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 tidak sama dengan Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah. Kuasa Menjual dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 hanyalah Kuasa untuk mewakili Penggugat Konvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA selaku yang menjual/memindahkan hak didalam hal perbuatan dan penanda tangan akta jual beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Tergugat Konvensi-I. Jika melihat definisi Kuasa Menjual dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32, maka sangat jelas bahwa Kuasa Menjual tersebut bukanlah Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah tersebut tidaklah dapat digunakan dalam perkara *a quo*.

5.8. Bahwa atas Instruksi Mendagri 14/1982 tersebut, telah terbit peraturan yang menjadi petunjuk pelaksanaannya yaitu Surat Direktur Jenderal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR (untuk selanjutnya disebut sebagai Surat No. 594/493/AGR), yang pada pokoknya menjelaskan ada beberapa pemberian Kuasa Mutlak yang dikecualikan. Salah satunya adalah kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam PPJB yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris. Surat No. 594/493/AGR tersebut merupakan petunjuk pelaksanaan yang menjadi pedoman bagi Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN RI) sehubungan dengan keberadaan Kuasa Mutlak, termasuk Kuasa Menjual yang tidak terpisahkan dengan PPJB.

5.9. Bahwa jika melihat ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka cukup jelas kalau "Kuasa Mutlak" yang dilarang berdasarkan Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran tanah adalah "Kuasa Mutlak" yang dimaksudkan untuk mengaburkan Jual-Beli tanah dan bukan pemberian Kuasa Menjual dalam PPJB. Keberadaan Kuasa Menjual dalam PPJB adalah untuk melindungi hak dari Pembeli. Biasanya pada saat kesepakatan Jual-Beli dilakukan, belum tentu Penjual dan Pembeli bisa segera melangsungkan Akta Jual Beli karena bisa terdapat halangan-halangan tertentu (*i.c.* Sertifikat sedang dijadikan Jaminan/dikenakan Hak Tanggungan). Oleh karena itu, untuk menjamin peralihan melalui Akta Jual Beli tetap dapat terjadi setelah pembayaran dilakukan, maka dibuatkanlah PPJB yang menyertakan Kuasa Menjual didalamnya yang tidak dapat ditarik oleh Pemberi Kuasa/Penjual. Dengan demikian, begitu seluruh persyaratan terpenuhi, Pembeli dapat segera melangsungkan Akta Jual Beli. Dengan tanpa keberadaan Kuasa Menjual, maka posisi Pembeli tidak akan terjamin. Karena saja dikemudian hari, Pembeli menolak untuk menandatangani Akta Jual Beli padahal sudah menerima pembayaran. Untuk itu kepentingan Pembeli harus tetap terlindungi.

5.10. Bahwa keberadaan Kuasa Menjual tersebut yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum juga didukung hal-hal sebagai berikut:

- Kuasa menjual tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PPJB

Kuasa menjual dimaksud diatur dalam Pasal 6 APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32. Oleh karena itu, dapat terlihat bahwa keberadaan Kuasa Menjual tersebut adalah untuk kepentingan Jual-Beli tanah

Halaman 25 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan melindungi kepentingan Pembeli (*i.c.* Tergugat Konvensi-I). Hal ini sesuai Surat No. 594/493/AGR. Kuasa Menjual tersebut tidaklah berdiri sendiri melainkan memang bagian dari proses Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Oleh karena itu, Kuasa Menjual dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 bukanlah Kuasa Mutlak dengan maksud mengaburkan Jual-Beli Tanah sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah.

- Pembayaran sebagaimana dimaksud APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 telah dibayar dengan lunas.

Sebagaimana Para Penggugat Konvensi dalilkan sendiri dalam Gugatannya dan kembali Para Tergugat Konvensi tegaskan, Para Tergugat Konvensi telah membayar lunas seluruh nilai Jual-Beli Tanah sebagaimana tercantum dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 serta AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012. Oleh karena itu, sudah seharusnya hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagaimana terdaftar berdasarkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal beralih kepada Para Tergugat Konvensi. Kuasa Menjual dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 adalah Jaminan peralihan hak tersebut karena Tergugat Konvensi-I sebagai Pembeli sudah memenuhi kewajibannya. Sehingga sudah seharusnya Tergugat Konvensi-I mendapatkan Jaminan Kepastian atas haknya.

- Kuasa menjual yang dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 hanya khusus untuk peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.

Sebagaimana telah PARA TERGUGAT KONVENSI jelaskan sebelumnya, Kuasa Menjual dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 hanyalah khusus untuk peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dari Penggugat Konvensi-I kepada Tergugat Konvensi-I. Oleh karena itu, Kuasa Menjual tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah karena Kuasa Menjual tersebut tidak mencakup kuasa sehubungan dengan hak-hak selain dari hak untuk mengalihkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa

Halaman 26 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



dari Penggugat Konvensi-I kepada Tergugat Konvensi-I (*i.e.* hak untuk menikmati pemanfaatan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa). Pada kenyataannya Para Penggugat Konvensi masih menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingannya padahal jelas-jelas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat Konvensi-I.

Sesuai dengan penjelasan diatas, maka Kuasa Menjual sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 tersebut tidaklah melanggar ketentuan hukum apapun termasuk Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah.

5.11. Bahwa telah banyak Putusan Pengadilan yang menolak Gugatan Pembatalan PPJB dan/atau AJB dan/atau Balik nama Sertifikat atas Hak. Salah satu contohnya adalah Putusan Nomor 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.; dimana dalam Putusan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran atas tanah, maka menurut Pengadilan jual beli atas tanah tersebut telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

5.12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan telah APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 melanggar ketentuan hukum terutama ketentuan hukum dalam Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah. karena dalil-dalil tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

6. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Konvensi dalam butir 12 halaman 5 Gugatan Para Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:

6.1. Bahwa bertentangan dengan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi, pada kenyataannya dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 telah melanggar Pasal 1320 KUHPdata telah tidak terbukti karena kedua AJB tersebut telah memenuhi unsur-unsur Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata baik secara subjektif



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kesepakatan dan kecakapan) maupun secara objektif (keberadaan objek dan objek yang sesuai ketentuan hukum).

- 6.2. Bahwa AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 telah dilakukan dengan berdasarkan kesepakatan. Hal ini terbukti melalui APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi-I; dimana dalam kedua PPJB tersebut, terdapat Kuasa Menjual yang digunakan pada AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012. Jika Para Penggugat Konvensi mendalilkan dirinya tidak pernah menandatangani APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32, maka seharusnya Para Penggugat Konvensi membuktikan adanya Pemalsuan dan/atau Penipuan dalam perjanjian-perjanjian tersebut melalui Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi pada kenyataannya, jangankan Putusan Pengadilan, Para Penggugat Konvensi tidak pernah melaporkan kepada Kepolisian dan justru Para Penggugat Konvensi saat ini sedang diperiksa di Polres Kota Bogor sehubungan dengan Laporan Tindak Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat Konvensi sehubungan dengan tuduhan tidak terpenuhinya kesepakatan telah tidak terbukti.
- 6.3. Bahwa sebagaimana telah Para Tergugat Konvensi dalilkan sebelumnya, Kuasa Menjual yang ada pada APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 tidaklah bertentangan dengan hukum sehingga tidak memenuhi unsur objektif Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 dilakukan berdasarkan Kuasa Menjual yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan berasal dari APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32. Peralihan hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut juga bukan suatu perbuatan yang dilarang oleh hukum. Oleh karena itu, sangat tidak masuk akal jika Para Penggugat Konvensi menyatakan AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 melanggar unsur "objek yang sesuai ketentuan hukum" karena objek dari kedua AJB tersebut adalah peralihan hak atas tanah yang bukan merupakan perbuatan yang dilarang oleh hukum.

Halaman 28 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



- 6.4. Bahwa mungkin yang dimaksud Para Penggugat Konvensi melanggar unsur “objek yang sesuai ketentuan hukum” adalah APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32. Sebagaimana telah Para Tergugat Konvensi dalilkan sebelumnya, APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 dilakukan masih dalam ketentuan hukum yang berlaku. Penyertaan Kuasa Menjual dalam PPJB adalah hal yang diperbolehkan dan dilindungi Undang-Undang sesuai azas “*freedom of contract*”. Sementara Kuasa Menjual dimaksud dalam PPJB tersebut juga tidak melanggar ketentuan hukum (*i.e.*, PP Pendaftaran Tanah) karena Kuasa Menjual tersebut dilakukan bersama-sama PPJB yang sudah dibayar lunas dan hanya untuk peralihan hak dari Penjual (*i.c.* Penggugat Konvensi-I) kepada Pembeli (*i.c.* Tergugat Konvensi-I) sehingga peralihan haknya sudah jelas dan Kuasa Menjual menjadi jaminan perlindungan peralihan hak bagi Pembeli (*i.c.* Tergugat Konvensi-I).
- 6.5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan AJB Nomor 798/2012 dan AJB Nomor 797/2012 telah tidak memenuhi unsur-unsur Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara karena dalil-dalil tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.
7. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil penggugat konvensi dalam butir 11 (yang kedua kalinya) halaman 5-6 Gugatan Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:
- 7.1. Bahwa selanjutnya Para Penggugat Konvensi mengutip pendapat Prof. Rosa Agustina, SH., dalam bukunya “*Perbuatan Melawan Hukum*”, sehubungan dengan 4 (empat) syarat Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi, Para Penggugat Konvensi tidak menjelaskan pemenuhannya dalam dalil-dalil Gugatannya. Para Penggugat Konvensi hanya secara singkat menyatakan bahwa Tergugat-I telah memenuhi ke-4 (keempat) syarat tersebut akan tetapi Para Penggugat Konvensi tidak menjelaskan kewajiban apa yang dilanggar para tergugat konvensi? Hak subjektif PARA PENGGUGAT KONVENSI apa yang dilanggar? Norma



kesusilaan apa yang dilanggar? Dan bagaimana perbuatan tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian?

7.2. Bahwa akan tetapi Para Penggugat Konvensi hanya mendalilkan secara singkat tanpa memberikan penjelasan pemenuhan unsurnya. Hal ini menunjukkan adanya kurang telitian dan/atau ketidaksesuaian dalil Para Penggugat Konvensi dengan kenyataan yang ada. Pada kenyataannya, justru Tergugat Konvensi-I sudah sangat dirugikan oleh perbuatan Penggugat Konvensi-I. Tergugat Konvensi-I sudah membayar dengan lunas harga Jual-Beli, namun Penggugat Konvensi-I terus-menerus menolak untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut.

7.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan kalau Tergugat Konvensi-I telah memenuhi ke-4 (keempat) syarat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dikutip dari Prof. Rosa Agustina, SH., dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" karena dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

8. Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Konvensi dalam butir 12 (yang kedua kalinya) halaman 6-8 Gugatan Para Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa dalam dalilnya tersebut, Para Penggugat Konvensi telah menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Selanjutnya Para Penggugat Konvensi membagi unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut menjadi 5 (lima) yaitu:

- 1) Adanya suatu Perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian



5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

8.2. Bahwa Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Konvensi yang menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan yang memenuhi ke-5 (kelima) unsur tersebut. Adapun alasan penolakan Para Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:

1) Adanya suatu Perbuatan

- Dalam dalilnya tersebut, Para Penggugat Konvensi tidak menjelaskan perbuatan mana yang dituduhkan. Apakah Pembuatan PPJB? Sewa-Menyewa? Atau AJB? Hal ini menjadikan tidak jelasnya dalil-dalil Para Penggugat Konvensi berikutnya karena tidak jelasnya perbuatan yang dituduhkan maka hukum yang dilanggar-pun menjadi tidak jelas.
- Oleh karena itu, unsur “perbuatan” sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

- Dalam dalilnya tersebut, Para Penggugat Konvensi tidak mendalilkan ketentuan hukum yang dilanggar oleh Para Tergugat Konvensi. Para Penggugat Konvensi hanya menuduh ada “hukum yang dilanggar”, tanpa menjelaskan “hukum apa yang dilanggar”. Apakah Tindak Pidana Penipuan dan/atau Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik dan/atau memalsukan tanda tangan sehingga Akta Otentik tidak mewujudkan keadaan sebenarnya? Atau bahkan Pelanggaran terhadap Instruksi Mendagri 14/1982 dan PP Pendaftaran Tanah? Padahal secara tegas Pasal 1365 KUHPdata mengharuskan adanya hukum yang dilanggar oleh seorang yang dituduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Para Penggugat Konvensi kemudian berusaha mengaburkan unsur “perbuatan melawan hukum” tersebut, dengan menjadikan pengertian luas dari perbuatan melawan hukum. Atas dalilnya tersebut, PARA TERGUGAT KONVENSI menolak dengan dasar sebagai berikut:
 - a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku



Dalam dalilnya tersebut, PARA PENGGUGAT KONVENSI sama sekali tidak mendalilkan satupun ketentuan hukum yang dilanggar atas perbuatan yang dilakukan secara spesifik.

- b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum

Pemilik atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa yang sesuai ketentuan hukum adalah Tergugat Konvensi-I berdasarkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal. Para Penggugat Konvensi tidak pernah melanggar hak orang lain apalagi Para Tergugat Konvensi karena Jual-Beli sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan pembayaran sudah lunas dilakukan. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat Konvensi tersebut sangat tidak berdasar.

- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat Konvensi-I dan Penggugat Konvensi-I dalam perkara *a quo* adalah Jual-Beli dan bukan Hutang-Piutang dengan jaminan. Tidak ada satupun Perjanjian yang menunjukkan adanya kesepakatan berupa Hutang-Piutang dengan menjadikan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa Jaminan sementara Perjanjian-Perjanjian yang ada menunjukkan Hubungan Jual-Beli.

- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*)

Para Penggugat Konvensi selalu berangkat dari dasar yang salah. Hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat Konvensi-I dan Penggugat Konvensi-I dalam perkara *a quo* adalah Jual-Beli dan bukan Hutang-Piutang dengan jaminan. Oleh karena itu, Tindakan Tergugat Konvensi-I dalam membalik nama SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal sudah sesuai dengan norma-norma kesusilaan.

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain



Perbuatan Tergugat Konvensi-I membeli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan membalik nama SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perbuatan tersebut tidak bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

- Selanjutnya PARA PENGGUGAT KONVENSI tidak menjelaskan lebih lanjut hukum mana yang dilanggar dan peran masing-masing Tergugat dalam Gugatan *a quo*. Akan tetapi PARA PENGGUGAT KONVENSI hanya “mencomot-comot” Pihak dan dalil-dalil saja dengan tanpa membuktikan pemenuhan unsur tersebut. Hal ini diakibatkan ketidak-jelasan unsur “Perbuatan” dalam dalil sebelumnya.
 - Oleh karena itu, unsur “perbuatan melawan hukum” tersebut sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- Kembali Para Tergugat Konvensi tegaskan, tidak ada satupun ketentuan hukum yang dilanggar oleh Para Tergugat Konvensi dalam setiap perbuatannya dalam perkara *a quo*. Oleh karena tidak dapat dibuktikan adanya suatu Perbuatan yang telah melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi serta keberadaan kesalahan, maka tidak mungkin ada perbuatan yang dapat dipersalahkan kepada Para Tergugat Konvensi. Oleh karena itu, **unsur** kesalahan sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti.
 - Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat Konvensi mengenai unsur “perbuatan tersebut melawan hukum” telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.
 - Oleh karena itu, unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku” sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.
- 4) Adanya kerugian
- Oleh karena Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut sudah menjadi milik Tergugat Konvensi-I sesuai ketentuan



hukum yang berlaku berdasarkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal, serta berdasarkan peralihan yang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, juga pembayaran atas Jual-Beli tanah tersebut sudah dibayar dengan lunas, maka tidak mungkin Para Penggugat Konvensi menderita kerugian. Justru yang terjadi sekarang ini yang menderita kerugian adalah Tergugat Konvensi-I, dimana dirinya sudah membayar lunas Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah), namun tidak dapat menikmati haknya atas tanah tersebut dikarenakan Para Penggugat Konvensi menolak untuk menyerahkannya kepada Tergugat Konvensi-I padahal sudah beberapa kali diminta agar diserahkan.

- Para Penggugat Konvensi juga tidak memperinci kerugiannya sehingga dalil-dalil mengenai kerugian menjadi tidak jelas. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 19 K/Sip/1983 menjelaskan *"jika gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."* Selanjutnya juga dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 556 K/Sip/1980 menjelaskan *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*
- Oleh karena itu, unsur "adanya kerugian" sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

- Oleh karena tidak dapat dibuktikan adanya suatu kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Konvensi, maka tidak mungkin dapat dibuktikan adanya hubungan sebab-akibat antara kesalahan dengan kerugian. Oleh karena itu, unsur "adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian" sebagaimana didalilkan Para Penggugat Konvensi telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah jelas-jelas dan nyata-nyata unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak dipenuhi.

- 8.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan kalau Para Tergugat Konvensi (terutama Tergugat Konvensi-I) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena dalil-dalil Para Penggugat Konvensi tersebut telah tidak terbukti secara sah dan meyakinkan. Untuk itu Gugatan Para Penggugat Rekonvensi harus Ditolak.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi di dalam Jawaban Konvensi adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi PARA PENGGUGAT REKONVENSI.
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi-II adalah anak dari Tergugat Rekonvensi-I dengan Alm. Ibu SUSANTY MULIA. Oleh karena itu, Tergugat Rekonvensi-I dan Tergugat Rekonvensi-II sebagai Ahli Waris, dalam perkara *a quo*, juga mewakili posisi dari Alm. Ibu SUSANTY MULIA. Berdasarkan hal tersebut maka, Tergugat Rekonvensi-I beserta Alm. Ibu SUSANTY MULIA dan Ahli Warisnya (DAUD JANUAR CIOMAS) secara bersama-sama dalam Gugatan Rekonvensi ini akan disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi.

Duduk Perkara Kepemilikan Penggugat Rekonvensi-I Atas Tanah Dan Bangunan Objek Sengketa

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi-I merupakan pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di:
 - a. Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
 - b. Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Halaman 35 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi);
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.

Untuk selanjutnya ke-2 (dua) tanah tersebut disebut sebagai Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.

4. Bahwa pada tahun 2012, Penggugat Rekonvensi-I memperoleh Tanah dan Bangunan Objek Sengketa melalui Jual-Beli Tanah dengan Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA melalui Akta Otentik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; dimana peralihan haknya dilakukan berdasarkan akta-akta otentik sebagai berikut:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 33) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 798/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 283/Tanah Sareal);
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 32) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 797/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 282/Tanah Sareal);

5. Bahwa adapun yang menjadi alasan Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA menjual tanah tersebut karena keduanya sedang terjerat Hutang dengan Bank Central Asia (BCA) sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah) dengan menjadikan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai Jaminan. Untuk menghindari dari dieksekusinya Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa oleh BCA, maka Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA menjual Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Penggugat Konvensi-I. Untuk itu, Penggugat Rekonvensi-I bersama-sama Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA menyepakati harga Jual Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa senilai jumlah hutang Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA di BCA yaitu Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah).

Halaman 36 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa akan tetapi nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dalam APJB Nomor 33 dan APJB Nomor 32 tidaklah sebesar kesepakatan. Sesuai dengan APJB Nomor 33, nilai Tanah yang terdaftar sesuai dengan SHM 283/Tanah Sareal adalah Rp 2.162.000.000,- (dua milyar seratus enam puluh dua juta rupiah). Sedangkan sesuai dengan APJB Nomor 32, nilai Tanah yang terdaftar sesuai dengan SHM 282/Tanah Sareal adalah Rp 2.337.000.000,- (dua milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah). Sehingga total nilai Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa adalah sebesar Rp 4.499.000.000,- (empat milyar empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah). Berdasarkan uraian tersebut, maka ada sisa pembayaran sebesar Rp 553.000.000,- (lima ratus lima puluh tiga juta rupiah) yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA.
7. Bahwa dalam jual-beli tersebut Penggugat Rekonvensi-I juga dibebani biaya balik nama dan biaya-biaya lainnya dalam proses jual-beli terhadap Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut. Selain itu, Penggugat Rekonvensi-I juga membayarkan seluruh Pajak Bumi Bangunan (PBB) terhutang periode tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 yang belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA.
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi-I sudah memenuhi kewajibannya dalam Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut, sehingga SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal tersebut sudah diambil Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA dari BCA. Akan tetapi Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA tidak langsung menyerahkan kedua sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi-I, namun justru kembali meminjam dengan menjadikan kedua sertifikat tersebut kepada PT. Otomas Multifinance dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat Rekonvensi-I dengan nilai pinjaman sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi-I kemudian memperingatkan dan menegur Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat-II (Sdr. Gunawan Harsono) untuk dapat segera menyerahkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal tersebut. Setelah kedua SHM tersebut diserahkan, selanjutnya segera Penggugat Rekonvensi-I meningkatkan APJB Nomor 33 dan APJB

Halaman 37 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Nomor 32 ditingkatkan menjadi AJB 798/2012 dan AJB 792 2012, yang kemudian didaftarkan untuk membalik nama SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi-I.

10. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA meminta tolong kepada Penggugat Rekonvensi-I agar tetap diberikan kesempatan tinggal di Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Penggugat Rekonvensi-I memperbolehkan Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA menempati Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dengan syarat keduanya menyewa tanah tersebut, sehingga keduanya membayarkan nilai sewa-menyewa yang disepakati dengan Penggugat Rekonvensi-I. Untuk itu Penggugat Rekonvensi-I dan Tergugat Rekonvensi-I dan istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA membuat Perjanjian sebagai berikut:

- a. Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa No. 16) dibuat dengan pihak antara Tergugat Konvensi-I dengan Alm. Ibu SUSANTY MULIA untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 283/Tanah Sareal.
- b. Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa No. 15) dibuat dengan pihak antara Tergugat Konvensi-I dengan Penggugat Konvensi-I untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 282/Tanah Sareal.

11. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2015, Alm. Ibu SUSANTY MULIA meninggal dunia. Selanjutnya hak dan kepentingan hukumnya diwakili oleh Tergugat Rekonvensi-I dan Tergugat Rekonvensi-II atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa terkait SHM 283/Tanah Sareal. Untuk itu seluruh Tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa (SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal), didalamnya juga sudah termasuk hak dan kepentingan Tergugat Rekonvensi-II. Untuk itu, Tindakan-tindakan tersebut dianggap telah dilakukan Para Tergugat Rekonvensi.

12. Bahwa sebagaimana diatur dalam Perjanjian sewa-menyewa No. 16 dan Perjanjian sewa-menyewa No. 15, kedua Perjanjian tersebut berakhir pada 1 Januari 2015. Walaupun masa jangka sewa-menyewa sudah habis, PARA Tergugat Rekonvensi tetap meminta tolong untuk menempati Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi-I menawarkan kembali untuk memperpanjang sewa Tanah dan Bangunan



Objek Sengketa. Akan tetapi, Para Tergugat Rekonvensi menolak perpanjangan sewa tersebut dan menjanjikan akan membeli kembali Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Walaupun pada kenyataannya hingga saat ini hal tersebut tidak pernah terealisasi.

13. Bahwa selanjutnya, Para Tergugat Rekonvensi kemudian beberapa kali melakukan pembayaran uang sewa dengan jumlah dan waktu yang tidak tentu. Perlu Para Penggugat Rekonvensi tegaskan, bahwa pembayaran dengan jumlah dan waktu yang tidak tentu tersebut sama sekali bukan cicilan apalagi bunga pinjaman. Tidak ada satupun bukti-bukti yang menyatakan adanya Pinjaman antara Penggugat Rekonvensi-I dan Tergugat Rekonvensi-I bersama istrinya Alm. Ibu SUSANTY MULIA dengan menjaminkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Pembayaran tersebut adalah pembayaran uang sewa.
14. Bahwa Penggugat Rekonvensi-I melalui Penggugat Rekonvensi-III sudah berkali-kali menawarkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membeli kembali Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Akan tetapi, Para Tergugat Rekonvensi hanya memberikan janji-janji akan membeli kembali dengan tanpa pernah memenuhi janji tersebut. Perlu Para Penggugat Rekonvensi tegaskan, Para Tergugat Rekonvensi sudah menikmati uang sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah) dari Penggugat Rekonvensi dan hingga saat ini terus-menerus menempati dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.
15. Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan pembelian kembali Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan Penggugat Rekonvensi-I merasa dipermainkan oleh Para Tergugat Rekonvensi, selain itu juga karena keadaan ekonomi yang semakin mendesak, maka Penggugat Rekonvensi-I mengirimkan Somasi kepada Para Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya memperingati Para Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi-I.
16. Bahwa setelah somasi Penggugat Rekonvensi-I tidak dipedulikan oleh Para Tergugat Rekonvensi, kemudian Penggugat Rekonvensi-I melaporkan Tergugat Rekonvensi-I kepada pihak Kepolisian Resort Kota Bogor dengan Laporan Polisi Nomor: LP/127/B/II/2020/SPKT, tanggal 28 Februari 2020 atas tindakan penguasaan tanah tanpa hak. Pada saat proses Laporan Polisi



masih berjalan, Tergugat Rekonvensi-I melakukan berbagai cara untuk menghentikan proses pemeriksaan yang dilakukan oleh Penyelidik/Penyidik Kepolisian Resort Kota Bogor. Salah satunya adalah Gugatan dihadapan Pengadilan Negeri Bogor yang terdaftar dengan Nomor Register Perkara 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr.

17. Bahwa selanjutnya Perkara Nomor 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tersebut sudah diputus melalui Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr, tanggal 3 Februari 2012 yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat (Para Tergugat Rekonvensi) tidak dapat diterima (*NO/niet onvankelijke verklaard*). Selanjutnya, PARA TERGUGAT REKONVENSI mendaftarkan Gugatan baru yang terdaftar dengan Nomor Register Perkara 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr.

HAK PENGGUGAT REKONVENSI-I ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK SENGKETA BERDASARKAN SHM 283/TANAH SAREAL DAN SHM 282/TANAH SAREAL HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM

18. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, PARA PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pemegang Hak yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa berdasarkan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal. Perlu Para Penggugat Rekonvensi jelaskan sesuai bukti yang sah terkait asal-usul tanah miliknya beserta dengan alas hak dengan tidak terputus. Sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yaitu:

Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

- (1) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*
- (2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*



- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah (PP Pendaftaran Tanah)

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut

Berdasarkan ketentuan diatas, maka Hak Penggugat Rekonvensi-I harus dilindungi oleh hukum.

19. Bahwa berdasarkan penjelasan Para Penggugat Rekonvensi mengenai asal-usul kepemilikan tanahnya tersebut, maka sudah jelas dan nyata-nyata Penggugat Rekonvensi-I membeli, melakukan peralihan hak serta menerbitkan Sertifikat atas hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan itikad baik dari Penggugat Rekonvensi-I. Sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan:

"Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum."

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi-I yang merupakan pembeli beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.

20. Bahwa Penggugat Rekonvensi-I pada saat membeli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa, telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai



dengan luas tanah dan bangunan dimana Pembayaran PBB tersebut yang terhutang sejak periode tahun 2007 sampai dengan tahun 2012, dimana Tergugat Rekonvensi-I tidak pernah membayar kewajiban PBB selama beberapa tahun. Hal ini menunjukkan Penggugat Rekonvensi-I sebagai pemilik Tanah dan Bangunan Objek Sengketa yang taat hukum dan tidak seperti Para Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Negara namun menikmati pemanfaatan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut.

21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka kepemilikan Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa harus dilindungi hukum karena:

- a. Penggugat Rekonvensi-I sudah memiliki riwayat kepemilikan dan peralihan tanah yang jelas, lengkap dan tidak putus atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Kepemilikannya juga telah sesuai dengan ketentuan hukum dimana data fisik dan data yuridis telah sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal, maka SHM milik Penggugat Rekonvensi-I tersebut memiliki kekuatan pembuktian mutlak.
- b. Penggugat Rekonvensi-I adalah Pembeli yang beritikad baik. Hal ini terlihat dari riwayat kepemilikan dan peralihan hak tanah miliknya, dimana semua dilakukan sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku. Untuk itu, hak Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa harus dilindungi hukum.
- c. Penggugat Rekonvensi-I sebagai Pemilik yang beritikad baik dan taat hukum telah membayar PBB sesuai Ketentuan Hukum yang berlaku. Hal ini mempertegas kepemilikan Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sesuai dengan SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal dengan melakukan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh hukum sebagai Pemilik Tanah.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka kepemilikan Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sudah terbukti secara Sah Dan Meyakinkan Sesuai Ketentuan Hukum. Untuk itu, hak Penggugat Rekonvensi-I atas tanah Tanah dan Bangunan Objek Sengketa miliknya secara keseluruhan harus dilindungi oleh Hukum.



PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT REKONVENSI

22. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sudah melanggar hukum karena telah menyalahi hak Penggugat Rekonvensi-I yang sudah jelas-jelas dan nyata-nyata dijamin oleh Peraturan Perundang-undangan. Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah melanggar hak-hak Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.

23. Bahwa pada tahun 2019, Penggugat Rekonvensi-I telah 2 (dua) kali memperingati Para Tergugat Rekonvensi melalui Somasi agar dapat segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi-I karena Para Tergugat Rekonvensi telah menempati tanah tersebut secara melawan hukum. Akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan peringatan tersebut. Untuk itu, Penggugat Rekonvensi-I sudah melaporkan Tergugat Rekonvensi-I kepada pihak Kepolisian Resort Kota Bogor dengan Laporan Polisi Nomor: LP/127/B/II/2020/SPKT, tanggal 28 Februari 2020 atas tindakan penguasaan tanah tanpa hak.

24. Bahwa apabila dijelaskan secara rinci Penggugat Rekonvensi-I telah menderita kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

- Pembayaran yang sudah dilakukan untuk membeli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa, padahal Penggugat Rekonvensi-I tidak dapat menikmati hak kepemilikannya atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah).
- Bahwa apabila sejak tahun 2015 setelah berakhirnya masa sewa Para Tergugat Rekonvensi kemudian Penggugat Rekonvensi-I menyewakan 1 (satu) objek bidang tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun jika mengacu pada Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 dan Perjanjian Sewa Menyewa No. 15, dikali dengan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan menjadi Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pertahun dan sejak tahun 2015 sampai dengan periode saat ini berjalan 6 (enam) tahun, maka Rp



200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikali 6 (enam) tahun = Rp
1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang dialami Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 6.252.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

Sedangkan kerugian immateriil berupa: tekanan psikis, rasa malu dan ketenangan pikiran yang hilang dimana apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

25. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah:

- i. Perbuatan;
- ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- iii. kesalahan;
- iv. kerugian;
- v. adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian.

Apabila keempat unsur tersebut dihubungkan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka jelas dan nyata-nyata bahwa semua unsur didalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, telah terpenuhi dengan sempurna, dan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- i. Perbuatan;

Unsur ini terpenuhi karena adanya perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang bertentangan dengan hukum, yaitu mengingkari keberadaan Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak mengosongkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa.

- ii. Perbuatan tersebut melawan hukum

Sebagaimana dalil-dalil Penggugat Rekonvensi-I sebelumnya, terdapat hukum yang dilanggar dalam Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi sehingga menyalahi Hak Penggugat Rekonvensi-I yang dilindungi oleh



Peraturan Perundang-undangan yaitu Pasal 38 UUPA jo. Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA jo. Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah.

iii. Kesalahan

Sebagaimana dalil-dalil Penggugat Rekonvensi-I sebelumnya, Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan tersebut dengan sadar dan sengaja. Oleh karena itu, perbuatannya tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.

iv. Kerugian

Sebagaimana dalil-dalil Penggugat Rekonvensi-I sebelumnya, total kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi-I baik secara materiil maupun imateriil adalah Rp 106.252.000.000,- (seratus enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

v. Adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian

jika diperhatikan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi-I, perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang mengingkari keberadaan Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak mengosongkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi-I tidak dapat menikmati haknya atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menjadi kerugian.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah jelas dan nyata-nyata Para Tergugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

26. Bahwa berdasarkan doktrin Ahli Prof. Rosa Agustina mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*", terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), halaman 117, terdapat 4 (empat) syarat agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

a) ***Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku***

- Bahwa sebagai Pihak yang menjual tanahnya, sudah seharusnya Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi-I ketika diminta karena sudah lunas dibayar. Para Tergugat Rekonvensi setelah menjual tanahnya tersebut, sudah bukan pemilik Tanah dan Bangunan Objek Sengketa lagi,



sehingga tidak memiliki hak dalam bentuk apapun lagi atas tanah tersebut.

b) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain

- Bahwa sebagaimana dijelaskan sebelumnya, Penggugat Rekonvensi-I sebagai pemilik Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sesuai ketentuan hukum yang berlaku sesuai SHM 283/Tanah Sareal dan SHM 282/Tanah Sareal. Oleh karena itu tentunya hak Penggugat Rekonvensi-I atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa tersebut harus dilindungi Hukum. Akan tetapi hak tersebut terlanggar dengan adanya Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang menolak mengakui Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi-I sebagai Pemilik pada saat diminta, pada hal sudah lunas dibayar.

c) Bertentangan dengan kesusilaan

- Bahwa tidak ada norma kesusilaan yang memperbolehkan perampasan atau setidaknya-tidaknya menghalang-halangi hak orang lain atas tanah miliknya. Bahkan perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melanggar norma kesusilaan. Oleh karena itu, perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang menolak mengakui Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi-I sebagai Pemilik pada saat diminta tersebut sudah bertentangan dengan norma kesusilaan.

d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

- Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi sudah bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Jika PARA Tergugat Rekonvensi sudah bertindak dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, tentunya Para Tergugat Rekonvensi tidak akan melakukan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang menolak mengakui Jual-Beli Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dan menolak menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi-I.

Sebagaimana uraian diatas dan sesuai dengan doktrin Ahli Prof. Rosa Agustina tersebut, dimana ke empat unsur tersebut sudah dipenuhi dan terbukti, maka Tergugat sudah jelas-jelas dan nyata-nyata melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAAG*) ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK SENGKETA

27. Bahwa, dikarenakan Pokok Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan, sehingga untuk menjamin agar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kelak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, maka bersama ini Para Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terlebih dahulu serta kemudian menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan tersebut adalah sah dan berharga atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa yaitu:

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.

PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOORBAR BIJ VOORRAAD*)

28. Bahwa, oleh karena Gugatan Rekonvensi ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan argumentasi yang kuat menurut hukum, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan ini sudah mengikat sehingga dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA 3/2000) Butir 4 yang berbunyi:

Pasal 180 ayat (1) HIR

Halaman 47 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA 3/2000) Butir 4

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*
- f. *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka Gugatan Para Penggugat Rekonvensi yang mendasarkan pada Perjanjian/Akta Otentik antara Penggugat Rekonvensi-I dengan Tergugat Rekonvensi-I dan Alm. Ibu SUSANTY MULIA serta sertifikat kepemilikan yang sah telah memenuhi syarat untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi bukan Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;
5. menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;
6. menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
7. Menyatakan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 dan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012

Halaman 49 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;

8. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi-I Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai berikut:

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.

3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti-rugi atas kerugian yang sudah diderita Penggugat Rekonvensi-I yaitu:

- kerugian materiil sebesar Rp 6.252.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah);
- kerugian immateriil sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Sehingga total kerugian menjadi Rp 106.252.000.000,- (seratus enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
 - b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2011 penggugat 1 terlilit hutang dan dalam proses penyitaan rumah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375m² atas nama Penggugat 1 dan Sertifikat Hak Milik No.283/Tanah Sareal seluas 1.252m² atas nama Susanty Mulia oleh Bank Central Asia Bogor .

Penggugat I diperkenalkan oleh seseorang kepada Tergugat II untuk mengajukan pinjaman senilai 6 milyar rupiah dengan jaminan 2 buah sertifikat tanah sareal Bogor guna melunasi hutang penggugat agar tidak disita oleh BCA. Dan setelah kami menemui pihak bank BCA dan kami sendiri bernegosiasi dengan pihak BCA maka dapat diberikan keringanan pembayaran menjadi Rp. 5.052,000.000,- dan hanya diberikan waktu paling lama 5 hari kerja untuk pelunasan , pemberian kesempatan ini hanya kepada kami karena pihak BCA tidak mau lagi menemui Peggugat I yang telah berulang kali cedera janji dan sulit ditemui.

Dikarenakan Tergugat II pada saat itu tidak memiliki dana tunai maka Tergugat II menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat I, tetapi Tergugat I tidak mau meminjamkan uang kepada Tergugat I dan hanya bersedia untuk

Halaman 51 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



membeli aset tersebut senilai hutang di BCA dan Penggugat I diberikan kesempatan untuk membeli kembali dan dapat menempati obyek tersebut selama 1 tahun dengan diberikan keuntungan yang wajar sesuai jangka waktu Penggugat I siap melakukan pembelian kembali.

Keinginan Tergugat I disampaikan oleh Tergugat II kepada Penggugat I dan istri Penggugat I, dan keinginan Tergugat I tersebut disetujui oleh Penggugat I dan istri selanjutnya dilakukan pelunasan di BCA oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan kesepakatan dibuat Akta Jual Beli.

2. Penggugat I tidak menjaminkan kedua sertifikat tersebut kepada Tergugat I, melainkan menjual kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan lisan yang bahwa kedua aset tersebut dapat dibeli kembali oleh Penggugat I dan biaya yang timbul atas jual beli kembali tersebut (pajak, biaya notaris) menjadi beban Penggugat I, dan Tergugat I diberikan keuntungan wajar yang besarnya akan dibicarakan bersama dikemudian hari sesuai dengan berapa lama transaksi jual beli kembali, serta Penggugat I diberikan kesempatan masih menempati obyek tersebut sampai batas waktu 1 tahun sesuai permintaan Penggugat I.
3. Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 atas kedua obyek tersebut yang ditandatangani langsung oleh Penggugat I dan istri Penggugat I di lokasi obyek tersebut yang dihadiri oleh Tergugat V, asisten Tergugat V dan Tergugat II yang mewakili Tergugat I untuk menyaksikan penandatanganan tersebut, dan dilakukan pengambilan foto pada saat Penggugat I dan Istri menandatangani akta,
4. Keinginan Tergugat I untuk langsung dibuat Akta Jual beli tidak dapat dilakukan karena proses pengeluaran sertifikat dari Bank BCA adalah selama 3 hari kerja setelah pelunasan dan harus dilakukan proses pelepasan Roya terlebih dahulu di kantor BPN Bogor selama kurang lebih 2 minggu, sedangkan PPAT hanya dapat melakukan Jual Beli apabila kedua sertifikat telah bersih dari hipotik bank BCA. / telah di Roya oleh BPN Bogor.

Untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I ke Bank BCA, maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli agar menghindari resiko Penggugat I ingkar janji untuk menandatangani Akta Jual Beli seperti yang telah disepakati sebelumnya setelah sertifikat selesai roya di BPN Bogor. Dan sesuai aturan Bank adalah bahwa yang berhak mengambil kedua sertifikat



tersebut adalah hanya penggugat I sebagai debitur yang selanjutnya diserahkan kepada Tergugat I.

5. Tergugat I membuat Akta Sewa Menyewa dengan Penggugat I dan istri dikarenakan Penggugat I telah melewati batas waktu yang diberikan selama 1 tahun untuk membeli kembali, dan Penggugat I dengan rela menandatangani Akte Sewa Menyewa tersebut dihadapan notaris dan asisten, serta disaksikan Tergugat II di lokasi obyek. Kerelaan Penggugat I menandatangani Akta Sewa tersebut karena Penggugat I masih memohon untuk dapat diberikan kesempatan membeli kembali dan masih ingin menempati obyek tersebut.

6. Penggugat I dan istri secara nyata telah menjual kedua obyek tersebut kepada Tergugat I dengan ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Sewa Menyewa dan mengetahui kedua obyek yang Penggugat I tempati telah balik nama kepada Tergugat I karena dengan adanya pihak bank dari Tergugat I yang datang survey berulang kali di lokasi obyek dan menemui Penggugat I sebagai penghuni sewa.

Bahwa benar Tergugat III mewakili tergugat I sering minta dikirim sejumlah uang dari Penggugat I adalah sebagai uang pembayaran sewa menyewa dan bukan merupakan uang pembayaran bunga pinjaman, dan tergugat III selalu menanyakan kapan akan dilakukan pembelian kembali dikarenakan tergugat I sudah mengalami kesulitan pembayaran bunga di Bank, Hal ini yang kemudian direkayasa oleh Penggugat I bahwa penagihan uang oleh Tergugat III adalah sebagai tagihan bunga pinjaman Penggugat I terhadap Tergugat I yang saat ini dipergunakan Penggugat I sebagai bukti pinjam meminjam uang tersebut diatas.

7. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli telah terbukti sangat melindungi Tergugat I dari perbuatan atau niat jahat seseorang dikarenakan ternyata setelah kedua sertifikat obyek tersebut diambil oleh penggugat I di Bank BCA, ternyata tidak diberikan kepada Tergugat I maupun Tergugat II sebagai kewajiban yang harus dipenuhi setelah hutang Penggugat I terhadap BCA dilunasi Tergugat I, melainkan oleh Penggugat I kedua sertifikat Obyek tersebut kembali dijaminan oleh Penggugat I masing masing ke Bank Mega dan Multi Finance tanpa sepengetahuan Penggugat I, II, dan III. Dan beberapa bulan setelah dilakukan pelunasan terhadap BCA, Penggugat I sangat sulit ditemui oleh Tergugat II untuk meminta 2 (Dua) sertifikat obyek



yang seharusnya telah selesai proses Roya oleh BPN Bogor harus diserahkan ke Tergugat I dan II. Kesulitan menemui Penggugat I oleh Tergugat II, maka Tergugat II berulang kali menghadang di jalanan apabila ada kendaraan yang keluar dari tempat obyek maupun tempat usaha lain Penggugat I.

Bahwa kemudian diketahui tindakan menjaminkan kembali serifikasi kedua obyek oleh Penggugat I tersebut setelah lebih dari 6 bulan kedua sertifikat obyek tersebut tidak kunjung diserahkan ke Tergugat I dan II, dan setelah melalui desakan dan pemaksaan oleh Tergugat II akhirnya diakui oleh Penggugat I bahwa kedua sertifikat digadaikan kembali di Bank Mega dan Multi Finance, untuk selanjutnya Tergugat II sendiri meminjamkan uang kembali guna melunasi kembali hutang penggugat I di bank Mega tanpa memberitahu Tergugat I dan III karena Tergugat II merasa bersalah telah mengenalkan Penggugat I yang berbuat demikian.

Dengan adanya kejadian tersebut, maka Tergugat II menyarankan kepada Tergugat I untuk segera membalik nama kedua obyek tersebut setelah dilakukan Roya kembali di BPN Bogor dan setelah masa 1 tahun,

8. Semua tindakan Tergugat I melakukan pinjaman di beberapa Bank dengan jaminan obyek tersebut selalu diketahui oleh Penggugat I, karena pihak bank selalu menemui Penggugat I dan istri Penggugat I terlebih dahulu di lokasi obyek dan Penggugat I sangat setuju dikarenakan dengan adanya pinjaman ke Bank oleh Tergugat I maka masih ada waktu untuk menempati dan memungkinkan adanya kesempatan membeli kembali dari lewat nya batas waktu perjanjian 1 tahun.
9. Atas tindakan Penggugat I justru sangat merugikan Tergugat I, karena Tergugat I akhirnya, mengalami kesulitan keuangan dan tidak menjual dulu ke pihak lain atas kedua obyek tersebut ke pihak lain atas permintaan Tergugat II, sehingga untuk mengatasi kesulitan keuangan Tergugat I maka Tergugat I melakukan pinjaman di Bank dengan jaminan obyek tersebut sambil menunggu kemampuan Penggugat I membeli kembali. Tindakan Tergugat II masih memberi kesempatan Penggugat I untuk membeli kembali dan hanya membayar uang sewa yang tidak teratur menjadikan hubungan Tergugat I dan Tergugat II menjadi kurang baik atas tindakan Penggugat I.
10. Akte jual beli yang dibuat berdasar Akte pengikatan Jual beli tersebut adalah sangat melindungi tergugat I dari suatu rencana jahat penggugat untuk tidak



menandatangani akte jual beli seperti yang disepakati bersama yang terbukti Penggugat I telah nyata melakukan tindakan menggadaikan kembali barang yang sudah menjadi hak orang lain sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli. Apalagi seandainya tidak adanya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

11. Kami meyakini bahwa setiap undang undang dibuat untuk melindungi dari semua lapisan masyarakat dari tindakan seseorang yang berniat jahat atau mau menang sendiri.
12. Kami melakukan Jual beli berdasarkan Pengikatan Jual beli dikarenakan adanya beberapa perbuatan Penggugat I yang terbukti kurang baik diantaranya sulit ditemui, dan menjaminkan kembali obyek tersebut ke pihak lain dan menghindar untuk diminta menandatangani Akta Jual Beli.
13. Penggugat I dan II mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bogor, untuk melindungi diri menghindar dari laporan polisi Tergugat I di Polresta Bogor dan hanya untuk mengulur waktu sampai mempunyai kemampuan membeli kembali setelah berlalu 9 tahun melewati perjanjian. Seharusnya Penggugat I dapat langsung menggugat sejak mengetahui telah dilakukan Jual Beli dan balik nama 9 tahun lalu dan dapat melakukan laporan tindakan pidana para Tergugat apabila merasa tidak pernah menandatangani Akta akta tersebut.

Dengan tercantumnya hipotik Bank Mega dan Multi Finance pada kedua sertifikat tersebut dengan tanggal yang jelas masih dalam masa pengikatan Jual Beli terhadap Tergugat I, maka terbukti adanya tindakan jahat penggugat I terhadap tergugat I, padahal Penggugat I telah diselamatkan dari sitaan BCA dan diberi kesempatan 1 tahun untuk berusaha, melainkan malah menjaminkan kembali ke pihak lain untuk kepentingan Penggugat I tanpa perhatikan etika dan tanggung jawab.

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL)

- 1.1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam judul dan posita gugatan a quo yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang senyatanya pada tanggal 26 Juli 2012 telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 32 dan Nomor 33 antara Penggugat I



dan Tergugat I dihadapan Tergugat V, sehingga dasar atau hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat II adalah jelas PERJANJIAN, yang telah disepakati dan diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Apabila ada pihak yang ingkar janji atau wanprestasi maka seyogyanya gugatan yang diajukan adalah Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut "Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mu/ai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah diampaukan" Dengan demikian, dasar Gugatan Para Penggugat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUH PERDATA "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut " adalah tidak tepat dan kabur (oscuur libels) sedangkan Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut sudah jelas bahwa gugatan a quo seharusnya bukan mengenai Perbuatan Melawan Hukum melainkan Gugatan Wanprestasi karena didasari oleh adanya Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 32 dan Nomor 33 antara Penggugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Sigit Siswanto, SH, Notaris di Depok in casu Tergugat V;

1.2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dalam menyebutkan kedudukan Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (1) dan (2) UU No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang mana untuk sebuah Perseroan Terbatas harus disebutkan, tidak hanya alamat tetapi juga kedudukan dari Perseroan Terbatas tersebut;

Bunyi Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan yang mengatakan :

- 1) Perseroan mempunyai nama dan tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam anggaran dasar.
- 2) Perseroan mempunyai alamat lengkap sesuai dengan tempat kedudukannya.

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan dan menjelaskan KEDUDUKAN HUKUM Turut Tergugat I sebagai Subyek Hukum Badan



Hukum in casu Pereroan Terbatas yang tunduk pada Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Bahwa selain alamat Perseroan Terbatas juga harus disebutkan KEDUDUKAN HUKUM dari Perseroan Terbatas itu sendiri. Disamping Turut Tergugat I, Para Penggugat juga tidak menyebutkan dan menjelaskan KEDUDUKAN HUKUM Turut Tergugat II. Dengan hanya menyebutkan alamat saja dan tidak menjelaskan KEDUDUKAN HUKUM Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka gugatan Para Penggugat dalam gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libels) dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

- 1.3. Bahwa dalam positanya, Para Penggugat menyebutkan Sertifikat Hak Milik tanah dengan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa namun kemudian dalam petitumnya, Para Penggugat tidak menyebutkan secara rinci batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga antara Posita dan Petitum gugatan tidak sinkron, tidak jelas dan kabur (obscuur libels);

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa dalam gugatan aquo, Para Penggugat secara tegas menyebutkan bahwa pada awalnya Penggugat I dan istri Penggugat I selaku Debitur telah meminjam uang kepada Bank Central Asia sebagai Kreditur yang kemudian Penggugat I dan istri Penggugat I mengalami gagal bayar atau wanprestasi terhadap Bank Central Asia namun dalam gugatan aquo Bank central Asia tidak dimasukkan sebagai Pihak dalam gugatan aquo sehingga sepatutnya gugatan aquo haruslah dinyatakan kurang pihak;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa Para Penggugat, Tidak tepat dan keliru dengan memasukan Tergugat IV sebagai PIHAK TERGUGAT dalam gugatan aquo karena urusan Pinjam meminjam antara Penggugat I dengan Tergugat II adalah bukan bagian dari perbuatan Tergugat IV dan juga bukan menjadi urusan Tergugat IV karena secara Yuridis Tergugat IV hanyalah menjalankan kedudukannya sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik sesuai dengan UU No.5 tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah



(PP) nomor 37/1998 juncto PP Nomor 24 tahun 2016. Dengan memasukan Tergugat IV sebagai Pihak Tergugat (bukan Turut Tergugat) yang tidak mengetahui dan / atau tidak membuat perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat I dengan Tergugat II sebagaimana dalil posita gugatan angka 4 maka Tergugat IV hanyalah menjalankan kedudukannya sebagai Pejabat Publik yang membuat Akta Jual Beli (AJB), sehingga sangat tidak patut dan berlebihan alasan Para Penggugat mengajukan gugatan dan menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny.Natalia handayani, SH sebagai Pihak Tergugat IV maka sudah sepatutnya gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat IV dalam eksepsi merupakan bagian tak terpisahkan dengan pokok perkara agar menjadi pertimbangan dalam pengambilan putusan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo :
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik dari SHM No.282/Tanah Sareal seluas 1.375 m2 dan SHM No.283/Tanah Sareal seluas 1.252 m2 karena faktanya terhadap sertifikat tersebut di atas sudah dilakukan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I, terbukti dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli No.797/2012 dan No.798/2012 masing-masing tertanggal tanggal 28 Agustus 2012 di hadapan Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bogor;
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 4 dan 12. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV sudah diakukan dengan benar dan sesuai dengan dengan UU No.5 tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah (PP) nomor 37/1998 juncto PP Nomor 24 tahun 2016 dan dengan demikian merupakan kewenangan yang melekat pada Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dalil Para Pengugat bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;



5. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV untuk pembuatan akta jual beli sesuai dengan dengan UU No.5 tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah (PP) nomor 37/1998 juncto PP Nomor 24 tahun 2016, Oleh karenanya Tergugat IV telah membuat akta otentik sesuai jabatan Tergugat IV dan peraturan perundangan tersebut di atas, maka adalah sangat tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya. Hal aquo juga terbukti bahwa pada awalnya, antara Penggugat I dengan Tergugat I ada perjanjian pinjam meminjam yang merupakan hubungan hukum keperdataan antara Penggugat I dan Tergugat I dan tidak berkaitan dengan akta otentik yang dibuat oleh Tergugat IV. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila gugatan Para Penggugat untuk di tolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
6. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan bahwa seluruh akte jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah sah dan mengikat Para Pihak mengingat semua persyaratan dan dasar hukum yang harus dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian jual beli telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata jo 1320 KUHPerdata sehingga gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Berdasarkan uraian tersebut di atas baik dalam eksepsi maupun dalam pokok Perkara, maka Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat IV :
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Membebaskan biaya-biaya perkara kepada Para Penggugat;



Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan kompetensi absolut.

- a. Bahwa setelah Turut Tergugat I mencermati materi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* yang pada intinya mendalilkan adanya perbuatan hukum Tergugat I yang secara diam-diam mengalihkan hak milik Para Tergugat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 282/Tanah Sareal, Bogor dan SHM Nomor 283/Tanah Sareal, Bogor sehingga peralihan hak tersebut menjadi tidak sah dan merugikan Para Penggugat.
- b. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah adanya sangkaan Para Penggugat atas perbuatan dari Tergugat I yang merampas hak milik Penggugat dengan cara membuat akta-akta perikatan sehingga menimbulkan hak milik baru atau beralihnya hak milik dari Para Penggugat kepada Tergugat I secara melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
- c. Bahwa setelah Turut Tergugat I mencermati peristiwa hukum yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo* yang substansinya adalah mempersoalkan adanya sebuah produk hukum Tata Usaha Negara yang terbit tidak sesuai dengan hukum dimana adanya cacat administrasi dalam penerbitan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 *a quo* yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

Oleh karena itu, terhadap proses penerbitan sertipikat tersebut merupakan proses hukum publik yaitu proses Administrasi Hukum Tata Negara yang melahirkan produk hukum Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertifikat Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga memenuhi unsur-unsur KTUN

Halaman 60 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum."

- d. Bahwa sangat jelas dalam materi gugatan Para Penggugat mempersoalkan proses Administrasi Tata Usaha Negara dan produk hukum Keputusan Tata Usaha Negara yaitu keputusan Pejabat Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor.
- e. Bahwa Para Penggugat yang meminta kepada Pengadilan Negeri Bogor membatalkan perbuatan hukum Turut Tergugat IV, hal ini tentu saja bertentangan dengan aturan hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 321K/Sip/1978, yang berbunyi :

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"

- f. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas dan berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi, yang berbunyi :

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"

maka Pengadilan Negeri Bogor sepatutnya menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan Para Penggugat karena bertentangan dengan kompetensi absolut. Oleh karenanya Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Eksepsi Tentang Para Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum Dalam Mengajukan Gugatan.

Halaman 61 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



- a. Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut bukanlah orang yang memiliki kewenangan, karena Obyek Sengketa yang dipermasalahkan Para Penggugat secara hukum telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat I dan telah dijamin kepada Turut Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Jaminan, sehingga sudah sepatutnya diketahui bahwa Para Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit.
- b. Bahwa permasalahan gugatan yang diajukan menyangkut hubungan kredit yang diberikan Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II, maka Para Penggugat pun juga tidak memiliki kapasitas yuridis untuk menggugat Turut Tergugat I, karena Para Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian Kredit dan pemilik Obyek Sengketa secara hukum adalah Tergugat I.
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Para Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima karena Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, dan oleh karenanya Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Daluwarsa

- a. Bahwa sebagaimana tujuan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah membatalkan kepemilikan Tergugat I atas SHM Nomor 282/Tanah Sareal, Bogor dan SHM Nomor 283/Tanah Sareal, Bogor yang dibuat oleh Turut Tergugat IV sebagaimana dalil pada pentitum gugatan Para Penggugat angka 8 yang menyebutkan :

"Menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III setelah dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat".

Dalam pentitum gugatan Para Penggugat angka 8 tersebut terlihat jelas bahwa Para Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk membatalkan atau menganulir produk hukum Turut Tergugat IV, yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa SHM Nomor 282/Tanah Sareal, Bogor dan SHM Nomor 283/Tanah Sareal, Bogor atas nama Tergugat I.

b. Bahwa kepemilikan Tergugat I atas objek tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 282/Tanah Sareal, Bogor dan SHM Nomor 283/Tanah Sareal, Bogor sejak tahun 2012, yang artinya sampai saat ini peralihan kepemilikan dari Penggugat I dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe kepada Tergugat I sudah berlangsung kurang lebih 9 (sembilan) tahun;

c. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang tidak dapat lagi menuntut haknya (daluwarsa) atas tanah yang telah disertifikatkan apabila dalam waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan atau tuntutan, sehingga dalam perkara *a quo*, Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan keberatan atau tuntutan atas kepemilikan Tergugat I atas objek tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 282/Tanah Sareal, Bogor dan SHM Nomor 283/Tanah Sareal, Bogor.

d. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas gugatan *a quo* telah daluwarsa dan oleh karenanya cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat I dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat I

Halaman 63 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Turut Tergugat I.

2. Bahwa sebelum Turut Tergugat I memberikan tanggapan terhadap gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Turut Tergugat I akan menyampaikan fakta – fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Fasilitas Kredit sebagai berikut:

Fasilitas Nomor 160039ODH

- i. Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 22 April 2016 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.100.000.000 (Tiga Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2017.
- ii. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 20 Maret 2017 dengan penambahan limit fasilitas menjadi sebesar Rp. 7.100.000.000 (Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iii. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 16 Agustus 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.100.000.000 (Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iv. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 28 Maret 2018 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.100.000.000 (Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2019.
- v. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 27 Maret 2019 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.100.000.000 (Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2020.
- vi. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 06 April 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.100.000.000



(Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 30 April 2020.

- vii. Perubahan Perjanjian Kredit Overdraft No. 160039ODH tanggal 29 Mei 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.100.000.000 (Tujuh Milyar Seratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 31 Januari 2021.

(seluruhnya disebut "Perjanjian Kredit").

Fasilitas Nomor 160040RLH

- i. Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 22 April 2016 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2017.
- ii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 21 Maret 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 16 Agustus 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iv. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 28 Maret 2018 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2019.
- v. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 27 Maret 2019 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2020.
- vi. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 06 April 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 30 April 2020.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- vii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160040RLH tanggal 29 Mei 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 31 Januari 2021

(seluruhnya disebut "Perjanjian Kredit").

Fasilitas Nomor 160041RLH

- i. Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 22 April 2016 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 16.000.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2017.
- ii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 21 Maret 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 16.000.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 16 Agustus 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 16.000.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018.
- iv. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 28 Maret 2018 dengan penurunan limit fasilitas menjadi sebesar Rp. 14.000.000.000 (Empat Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2019.
- v. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 27 Maret 2019 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 14.000.000.000 (Empat Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2020.
- vi. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 06 April 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 14.000.000.000 (Empat Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 30 April 2020.
- vii. Perubahan Perjanjian Kredit No. 160041RLH tanggal 29 Mei 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 14.000.000.000 (Empat

Halaman 66 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belas Milyar Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 31 Januari 2021.

(seluruhnya disebut "Perjanjian Kredit").

Fasilitas Nomor 160042RLH

- i. Perjanjian Kredit No. 160042RLH tanggal 22 April 2016 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.400.000.000 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2017.
- ii. Perubahan Perjanjian Kredit No. FH0219 (berdasarkan Perjanjian Kredit No. 160042RLH) tanggal 21 Maret 2017 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.400.000.000 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2018 .
- iii. Perubahan Perjanjian Kredit No. FH0219 tanggal 28 Maret 2018 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.400.000.000 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2019.
- iv. Perubahan Perjanjian Kredit No. FH0219 tanggal 27 Maret 2019 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.400.000.000 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu 1 tahun dan fasilitas kredit berakhir tanggal 28 Maret 2020.
- v. Perubahan Perjanjian Kredit No. FH0219 tanggal 06 April 2020 dengan limit fasilitas sebesar Rp. 3.400.000.000 (Tiga Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), dengan jangka waktu fasilitas kredit berakhir tanggal 30 April 2020.

(seluruhnya disebut "Perjanjian Kredit").

- b. Bahwa sesuai Penjelasan Angka 5 Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada prinsipnya untuk mengurangi risiko kredit, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor

Halaman 67 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



penting yang harus diperhatikan oleh bank. Dalam hal ini bank wajib melakukan penilaian secara seksama terhadap debitur untuk memperoleh keyakinan sebelum memperoleh kredit termasuk untuk menilai apakah diperlukan agunan dari debitur.

Oleh karena itu mengingat agunan merupakan salah satu unsur penting dalam penilaian kualitas debitur dalam mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka sesuai Pasal 1820 KUHPdata Turut Tergugat I selaku pihak Pemberi Pinjaman meminta agunan kepada Turut Tergugat II sebagai jaminan atas pemberian pinjaman, sehingga untuk menjamin fasilitas kredit Turut Tergugat II pada Turut Tergugat I di atas, Tergugat I selaku Komisaris Utama pada Turut Tergugat II menyerahkan agunan fixed asset berupa 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Agunan").

- c. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) maka atas penyerahan Obyek Agunan tersebut dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 2278/2016 tanggal 27 Juni 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebesar Rp. 17.000.000.000,- (Tujuh Belas Milyar Rupiah).
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan proses peralihan kepemilikan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 menjadi atas nama Tergugat I tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa peralihan kepemilikan atas SHM Nomor 282 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 283 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang masing-masing dibuat oleh Turut Tergugat IV.

- b. Bahwa sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 adalah akta otentik yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT. Dengan demikian sesuai pasal 1870 KUHPerdara jo pasal 165 HIR Akta Jual Beli Nomor 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengambil putusan penyelesaian perkara ini.
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, peralihan kepemilikan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 adalah sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak Posita butir 8 dan 9 dan Petitum butir 5, 7 dan 8 yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan hukum peralihan tanah SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 adalah cacat hukum serta memohon untuk membatalkan dan menganulir peralihan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 serta menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah dari SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283, dengan alasan sebagai berikut .
- a. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Kredit berikut seluruh perubahan, perpanjangan, dan pembaruannya sebagaimana dijelaskan dalam butir 2.a diatas,
 - b. Bahwa Perjanjian Kredit secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dinyatakan:
"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
 1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*
 2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*

Halaman 69 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



3. *Suatu pokok persoalan tertentu*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang."*

Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang terbukti dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit oleh Turut Tergugat II.

- c. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit sebagaimana dijelaskan dalam butir 2.a dan 2.b diatas, Tergugat I selaku Komisaris Utama pada Turut Tergugat II telah menyerahkan agunan fixed asset berupa 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Jawa Barat yang telah diikat dan dibebani SHT Peringkat I Nomor 2278/2016 tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Nur Nadia Tadjoedin, SH. PPAT di Kota Bogor sebesar Rp. 17.000.000.000,- (Tujuh Belas Milyar Rupiah). Dengan demikian, pengikatan terhadap tanah SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 atas nama Tergugat I sebagai agunan fasilitas kredit telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan penjaminan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Turut Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas tanah SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 dan dengan demikian berkedudukan sebagai Kreditur Preferen. Hal tersebut diatur pula dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang mana menyatakan:
 - *Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur (Turut Tergugat II) sejumlah Rp.26.600.000.000,- (Dua puluh Enam Milyar Enam Ratus Juta Rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 17.000.000.000,- (Tujuh Belas*



Milyar Rupiah) oleh Pihak Pertama (Tergugat I) diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya tingkat pertama atas obyek berupa 2 hak atas tanah berupa SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283.

- *Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama (Tergugat I) kepada Pihak Kedua (Turut Tergugat I) untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang hak tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah hak tanggungan ini didaftar.*

Dengan demikian maka Turut Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan berhak dan berwenang untuk menerima dan menyimpan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 sebagai jaminan pelunasan hutang Turut Tergugat II.

- e. Bahwa Turut Tergugat I secara sah telah menerima obyek agunan dari pemilik yang sah, sehingga berdasarkan fakta-fakta yuridis dan sesuai pasal 1341 KUH Perdata Turut Tergugat I adalah sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga Turut Tergugat I berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014 yang berbunyi:

“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.”

- f. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Turut Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum, sehingga tuntutan Para Penggugat agar Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 yang menjadi dasar peralihan SHM Nomor 282 dan SHM Nomor 283 dibatalkan haruslah ditolak.



Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti gugatan Para Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan hal – hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor mempunyai pendapat lain, Turut Tergugat I mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat IV ;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah **murni perkara perdata (Wanprestasi)** yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat IV, sehingga Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ***berkenan untuk mengambil sikap dan memutus perkara ini secara adil dan jelas***, karena pada prinsipnya Turut Tergugat IV sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun



1997, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif / Pengadilan Negeri Bogor, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. **Bahwa Turut Tergugat IV telah melaksanakan tugas dan fungsinyan sesuai ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku, dalam pemrosesan pendaftaran tanah baik dalam proses balik nama maupun dalam hal pencatatan Hak Tanggungan dan tidak ada perbuatan yang melawan hukum terkait dengan pemrosesan di bidang pertanahan.**

3. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Berdasarkan gugatan Penggugat apabila dibaca secara teliti dan cermat dalam posita maupun petitum adalah gugatan melawan hukum akan tetapi faktanya dalam gugatan tersebut adanya wanprestasi/utang piutang atau ganti rugi dimana Turut Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan hutang piutang yang mengakibatkan wanprestasi dari penggugat dan Turut Tergugat IV telah memproses pendaftaran tanah tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian gugatan tersebut adalah *obscur Libel (Gugatan Kabur)*, sehingga sesuai dengan hukum acara gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Error in Persona

Bahwa pengakuan Penggugat dalam gugatannya halaman 2 poin 1 adanya peminjaman sejumlah uang antara Penggugat (yang meminjam uang) dan Tergugat I (yang meminjamkan uang), dimana Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I yang meminjamkan uang melalui Tergugat II, dengan Jaminan Sertipikat hak Milik No. 282/Tanah Sereal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sereal jadi Penggugat dapat dikatakan Error in persona atas gugatannya kepada Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa gugatan dan objek a quo dalam perkara ini pada dasarnya sudah pernah di ajukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor perkara 53/Pdt.G/2020/PN Bgr yang dimana amar putusan Majelis Hakim perkara tersebut, berbunyi :

MENGADILI



Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat IV sesuai **kewenangan administratif di bidang pertanahan**, selanjutnya disampaikan kronologis / riwayat tanah dari Buku Tanah :

A. Hak Milik Nomor 282/Tanah Sereal :

- a. Terbit tanggal 20 Juli 2001, berdasarkan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara bekas B.7/Tanah Sereal atas nama STEFANUS LUKAS WIRABUDI, Luas 1.375 m² (Seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) terletak di Jl. Jend. A. Yani Gg. Karet 40 Rt.01 RW. 01 Kelurahan Tanah Sereal Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor, Surat Ukur Tgl. 24-04-2001 No. 39/TNS/2001.
- b. Bahwa pada tgl. 5-9-2001 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 721/2001.
- c. Bahwa pada tgl. 01-05-2003 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 464/2003.
- d. Bahwa pada tgl. 11-01-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.721/2001 dan Hak Tanggungan No. 464/2003.
- e. Bahwa pada tgl. 24-01-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk, Sertipikat Hak Tanggungan No. 78/2006.
- f. Bahwa pada tgl. 31-07-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.78/2006.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa pada tgl. 07-08-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1413/2006.
- h. Bahwa pada tgl. 21-11-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2057/2006.
- i. Bahwa pada tgl 16-12-2009, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor.
- j. Bahwa pada tgl 02-08-2010, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor.
- k. Pada tgl. 18-11-2011, adanya Pencabutan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari KPKNL Bogor.
- l. Bahwa pada tgl. 16-12-2011 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.1413/2006 dan Peringkat II No. 2057/2006.
- m. Bahwa pada tgl. 13-03-2012 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Otomas Multifinance Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 901/2012.
- n. Bahwa pada tgl. 02-10-2012 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.901/2012.
- o. Bahwa pada tgl. 28-11-2012, tercatat adanya Peralihan Hak/Balik Nama semula atas nama STEFANUS LUKAS WIRABUDI menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, berdasarkan Akta Jual Beli No. 797/2012 Tgl. 28 Agustus 2012 dibuat oleh Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, SH selaku PPAT.
- p. Bahwa pada tgl. 11-02-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 396/2013 dan SHM No. 283/Tanah Sereal.
- q. Bahwa pada tgl. 12-08-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2801/2013 dan SHM No. 283/Tanah Sereal.
- r. Bahwa pada tgl. 09-10-2014 terpasang Hak Tanggungan peringkat III atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan,

Halaman 75 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan No. 3628/2014 dan SHM No. 283/Tanah Sereal.

- s. Bahwa pada tgl. 19-05-2016 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.369/2013, Peringkat II No. 2801/2013, Peringkat III No. 3628/2014.
- t. Bahwa pada tgl. 27-06-2016 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Resona Perdania, Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016 dan SHM No. 283/Tanah Sereal.

B. Hak Milik Nomor 283/Tanah Sereal :

- a. Terbit tanggal 20 Juli 2001, berdasarkan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara bekas B.8/ Tanah Sereal atas nama SUSANTI MULIA (dh. LIE MI SIOE), Luas 1.252 m² (Seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) terletak di Jl. Jend. A. Yani Gg. Karet 40 Rt.01 RW. 01 Kelurahan Tanah Sereal Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor, Surat Ukur Tgl. 24-04-2001 No. 38/TNS/2001.
- b. Bahwa pada tgl. 5-9-2001 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 719/2001.
- c. Bahwa pada tgl. 01-05-2003 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 466/2003.
- d. Bahwa pada tgl. 11-01-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.719/2001 dan Hak Tanggungan No. 466/2003.
- e. Bahwa pada tgl. 24-01-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk, Sertipikat Hak Tanggungan No. 76/2006.
- f. Bahwa pada tgl. 31-07-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.76/2006.
- g. Bahwa pada tgl. 07-08-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1412/2006.

Halaman 76 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa pada tgl. 21-11-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2058/2006.
- i. Bahwa pada tgl 16-12-2009, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKLN Bogor.
- j. Bahwa pada tgl 02-08-2010, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKLN Bogor.
- k. Bahwa pada tgl. 18-11-2011, adanya Pencabutan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dimohon oleh KPKLN Bogor
- l. Bahwa pada tgl. 16-12-2011 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No. (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)1412/2006 dan Peringkat II No. 2058/2006.
- m. Bahwa pada tgl. 13-03-2012 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Mega, Tbk. Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1393/2012.
- n. Bahwa pada tgl. 02-10-2012 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.1393/2012.
- o. Bahwa pada tgl. 30-11-2012, tercatat adanya Peralihan Hak/Balik Nama semula atas nama SUSANTI MULIA (dh. LIE MI SIOE) menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, berdasarkan Akta Jual Beli No. 798/2012 Tgl. 28 Agustus 2012 dibuat oleh Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, SH selaku PPAT.
- p. Bahwa pada tgl. 11-02-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 396/2013 dan SHM No. 282/Tanah Sereal.
- q. Bahwa pada tgl. 12-08-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2801/2013 dan SHM No. 282/Tanah Sereal.
- r. Bahwa pada tgl. 09-10-2014 terpasang Hak Tanggungan peringkat III atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan,

Halaman 77 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan No. 3628/2014 dan SHM No. 282/Tanah Sereal.

s. Bahwa pada tgl. 19-05-2016 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.369/2013, Peringkat II No. 2801/2013, Peringkat III No. 3628/2014.

t. Bahwa pada tgl. 27-06-2016 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Resona Perdania, Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016 dan SHM No. 282/Tanah Sereal.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak terdapat adanya perbuatan melanggar hukum dari Turut Tergugat IV sebagaimana yang diuraikan dalam petitum Penggugat.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut :

1. *Menerima Jawaban Turut Tergugat IV, untuk seluruhnya;*
2. *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;*
3. *Mengeluarkan Turut Tergugat IV dari pihak perkara ini;*
4. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;*

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa telah mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 30/Pdt.G/2021PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021 yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Halaman 78 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Jual Beli No 797/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.15 tertanggal 20 November 2012 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.16 tertanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh Tergugat V tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² ;
- Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III setelah dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikatnya Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V, adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan III Konvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan III Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.809.000,- (tiga juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa telah membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut, masing-masing Nomor

Halaman 79 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30/Pdt.G/2021/PN.Bgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor atas perintah Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021, secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 29 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., yang dibuat oleh Andi, Lukmana S.H. Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menerangkan bernama Paul E.R. Simanjuntak, S.H.,M.H.,LL., Advokat dan Konsultan Hukum Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021 selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 1 November 2021;
- Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 29 Oktober 2021;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 November 2021;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV pada tanggal 19 Oktober 2021;

Halaman 80 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah membaca memori banding dari Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 19 November 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 19 November 2021, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 29 November 2021;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2021;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 30 November 2021;
- Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 30 November 2021;
- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 26 November 2021;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2021;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2021;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2021;
- Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV pada tanggal 25 November 2021;

Menimbang, bahwa telah membaca kontra memori banding dari para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 10 Desember 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 10 Desember 2021, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan kepada ia/mereka diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14

Halaman 81 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan, adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

- Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 1 November 2021;
- Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2021;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 1 November 2021;
- Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 29 Oktober 2021;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 November 2021;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2021;
- Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV pada tanggal 19 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 19 November 2021 adalah sebagai berikut :

I. TENGGANG WAKTU :

- Bahwa Perkara yang terdaftar dengan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor telah diputus pada tanggal 14 Oktober 2021 secara *e court* oleh Majelis Hakim Perkara Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr (untuk selanjutnya disebut sebagai *Judex Factie* Tingkat Pertama). Atas Putusan tersebut, PEMBANDING merasa keberatan dan untuk itu, pada tanggal 15 Oktober 2021, PEMBANDING telah menyatakan Banding terhadap Putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 14 Oktober 2021

Halaman 82 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



dan menandatangani Akta Pernyataan Banding Perkara No. 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 15 Oktober 2021.

- Bahwa sehubungan dengan tenggang waktu Pernyataan Permohonan Banding terhadap Putusan Perdata Pengadilan Negeri, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan menyatakan sebagai berikut:

Permintaan untuk pemeriksaan ulangan harus disampaikan dengan surat atau dengan lisan oleh peminta atau wakilnya, yang sengaja dikuasakan untuk memajukan permintaan itu, kepada Panitera Pengadilan Negeri, yang menjatuhkan putusan, dalam empat belas hari, terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan.

Sesuai dengan ketentuan diatas, maka Permohonan Banding Pembanding, masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang dan untuk itu harus diterima.

- Bahwa terkait tenggang waktu pengajuan Memori Banding dari Pembanding, tidak ada ketentuan hukum yang mengatur batas waktunya dan bukan merupakan persyaratan dari Permohonan Banding. Oleh karena itu, sepanjang Perkara *a quo* belum diperiksa dan/atau diputus oleh Majelis Hakim Tinggi Tingkat Banding, maka penyerahan Memori Banding dari Pembanding, tetap di perkenankan ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian penyerahan/ pengajuan Memori Banding dari Pembanding, ini adalah sah menurut hukum.

II. ALASAN PERMOHONAN BANDING PEMBANDING

A. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH MENILAI BUKTI

1. Bahwa Pembanding, menolak dan tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum serta Amar Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* karena *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah menilai Bukti yang pada perkara *a quo*, terutama mengenai Keterangan dari Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH.
2. Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya, *Judex Factie* Tingkat Pertama Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., sudah memberikan keterangan yang tidak sesuai keahliannya dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH.,

Halaman 83 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



tersebut telah dijadikan Pertimbangan Hukum utama oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama walaupun Keterangan Ahli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan keahlian Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH.

3. Bahwa Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., menerangkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larang Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai Instruksi Mendagri 14/1982) secara hirarkis berada diatas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan (untuk selanjutnya disebut sebagai Perka BPN 10/2014). Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., selanjutnya menerangkan bahwa dalam Hukum Administrasi terdapat asas "*actus comtrarius rei*" yang pada pokoknya menerangkan "Lembaga yang membuat keputusan adalah Lembaga yang berwenang Mencabut".

Perlu Pembanding, jelaskan bahwa dalam sejarah Pemerintahan Indonesia dan sejak terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA), BPN telah berkali-kali mendapat perubahan posisi dalam Pemerintahan. Pada tahun 2006, melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Presiden RI Susilo Bambang Yudhoyono menguatkan Posisi BPN menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Sejak saat itu, BPN tidak lagi berada dibawah naungan Lembaga Kementerian apapun. Selanjutnya pada tahun 2014, melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Presiden RI Joko Widodo kembali menggabungkan Unit-Unit Pemerintahan lain yang mengurus mengenai penataan ruang, planologi dan perencanaan kehutanan, serta informasi geospasial dengan BPN dan terbentuklah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang saat ini dikepalai oleh seorang Menteri. Hal ini menunjukkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN (Menteri ATR/BPN) memiliki kewenangan yang setara/ sederajat dan sama sekali tidak bertindak dibawah Menteri Dalam Negeri (Mendagri). Keterangan



Ahli yang menjelaskan “tidak ditemukan asas teori yang menaungi penerapan Perka BPN 10/2014” adalah sangat tidak berdasar karena pada kenyataannya Menteri ATR/BPN saat ini sudah menjadi Lembaga sendiri yang berwenang membuat Peraturan dan Kebijakannya. Tidak mungkin Mendagri masih menerbitkan ketentuan atas Kementerian ATR/BPN, padahal Kementerian ATR/BPN tidak lagi berada dibawah Mendagri. Hal ini menunjukkan ketidak-kompetenan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH. Pada kenyataannya, Perka BPN 10/2014 masih berlaku hingga saat ini dan belum pernah dicabut. Oleh karena itu, keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., sangat tidak berdasar dan tidak perlu dipertimbangkan.

4. Bahwa selain itu, Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., juga memberikan keterangan mengenai berlakunya Kuasa Menjual dalam Perikatan Jual Beli, dimana hal tersebut merupakan bagian dari ranah hukum Perdata dan bukan hukum Administrasi. Sedangkan ranah keahlian Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., adalah Hukum Administrasi. Dalam keterangannya, Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., sudah memberikan keterangan diluar keahliannya dengan memberikan keterangan mengenai hak-hak keperdataan mengenai Akta Jual Beli dan Kuasa Menjual. Oleh karena itu, seluruh keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., mengenai hak-hak keperdataan tidak dapat menjadi pertimbangan karena bukan keterangan yang diberikan seorang Ahli berdasarkan keahliannya (tidak berkompeten). Berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama yang mendasarkan pada keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., adalah sebuah kekeliruan yang nyata.
5. Bahwa sehubungan dengan Perka BPN 10/2014 dan instruksi Mendagri 14/1982, Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., juga telah memberikan keterangan “Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk menilai keberlakuannya Peraturan BPN 10/2014 terhadap Instruksi Mendagri 14/1982. Kewenangan tersebut ada pada Mahkamah Agung dalam bentuk “Uji Materil”. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam ketentuan sebagai berikut:

Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen ke-3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

- (1) *Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang.*
- (2) *Mahkamah Agung menyatakan tidak sah peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang atas alasan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.*
- (3) *Putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung.*
- (4) *Peraturan perundang-undangan yang dinyatakan tidak sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.*
- (5) *Putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dimuat dalam berita Negara Republik Indonesia dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak putusan diucapkan.*

Pasal 1 butir (1) Peraturan Mahkamah Agung/PERMA Nomor 1 tahun 2004 Tentang Hak Uji Materiil

Hak Uji Materiil adalah hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi.

Pada kenyataannya Perka BPN 10/2014 tersebut belum pernah dibatalkan baik oleh Kepala BPN sebagai Pejabat yang menerbitkan atau oleh Mahkamah Agung melalui Uji Materiil. Oleh karena itu, sesuai dengan norma hukum yang berlaku, Perka BPN 10/2014 sudah seharusnya tetap berlaku dan Instruksi Mendagri 10/2014 telah dibatalkan hingga ada Keputusan dan/atau Putusan yang menentukan berbeda. *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak berwenang sama sekali untuk menentukan apakah Peraturan BPN berada dibawah Instruksi

Halaman 86 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Mendagri 14/1982 sehingga dapat dengan sewenang-wenang mengenyampingkan Perka BPN 10/2014 dan menerapkan Instruksi Mendagri 14/1982 yang sudah dicabut. Dengan dikesampingkannya keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., tersebut dan Ketentuan Hukum dalam Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen ke-3 jo. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung/PERMA Nomor 1 tahun 2004, maka *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah dalam menilai bukti Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama yang telah secara “berat sebelah” menilai bukti, terutama Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., dan menerapkan Instruksi Mendagri 14/1982 adalah sebuah kekeliruan yang nyata oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama. Dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* telah menilai Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum baik secara norma, asas-asas, maupun Ketentuan Hukum dalam Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen ke-3 jo. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Peraturan Mahkamah Agung/PERMA Nomor 1 tahun 1993 sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 1 tahun 1999, terakhir dengan PERMA No. 1 tahun 2004. Oleh karena itu, sudah seharusnya Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena *Judex Factie* Tingkat Pertama telah terbukti salah menilai Bukti.

B. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM

1. Bahwa Pembanding, menolak dan tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum serta Amar Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam perkara a quo karena telah salah menerapkan hukum baik berdasarkan asas-asas Hukum Keperdataan, Peraturan Perundang-undangan beserta hirarkinya, maupun fakta-fakta Persidangan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya, *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menjadikan Instruksi Mendagri 14/1982 sebagai sumber hukum peraturan perundang-undangan, padahal Instruksi Mendagri tersebut sudah dicabut berdasarkan Perka BPN 10/2014.
3. Bahwa dalam sejarah Pemerintahan Indonesia dan sejak terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA), BPN telah berkali-kali mendapat perubahan posisi dalam Pemerintahan. Pada tahun 2006, melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Presiden RI Susilo Bambang Yudhoyono menguatkan Posisi BPN menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Sejak saat itu, BPN tidak lagi berada dibawah naungan Lembaga Kementerian apapun. Selanjutnya pada tahun 2014, melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Presiden RI Joko Widodo kembali menggabungkan Unit-Unit Pemerintahan lain yang mengurus mengenai penataan ruang, planologi dan perencanaan kehutanan, serta informasi geospasial dengan BPN dan terbentuklah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang saat ini dikepalai oleh seorang Menteri. Hal ini menunjukkan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN (Menteri ATR/BPN) memiliki kewenangan yang setara dan sama sekali tidak bertindak dibawah Menteri Dalam Negeri (Mendagri).
4. Bahwa pemisahan BPN dari Mendagri dilakukan melalui Perpres yang sejak saat itu, BPN sudah tidak lagi dibawah Mendagri. Jika melihat Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama dan Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., maka apakah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang memisahkan BPN dari Kemendagri dan melimpahkan wewenang kepada BPN (sekarang menjadi Menteri ATR/BPN) lebih rendah dari Instruksi Mendagri? Tentunya secara Hirarki, Perpres berada diatas Instruksi Mendagri. Oleh karena itu, Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama yang

Halaman 88 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Perka BPN berada dibawah Instruksi Mendagri adalah Pertimbangan hukum yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan norma hukum di Indonesia.

5. Bahwa sehubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai **PP Pendaftaran Tanah**), Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

Demikian juga pada penjelasan Pasal tersebut disebutkan:

Yang dimaksudkan dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Berdasarkan ketentuan tersebut, cukup jelas dan nyata-nyata bahwa Kuasa Mutlak yang dilarang adalah Kuasa Mutlak yang berdiri sendiri dan merupakan penyelundupan hukum atas perbuatan Jual-Beli Tanah. Oleh karena itu, ketika suatu Kuasa Mutlak masih merupakan bagian dari perbuatan hukum pemindahan hak, maka Kuasa Mutlak tersebut bukanlah termasuk kedalam kategori Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud PP Pendaftaran Tanah.

6. Bahwa penyertaan Kuasa Menjual dalam PPJB maupun Jual-Beli dengan opsi membeli kembali (*buy back option*) adalah hal yang diperbolehkan dan dilindungi Undang-Undang sesuai asas "*freedom of contract*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Sementara Kuasa Menjual dimaksud dalam PPJB tersebut juga tidak melanggar ketentuan hukum (*i.e.*, PP Pendaftaran Tanah) karena Kuasa Menjual tersebut dilakukan bersama-sama PPJB yang sudah dibayar lunas dan hanya untuk peralihan hak dari Penjual (*i.c.* Terbanding) kepada Pembeli (*i.c.* Pembanding, sehingga peralihan haknya sudah jelas dan Kuasa Menjual menjadi jaminan perlindungan peralihan hak bagi Pembeli (*i.c.* Pembanding,).
7. Bahwa Perlu juga Pembanding, tegaskan, peralihan hak berdasarkan Akta-Akta Otentik tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan

Halaman 89 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



hukum yang berlaku. Oleh karena itu, Turut Terbanding-VIII telah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 283/Tanah Sareal) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 282/Tanah Sareal) tersebut. Tidak mungkin Turut Terbanding-VIII akan menerima dan mendaftarkan balik nama tersebut jika peralihan haknya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama yang telah secara “berat sebelah” menilai bukti, terutama Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., dan menerapkan Instruksi Mendagri 14/1982 adalah sebuah kekeliruan yang nyata oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama. Dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* telah salah menerapkan hukum dengan mendasarkan pertimbangan hukumnya pada Peraturan Perundang-undangan yang sudah dicabut/dibatalkan (i.e., Instruksi Mendagri 14/1982). Oleh karena itu, sudah seharusnya Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum.

C. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA MELAMPAUI BATAS KEWENANGAN KARENA TELAH MENILAI BERLAKUNYA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Bahwa Pembanding, menolak dan tidak setuju dengan Pertimbangan Hukum serta Amar Putusan *Judex Factie* Tingkat Banding dalam perkara *a quo* karena telah memberikan pertimbangan hukum yang melampaui batas kewenangannya. Adapun hal tersebut dilakukan *Judex Factie* Tingkat Pertama dengan telah menilai dan menyatakan Peraturan Perundang-undangan dibawah Undang-Undang (i.e. Perka BPN 10/2014) tidak berlaku karena bertentangan dengan peraturan diatasnya (i.e. Instruksi Mendagri 14/1982).
2. Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya yang menyatakan Perka BPN 10/2014 tidak berlaku karena berada dibawah Instruksi Mendagri 14/1982, *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menilai secara keberlakuannya suatu Peraturan Perundang-undangan terhadap Peraturan Perundang-undangan lain dan sehingga *Judex Factie* Tingkat Pertama menyimpulkan Perka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPN 10/2014 tidak dapat dijadikan dasar hukum dan masih memberlakukan Instruksi Mendagri 14/1982 yang sudah dibatalkan. Pada kenyataannya Perka BPN 10/2014 masih berlaku dan tidak pernah dibatalkan, sementara Instruksi Mendagri 14/1982 tidak berlaku lagi (tidak pernah dijadikan sumber hukum). Melalui pertimbangan hukumnya tersebut, *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menyatakan Perka BPN 10/2014 tidak berlaku. Padahal *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan tidak berlaku atau membatalkan suatu Peraturan Perundang-undangan.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum sebagai berikut:

Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen ke-3

Kekuasaan Kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

(6) *Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang.*

(7) *Mahkamah Agung menyatakan tidak sah peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang atas alasan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.*

(8) *Putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung.*

(9) *Peraturan perundang-undangan yang dinyatakan tidak sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.*

(10) *Putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dimuat dalam berita Negara Republik Indonesia dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak putusan diucapkan.*

Pasal 1 butir (1) Peraturan Mahkamah Agung/PERMA Nomor 1 tahun 2004 Tentang Hak Uji Materiil

Halaman 91 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Uji Materiil adalah hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan diatas, mala kewenangan untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi (i.e., Perka BPN 10/2014) ada pada Mahkamah Agung dan bukan pada Pengadilan Negeri.

4. Bahwa hal ini juga telah sesuai dengan keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., yang dalam Pemeriksaan jelas-jelas dan nyata-nyata menerangkan “Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan suatu peraturan perundang-undangan batal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangna lain yang ada diatasnya”. Sesuai dengan keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., tersebut, maka sudah seharusnya *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak berwenang memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Perka BPN 10/2014 batal atau tidak berlaku karena secara hirarkis berada dibawah Instruksi Mendagri 14/1982.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama yang telah secara “berat sebelah” menilai bukti, terutama Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., dan menerapkan Instruksi Mendagri 14/1982 adalah sebuah kekeliruan yang nyata. Dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* telah menilai dan menyatakan tidak berlaku suatu peraturan perundang-undangan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan diatasnya, padahal *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak berwenang untuk itu dan sesuai juga dengan Keterangan Ahli Dr. HOTMA P. SIBUEA, SH., MH., dan Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen ke-3 jo. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Peraturan Mahkamah Agung/PERMA Nomor 1 tahun 1993 sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 1 tahun 1999, terakhir dengan PERMA No. 1 tahun 2004. Oleh karena itu, sudah seharusnya Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang

Halaman 92 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena *Judex Factie* Tingkat Pertama telah terbukti telah melampaui batas kewenangannya.

D. JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING SUDAH SEHARUSNYA MEMBATALKAN PUTUSAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA

1. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah terbukti kekhilafan sebagai berikut:
 - a) *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah menilai bukti;
 - b) *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum;
 - c) *Judex Factie* Tingkat Pertama melampaui batas kewenangan karena telah menilai berlakunya peraturan perundang-undangan.
2. Bahwa oleh karena *Judex Factie* Tingkat Pertama sudah terbukti melakukan kekhilafan sebagaimana disebutkan diatas, maka sudah seharusnya Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Bahwa oleh karenanya, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menerima Permohonan Banding dan Memori Banding PEMBANDING serta kemudian Membatalkan Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 14 Oktober 2021.

III. JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING MENGADILI SENDIRI PERKARA A QUO

Oleh karena Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama sudah dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengadili sendiri Gugatan Para Terbanding beserta setiap dokumen hukum, termasuk Jawab-Menjawab (Jawaban, Replik, Duplik Para Pihak) dan fakta-fakta persidangan, termasuk bukti-bukti yang sudah menjadi bagian dari fakta persidangan Perkara Nomor 30/Pdt.G/2020/PN.Bgr.

Untuk itu, Pembanding, melalui Memori Banding ini memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor Perkara 30/Pdt.G/2020/PN.Bgr



dan memutus sesuai dengan Petitum Jawaban dan Gugatan Rekonvensi
Pembanding, (dahulu TERGUGAT-I).

IV. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pembanding, memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding, untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021 untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi bukan Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;
5. menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;



6. Menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
7. Menyatakan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 dan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Tergugat Konvensi-I dan Para Penggugat Konvensi;
8. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

6. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
7. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi-I Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai berikut:
 - a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
 - b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti-rugi atas kerugian yang sudah diderita Penggugat Rekonvensi-I yaitu:
 - kerugian materiil sebesar Rp 6.252.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kerugian immateriil sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Sehingga total kerugian menjadi Rp 106.252.000.000,- (seratus enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.

11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi,

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 10 Desember 2021 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Memori Banding Pembanding Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obsrum Libbelum*) ;

Bahwa berdasarkan *substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil dalam memori banding tidak cukup hanya memutuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Sedangkan Pembanding dalam memori banding nya tidak menyebutkan serta menjelaskan apa yang menjadi dasar fakta dan dasar

Halaman 96 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam Kontra Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Para Penggugat, tetap berlaku dalam Kontra Memori Banding ini dan juga sebagai dasar untuk menanggapi Memori Banding yang dibuat dan diajukan oleh Para Pemanding.

Bahwa Para Terbanding menolak seluruh Memori Banding Pemanding dan menjawab Memori Banding Pemanding dari Hlm 5 s/d 15 tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. Tentang Dalil Salah Menilai Bukti.

1. Bahwa apa yang telah di kemukakan oleh Ahli sudah sangat tepat karena secara hirarki Hukum Tata Negara kedudukan Menteri Dalam Negeri berada di atas Kepala BPN. Menteri adalah subjek hukum yang dapat/memiliki kewenangan membuat peraturan, sedangkan Kepala BPN adalah staf yang tidak memiliki kompetensi dalam membuat peraturan yang berlaku keluar.
2. Bahwa dalam suatu teori ilmu perundang-undangan sebagaimana teorinya Hans Kelsen (*Stufenbau des recht*) norma hukum itu harus mendasar dan bersumber pada norma hukum yang di atasnya. Serta norma hukum yang dibawah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum di atasnya. Artinya Peraturan Kepala BPN No.10 Tahun 2014 tidak boleh bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri karena secara hirarki jauh berada di atasnya
3. Bahwa lebih lanjut dalam bukunya Hans Kelsen Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif (*The Pure Theory of law*) hlm. 218 mengatakan suatu norma dikatakan absah apabila dibentuk oleh pihak yang berwenang untuk membentuk norma tersebut. Dalam hal ini Menteri Dalam Negeri berwenang membuat norma hukum (Pasal 8 ayat 1 UU No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).
4. Bahwa lebih lanjut diatur secara jelas dalam Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 sebagai hukum acara *non contentiosa* bagi Turut Terbanding

Halaman 97 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



VIII dan Turut Terbanding III dalam pendaftaran tanah dimana terdapat larangan bagi PPAT untuk “*menolak membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak*”, sehingga Turut Terbanding VIII dan Turut Terbanding III harus cermat saat membuat keputusan peralihan sertifikat *a quo* sebagaimana objek sengketa, dikarenakan sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) yang digunakan sebagai dasar peralihan oleh Turut Terbanding VIII, Pembanding bertindak untuk mengalihkan hak atas tanah Para Terbanding kepada dirinya sendiri. Jelas hal ini bertentangan dengan Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997.

5. Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas Peraturan Kepala BPN RI No.10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan haruslah dikesampingkan karena akan mengacaukan sistim hukum. Secara teori hukum tidak mungkin Undang-Undang dicabut oleh Peraturan Kepala BPN, mekanisme pencabutan peraturan perundang-undangan ada tersendiri dalam pengujian materi undang-undang dalam hukum acara Mahkamah Konstitusi dan aturan-aturan dibawah undang-undang di uji materil ke Mahkamah Agung, bukan oleh Peraturan Kepala BPN.
6. Bahwa apa yang telah dikemukakan di atas Pengadilan tingkat pertama tidak salah dalam menilai bukti-bukti yang diajukan, karena jelas Terbanding I dapat membuktikan bahwa selama ini ada pembayaran yang dibayarkan setelah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012, karena tidak mungkin Terbanding I yang dianggap sebagai penjual dalam AJB tersebut berdasarkan kuasa jual, dikemudian hari melakukan pembayaran terhadap barang yang sudah dibayar oleh Pembeli (Pembanding), dan Pembanding tidak dapat membuktikan peristiwa hukum jual beli hak atas tanah *a quo*. Saksi Pembanding saja hanya satu orang dimana satu saksi bukan saksi, itupun tidak ada menerangkan adanya peristiwa hukum jual beli hak atas tanah.

B. Tentang Dalil Salah Menerapkan Hukum.

1. Bahwa dalam Putusan tingkat pertama, bukan mendasarkan pada Instruksi Mendagri No.14 Tahun 18, akan tetapi mengacu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasarkan pada Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena Instruksi Mendagri tersebut hanya sebagai acuan atau menentukan kualifikasi tentang kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah dalam Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tersebut.

2. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan pada saat ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang setara dengan Menteri Dalam Negeri di tahun 2015 sejak jaman Presiden Joko Widodo, sedangkan Peraturan Kepala BPN No.10 Tahun 2014 itu dibuat di tahun 2014 dimana belum ada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sehingga hal tersebut tidak berlaku *non rektro aktif* karena tetap saja pada saat dibuatnya Peraturan Kepala BPN No.10 Tahun 2014 kedudukan Kepala BPN dibawah Menteri Dalam Negeri. Apa yang dikemukakan dalam dalil-dalil Pembanding hanya merupakan opini yang tidak berdasar kepada Ilmu Hukum khususnya Hukum Tata Negara.
3. Bahwa inti dari perkara a quo adalah gugatan perdata, dimana secara konsep hukum perdata Akta Jual Beli adalah suatu perjanjian jual beli, dimana pada dasarnya perjanjian jual beli itu harus dua pihak minimal ada 2 orang. Secara konsep hukum tidak ada peristiwa hukum menjual kepada diri sendiri. Jika hal ini di benarkan, ketika ada suatu permasalahan apa bisa menggugat diri sendiri dengan mendasarkan pada perjanjian tersebut.
4. Bahwa jual beli dilakukan dengan kuasa jual, maka tentang kuasa merujuk pada ketentuan tentang perjanjian yang diatur dalam KUHPperdata. Sehingga kuasa jual yang terdapat dalam PPJB No.32 dan PPJB No.33 yang dibuat oleh Turut Terbanding IV bertentangan dengan syarat objektif perjanjian dalam Pasal 1320 ayat (4) tentang "*Sebab yang halal*" yang tidak terpenuhi karena surat kuasa jual tersebut menjadi tidak halal dikarenakan secara normative dilarang oleh Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 jo Yurisprudensi MA RI No. 2584/K/Pdt/1986 jo Yurisprudensi MA RI No.2817/K/Pdt/1994. Lebih lanjut Pasal 1335 KUHPperdata menyatakan "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau suatu perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau suatu sebab yang dilarang tidak mempunyai kekuatan mengikat*". Serta Pasal 1337 KUHPperdata yang

Halaman 99 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

5. Bahwa oleh karena syarat sahnya suatu perjanjian yang dilanggar adalah syarat objektif (syarat mengenai isi atau materi perjanjian) dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara, maka akibat hukum yang timbul dari padanya adalah berupa hilang atau lenyapnya hubungan hukum dari perjanjian tersebut oleh karenanya ia batal demi hukum (*nietigbaareid*) artinya sejak dari semula perjanjian tersebut harus dianggap tidak pernah ada. Lebih lanjut dikarenakan kuasa jual secara normative dilarang maka Pasal 1335 KUHPerdara jo Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dilarang oleh undang-undang (PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, dan Yurisprudensi MA keberadaannya merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 7 jo Pasal 8 UU No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).
6. Bahwa dari apa yang diterangkan di atas, maka Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 serta Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 adalah batal mutlak. Batal mutlak adalah suatu perjanjian yang diadakan tanpa mengindahkan cara (*vorm*) yang secara mutlak dikehendaki oleh undang-undang atau yang causanya bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (*open bare orde*). Lihat Buktu Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2011. Hlm 196.
7. Jadi apa yang telah diputus pada Pengadilan tingkan pertama sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum.

C. Tentang Dalil Melampaui Kewenangan Karena Menilai Berlakunya Peraturan Perundang-undangan.

1. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan Pengadilan tingkat pertama tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan berlaku atau membatalkan suatu peraturan perundang-undangan, Pembanding salah memahami putusan a quo, hanya memahami secara tekstual, tidak memahami secara kontekstual. Lihat di dalam amar putusannya apakah Pengadilan

Halaman 100 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



tingkat pertama ada membatalkan suatu peraturan perundang-undangan? Adapun dalam pendapat hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama hal itu sebagai dasar dalam memutus suatu perkara yang diajukan agar diputus sesuai hukum yang berlaku.

2. Bahwa sebagaimana Pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan

"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili".

Jelas dalam aturan tersebut apa yang dijadikan keberatan oleh Pembanding dalam poin ini tidak bertentangan dengan UU Kehakiman tersebut. Bukan melampaui kewenangan karena memang tidak memutus aturan mana yang berlaku, tapi sebagai dasar dari mengapa Pengadilan memutus demikian.

3. Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas, maka Pengadilan tingkat pertama tidak lah melampaui kewenangannya.

D. Tentang Dalil Membatalkan Putusan.

1. Bahwa dari apa yang telah dikemukakan di atas, maka jelas Pembanding pada intinya tidak dapat membuktikan dalil jawabannya pada Pengadilan tingkat pertama, dimana semua bukti-bukti yang diajukan tidak ada yang dapat membuktikan peristiwa hukum jual beli, saksi hanya satu orang dan tidak menerangkan peristiwa hukum jual beli, serta bukti-bukti surat bertentangan dengan hukum yang berlaku. Maka sudah selayaknya gugatan Terbanding pada Pengadilan tingkat pertama dikabulkan.
2. Bahwa putusan judex facti sudah benar dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana telah memenuhi semua tujuan hukum, yaitu Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum. Keadilan bagi hak atas tanah Para Terbanding yang sudah dirugikan oleh perbuatan Pembanding, kemanfaatana dimana putusan Pengadilan tingkat pertama dapat dijadikan acuan dalam memerangi mafia tanah kedepannya, dan kepastian hukum menjunjung tinggi apa yang sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi aturan dasar dalam melakukan peralihan (jual beli) hak atas tanah sebagai bentuk perlindungan hukum.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Para Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding dahulu Tergugat I
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor No.30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ini.
4. Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Banding Pembanding, Kontra Memori Banding Terbanding I, dihubungkan dengan pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr tanggal 14 Oktober 2021, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa berhubung dalam perkara ini Pembanding/semula Tergugat I, Turut Terbanding III/semula Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi masing-masing mengenai hal sebagai berikut :

1. Eksepsi Pembanding/semula Tergugat I :
 - Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*)
 - Gugatan Penggugat Konvensi Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
2. Eksepsi Turut Terbanding III/semula Tergugat IV :
 - Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)
 - Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak;
 - Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
3. Eksepsi Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I :

Halaman 102 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan kompetensi absolut.
- Eksepsi Tentang Para Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum Dalam Mengajukan Gugatan;
- Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Daluwarsa

4. Eksepsi Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat IV:

- Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat IV ;
- Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata (Wanprestasi) yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat IV;
- Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa berhubung salah satu eksepsi yang diajukan oleh Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I adalah mengenai Eksepsi kewenangan mengadili absolut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 5 Agustus 2021 dengan amar putusan yang pada pokoknya :

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat I mengenai kompetensi absolut;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Sedangkan untuk eksepsi-eksepsi lain yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, Turut Terbanding III/semula Tergugat IV, Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat IV telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana tersebut pada halaman 83 sampai dengan halaman 86;

Menimbang, setelah mencermati pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Eksepsi-eksepsi tersebut sudah benar, sesuai dengan hukum, sehingga pertimbangan hukum tersebut akan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mengadili eksepsi perkara ini di tingkat banding;

Halaman 103 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum mengenai Eksepsi dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr tanggal 14 Oktober 2021 harus dipertahankan dan dikuatkan;

B. DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya, Pembanding/ semula Tergugat I pada dasarnya menyampaikan keberatan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr tanggal 14 Oktober 2021 terhadap hal-hal sebagai berikut :

- A. *Judex Factie* Tingkat Pertama Telah Salah Menilai Bukti;
- B. *Judex Factie* Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum;
- C. *Judex Factie* Tingkat Pertama Melampaui Batas Kewenangan Karena Telah Menilai Berlakunya Peraturan Perundang-Undangan
- D. *Judex Factie* Tingkat Banding Sudah Seharusnya Membatalkan Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa mengenai Kontra Memori Banding Yang disampaikan oleh Terbanding I/semula Penggugat I pada pokoknya menyatakan bahwa uraian pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar dan sesuai dengan hukum, sehingga Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021 harus dikuatkan, dan Majelis Hakim Tingkat Banding hendaknya menolak Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding /semula Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dihubungkan dengan Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut di atas, maka yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah tentang adanya peralihan hak atas 2 bidang tanah masing-masing :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 atas nama Penggugat I Stefanus Lukas Setiabudi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : SHM 283/Tanah Sareal;
 - Selatan : Tanah/Rumah, Bangunan Kantor;
 - Barat : Jl. Ahmad Yani;
 - Timur : SHM 283/Tanah Sareal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 atas nama SUSANTY MULIA ibu (orang tua kandung) dari Penggugat II yang telah meninggal dunia, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Selatan : SHM 282/Tanah Sareal;
- Utara : Jalan/Gang;
- Barat : Jl. Ahmad Yani;
- Timur : Jalan/Gang;

Bahwa pada awalnya maksud Para Terbanding/semula Para Penggugat hanyalah menjaminkan kedua bidang tanah tersebut kepada Pembanding/Tergugat I, dan bukan bermaksud untuk menjual, karena ada kehendak dari Para Terbanding/semula Para Penggugat untuk menebus kembali tanah-tanah jaminan tersebut apabila sudah ada uangnya;

Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin Para Terbanding/semula Para Penggugat, Pembanding/semula Tergugat I telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 dan Nomor. 33 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* tertanggal 26 Juli 2012 menggunakan jasa Turut Terbanding IV/semula Tergugat V yang dalam hal ini Penggugat I tidak pernah datang atau menghadap Turut Terbanding IV/semula Tergugat IV, karena Terbanding I/semula Penggugat I hanya tahu dan berhubungan dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat II;

Bahwa kemudian baru diketahui dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 dan Nomor. 33 yang dibuat oleh Turut Terbanding IV/semula Tergugat V, Pembanding/semula Tergugat I membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor. 797/2012 dan AJB Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Turut Terbanding III/semula Tergugat IV, yang dalam hal ini kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat karena adanya kuasa mutlak (kuasa jual) dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 sehingga Pembanding I/semula Tergugat I sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

Bahwa kemudian di tanggal 20 Nopember 2012 Pembanding/semula Tergugat I membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 dan Nomor. 16 di Notaris Turut Terbanding IV/semula Tergugat V, seolah-olah Terbanding I/semula Penggugat I melakukan sewa menyewa selama 2 (dua) tahun terhadap objek tanahnya sendiri yang telah di jual kepada Pembanding /semula Tergugat

Halaman 105 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, dalam hal ini Terbanding /semula Penggugat I tidak pernah datang menghadap ke Turut Terbanding IV/semula Tergugat V dan tidak pernah melakukan sewa menyewa terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* dengan Pembanding/semula Tergugat I serta tidak pernah ada pembayaran mengenai sewa menyewa tersebut sejak dibuatnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 15 dan Nomor. 16 tersebut. Terbanding I/semula Penggugat I hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah *a quo* kepada Pembanding/semula Tergugat I dengan membayar bunga beserta pinjaman utang piutangnya setiap bulan bahkan setiap minggu yang dimulai pada tahun 2016.

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya/Kontra Memori Banding yang disampaikan Terbanding I/semula Penggugat, menyatakan bahwa berhubung Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pembanding/semula Tergugat I adalah berdasar kan adanya Kuasa Mutlak (Kuasa Jual) yang pada hakekatnya jenis Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah, sehingga semua proses jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I dihadapan Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat V adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Terbanding I semula Penggugat I, oleh karenanya maka seluruh Akta yang dibuat dihadapan Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat V, yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012, Akta Jual Beli Nomor 797/2012, Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.16 yang dibuat oleh Tergugat V harus dibatalkan;

Bahwa saat ini kedua Sertipikat kedua objek bidang hak atas tanah *a quo* berada dalam jaminan Turut Tergugat I berdasarkan Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat III, sehingga terbit Sertipikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV, yang di jaminkan oleh Turut Tergugat II. dengan total utang piutang menjadi + (kurang lebih) Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah).

Halaman 106 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Bahwa berhubung dasar dari pembuatan Akta Tanggungan tersebut dibatalkan, maka secara hukum perbuatan hukum Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat III setelah dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding I/semula Penggugat I tersebut, baik Pembanding/semula Tergugat I, Turut Terbanding I/semula Tergugat II, Turut Terbanding III/semula Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat IV masing-masing telah memberi jawaban yang pada pokoknya menolak semua dalil gugatan Terbanding I/semula Penggugat I karena semua proses kepemilikan 2 (dua) obyek tanah sengketa oleh Terbanding/semula Tergugat I adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga tidak ada pelanggaran hukum/sifat melawan hukum sebagaimana dikatakan Terbanding I/semula Tergugat I dalam surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah proses jawab menjawab dan pembuktian dari masing-masing pihak, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, dalam Putusannya Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 14 Oktober 2021 telah menjatuhkan Putusan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, serta menyatakan bahwa Para Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan hukum, sehingga seluruh produk Akta yang ada yaitu :

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Akta Jual Beli Nomor. 797/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 tertanggal 20 November 2012 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 16 tertanggal 20 November 2012 yang dibuat oleh Tergugat V tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Para Terbanding/ semula Para Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Perama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 89 – halaman 97 telah mempertimbangkan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Pembanding/semula Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V berupa pembuatan Akta Perikatan Jual Beli atas tanah yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yakni melanggar Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan dicantumkan Kuasa Mutlak;

“ Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3) diperoleh fakta bahwa Penggugat telah memberikan kuasa untuk menjual atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama STEFANUS LUKAS WIRABUDI (bukti P-14/bukti TI,TIII-14) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama SUSANTY MULIA (bukti P-14/bukti TI,TIII-15) dimana dalam Pasal 6 kedua Akta tersebut terdapat klausul : “....maka pihak kedua berhak dan dengan ini diberikan kepadanya oleh pihak pertama kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini,”;

Bahwa dalam hal ini Pengadilan Tingkat Pertama telah menerima dan membenarkan alasan gugatan dari Terbanding I/semula Penggugat I, bahwa benar didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3) terdapat dalam Pasal 6 yang menyebutkan :

“....maka pihak kedua berhak dan dengan ini diberikan kepadanya oleh pihak pertama kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini,”;

Halaman 108 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, maka berhubung seluruh Akta yang dibuat, baik oleh Turut Terbanding III/semula Tergugat IV maupun oleh Turut Tebanding IV/ semula Tergugat V, harus dinyatakan tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I mendalilkan baik dalam Jawaban maupun Memori Bandingnya bahwa:

Kuasa Mutlak yang dilarang adalah Kuasa Mutlak yang berdiri sendiri dan merupakan penyelundupan hukum atas perbuatan Jual-Beli Tanah. Oleh karena itu, ketika suatu Kuasa Mutlak masih merupakan bagian dari perbuatan hukum pemindahan hak, maka Kuasa Mutlak tersebut bukanlah termasuk kedalam kategori Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud PP Pendaftaran Tanah. Bahwa penyertaan Kuasa Menjual dalam PPJB maupun Jual-Beli dengan opsi membeli kembali (buy back option) adalah hal yang diperbolehkan dan dilindungi Undang-Undang sesuai asas "freedom of contract" sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Sementara Kuasa Menjual dimaksud dalam PPJB tersebut juga tidak melanggar ketentuan hukum (i.e., PP Pendaftaran Tanah) karena Kuasa Menjual tersebut dilakukan bersama-sama PPJB yang sudah dibayar lunas dan hanya untuk peralihan hak dari Penjual (i.c.Terbanding) kepada Pembeli (i.c. Pembanding) sehingga peralihan haknya sudah jelas dan Kuasa Menjual menjadi jaminan perlindungan peralihan hak bagi Pembeli (i.c. Pembanding).

Menimbang, bahwa dalam hal ini terlebih dahulu Pengadilan Tingkat Banding akan meninjau dan menguraikan apa sebenarnya arti, maksud dan tujuan dari " Kuasa Mutlak" itu sendiri, dan apakah kuasa mutlak yang tersebut dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3) termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 ?

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya, bunyi dari Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 adalah sebagai berikut :

Kesatu : *Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa*

Halaman 109 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Kedua : a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

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

Keempat : Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan-peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa bilamana diperhatikan tentang kuasa mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut pada hakekatnya merupakan kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya, sehingga dalam hal ini ada titik point yang sangat penting, yaitu berisikan perbuatan hukum yang merupakan pemindahan hak dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa selain Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, ada juga Surat Direktur Jendral Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, yang intinya melarang pengesahan akta Kuasa Mutlak yang meyangkut tanah;

Menimbang, bahwa penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, apabila melihat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Surat Direktur Jendral Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Maret 1982 tersebut, dijelaskan bahwa ada beberapa penggunaan kuasa yang dikecualikan atau tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yaitu kuasa-kuasa mutlak yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah, sehingga harus difahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, selama penggunaan kuasa tersebut bukan dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dalam kasus ini dapat dibaca pada Pasal 6 sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa didalam praktek mengenai klausula pemberian kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sering dipergunakan sebagai tindakan awal dibuatnya Akta Jual Beli dengan berbagai alasan, diantaranya untuk perlindungan terhadap pihak pembeli apabila telah dilakukan pembayaran secara tunai (lunas) atas tanah yang akan dijual dan bisa juga karena Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan karena obyek jual beli masih dalam pengikatan/jaminan hutang kepada pihak ketiga, namun pembeli tersebut mendapat kepastian hukum bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana tanpa ada masalah, selain itu juga harus dipastikan bahwa pemberian kuasa ini harus benar-benar hanya diberikan oleh pihak Penjual kepada pihak Pembeli, tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut dihubungkan dengan fakta hukum dalam perkara ini ternyata bahwa, kuasa mutlak yang tersebut dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI, TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI, TIII-3) tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, karena pada saat dibuatnya kedua Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah memuat semua syarat hukum yang harus dipenuhi yaitu bahwa :

- Dilakukan dimuka pejabat yang berwenang yaitu Turut Terbanding IV/semula Tergugat V selaku Notaris;

Halaman 111 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Mutlak dimaksud adalah merupakan bagian yang melekat/ tidak terpisah sendiri, baik dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 maupun TI,TIII-2) maupun dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3)
- Bukan dimaksudkan sebagai kuasa untuk memindahkan hak atas tanah *a quo*, karena pada saat dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, telah dilakukan peyerahan uang sebesar Rp.5.052.000.000,- (Lima milyar lima puluh dua juta rupiah) yang diterima dan dipergunakan oleh Terbanding I semula Penggugat I untuk membayar hutangnya ke Bank Centra Asia (BCA) dengan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat (dua) bidang tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² atas nama Terbanding I semula Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² atas nama Susanty Mulia (Ibu kandung dari Terbanding II semula Penggugat II), sehingga pada saat itu juga hak kepemilikan atas tanah sebetulnya telah berpindah kepada Pembanding/semula Tergugat I atas,oleh karena itu maka pada saat dilakukan Akta Jual Beli Terbanding I semula Penggugat I memang tidak perlu hadir /menghadap Notaris, namun cukup dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu saja;
- Bahwa ternyata, kuasa mutlak yang tersebut dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3) adalah langsung diberikan dari Terbanding I semula Penggugat I selaku pemilik tanah (selaku penjual) kepada Pembanding semula Tergugat I, dan sama sekali tidak memberikan kuasa substitusi kepada pihak lain yang tidak berkepentingan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa penggunaan Kuasa Mutlak yang tersebut dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3) tidak identik dengan Kuasa Mutlak yang penggunaannya dilarang

Halaman 112 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak termasuk Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya memindahkan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI, TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI, TIII-3) yang dibuat oleh Terbanding I semula Penggugat I selaku penjual dengan Pembanding semula Tergugat I selaku pembeli harus dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini kurang tepat dalam menerapkan hukum mengenai Kuasa Mutlak tersebut, sehingga pertimbangan hukum serta Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bgr., tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan dan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pembanding/semula Tergugat I, dan Para Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sehubungan dengan diterbitkannya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.32 dan Nomor.33 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* tertanggal 26 Juli 2012 menggunakan jasa Tergugat V yang dilanjutkan dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor. 797/2012 dan AJB Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tergugat IV, yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 atas nama Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 atas nama SUSANTY MULIA ibu (orang tua kandung) dari Penggugat II yang telah meninggal dunia, dimana kedua sertipikat hak milik tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat IV. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 113 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



a. SHM No.282/Tanah Sareal:

- ☐ Utara : SHM 283/Tanah Sareal;
- ☐ Selatan : Tanah/Rumah, Bangunan Kantor;
- ☐ Barat : Jl. Ahmad Yani;
- ☐ Timur : SHM 283/Tanah Sareal;

b. SHM No.283/Tanah Sareal:

- ☐ Utara : Jalan/Gang;
- ☐ Selatan : SHM 282/Tanah Sareal;
- ☐ Barat : Jl. Ahmad Yani;
- ☐ Timur : Jalan/Gang;

Bahwa diketahui saat ini kedua sertifikat terhadap dua objek bidang hak atas tanah *a quo* berada dalam jaminan Turut Terbanding V/semula Turut Tergugat I berdasarkan Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Terbanding VII/semula Turut Tergugat III, sehingga terbit sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding VIII/semula Turut Tergugat IV, yang di jaminkan oleh Turut Terbanding VI/semula Turut Tergugat II, dengan total utang piutang menjadi + (kurang lebih) Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah).

Bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 20 Nopember 2012 telah membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 dan Nomor.16 di depan Notaris yaitu Turut Terbanding IV/semula Tergugat V seolah-olah Terbanding I semula Penggugat I melakukan sewa menyewa selama 2 (dua) tahun terhadap objek tanahnya sendiri yang telah di jual kepada Pembanding semula Tergugat I, padahal dalam hal ini Terbanding I semula Penggugat I tidak pernah datang menghadap Turut Terbanding IV semula Tergugat V dan tidak pernah melakukan sewa menyewa terhadap kedua objek bidang tanah *a quo* dengan Pembanding semula Tergugat I serta tidak pernah ada pembayaran mengenai sewa menyewa tersebut sejak dibuatnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 dan Nomor.16 tersebut.

Bahawa Terbanding I semula Penggugat I sebenarnya hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah *a quo* kepada Pembanding semula Tergugat I sehubungan dengan pinjaman uang sebesar Rp.5.052.000.000 untuk keperluan



pelunasan hutang Terbanding I semula Penggugat I kepada Bank Central Asia (BCA) dengan membayar bunga beserta pinjaman utang piutangnya setiap bulan bahkan setiap minggu yang dimulai pada tahun 2016.

Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I, dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat sungguh sangat merugikan Para Terbanding semula Para Penggugat, dikarenakan saat ini kedua sertifikat *a quo* menjadi atas nama Pembadnding semula Tergugat I, seolah-olah Para Terbanding semula Para Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya.

Menimbang, bahwa alasan utama dajukannya tuntutan pembatalan atas Akta-Akta yang dibuat oleh Pembanding semula Tergugat I tersebut adalah bahwa yang menjadi dasar Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat Pembanding semula Tergugat I adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3), dimana selain Terbanding I semula Penggugat I tidak merasa datang menghadap Notaris (dalam hal ini Turut Terbanding IV semula Tergugat V), juga terdapat Kuasa Mutlak (Kuasa Jual) yang tercantum dalam Pasal 6 kedua Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-16 dan TI,TIII-2) dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 (diberi tanda P-17 dan TI,TIII-3), yang pada hakekatnya jenis Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian maka semua proses jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I dihadapan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat V adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Terbanding I semula Penggugat I, oleh karenanya maka seluruh Akta yang dibuat dihadapan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat V, yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.33 tertanggal 26 Juli 2012, Akta Jual Beli Nomor. 797/2012, Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.16 yang dibuat oleh Turut Terbanding IV/semula Tergugat V harus dibatalkan;



Menimbang, bahwa mengenai Kuasa Mutlak serta kedudukan Pasal 6 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 sudah cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana tersebut diatas, maka pertimbangan hukum tersebut akan berlaku pula dalam pertimbangan hukum terhadap tuntutan Terbanding I semula Penggugat I baik dalam posita maupun petitum gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa petitum yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat I adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V;
5. Membatalkan Akta Jual Beli No 797/2012 dan Akta Jual Beli No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV
6. Membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.16 yang dibuat oleh Tergugat V ;
7. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik No.283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² ;
8. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III setelah dibataalkannya Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Bogor ini, apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Halaman 116 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain :

Subsidiar: dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum di atas dimana Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Kuasa Mutlak yang terdapat dalam Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32/26 Juli 2012 antara Terbanding I semula Penggugat I selaku Penjual dengan Pembanding semula Tergugat I selaku Pembeli dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 antara Terbanding II semula Penggugat II selaku Penjual dengan Pembanding semula Tergugat I selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Turut Terbanding IV semula Tergugat V tidaklah identik sebagai Kuasa Mutlak yang dimaksud dan dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Surat Direktur Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, karena tidak termasuk Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya memindahkan hak atas tanah, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat I maupun oleh Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Turut Terbanding IV semula Turut Terbanding V dalam pembuatan Akta-Akta tersebut, oleh karena itu maka hak kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah sereal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah sereal, secara hukum adalah sah sebagai milik dari Pembanding I/semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Turut Terbanding IV/semula Tergugat V, Akta Jual Beli Nomor. 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Turut Terbanding III semula Tergugat IV, dibuat oleh Turut Terbanding IV semula Tergugat V adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa:

Halaman 117 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Hal ini juga dikuatkan dengan surat bukti tambahan Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat III - 22 berupa penanda tanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Nomor 33 yang dihadiri secara langsung oleh Terbanding I semula Penggugat I serta Alm Ibu Susanty Mulia dihadapan Notaris Sigit Siswanto SH, Turut Terbanding IV/semula Tergugat V.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum-petitem 2, 3, 4, dan 5, dari gugatan Penggugat sepanjang mengena keabsahan Akta-Akta tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 6 dan petitum 7 untuk dinyatakan batal Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor.16 tanggal 20 Nopember 2012, yang dibuat oleh Terbanding I semula Penggugat I dihadapan Turut Terbanding IV semula Tergugat V, serta mohon untuk dinyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² ;

Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan menunjuk pertimbangan hukum di atas serta memperhatikan:

- Surat-surat bukti T-19 dan T-20 tentang adanya somasi dari Pembanding semula Tergugat I - kepada Terbanding I semula Penggugat I yang berisi peringatan untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Pembanding semula Tergugat I yang terdaftar atas Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah sereal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah sereal,
- Surat Bukti T-21 berupa Surat Tanda Bukti Lapor Nomor STBL/127/II/2020/SPKT tanggal 28 Pebruari 2020 yang membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat I telah melaporkan Terbanding I semula Penggugat I kepada pihak yang berwajib sehubungan dengan menempati tanah dan banguna milik Pembanding semula Tergugat I secara melawan hukum (Penguasaan Tanah tanpa hak berdasarkan PERPU Nomor 51 Tahun

Halaman 118 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



1960) yang sampai saat ini laporan tersebut masih berjalan/di proses di Polres Kota Bogor;

- bukti T-16 dan T-17 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 dan Nomor 16 Tanggal 20 Nopember 2012 ternyata bahwa pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan antara Pemandang semula Tergugat I dengan Terbanding I semula Penggugat I dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris Sigit Siswanto SH, (Turut Terbanding IV/semula Tergugat V) yang dihadiri serta ditanda tangani secara langsung oleh kedua belah pihak tersebut, yang masing-masing sepakat untuk diadakan sewa menyewa atas bangunan dan tanah milik Pemandang semula Tergugat I sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk jangka waktu 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak cukup alasan untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sehingga untuk petitum 6 dan petitum 7 dari gugatan Terbanding I semula Penggugat I harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum di atas, maka untuk petitum 8, 9, 10, 11 dan petitum 1 dari gugatan Terbanding I semula Penggugat I harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Terbanding I semula Penggugat I harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa selain menyampaikan eksepsi serta jawaban atas pokok perkara dari gugatan Terbanding I, Tergugat II semula Penggugat I, Penggugat II, Pemandang semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Tergugat III juga telah menyampaikan gugatan Rekonsensi, yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi/Pemandang I/semula Tergugat I dan Turut Terbanding II/semula Tergugat III yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi I/Pemandang semula Tergugat I merupakan pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di:
 - Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan



luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;

- Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.

Untuk selanjutnya ke-2 (dua) tanah tersebut disebut sebagai Tanah dan Bangunan Objek Sengketa, yang diperoleh melalui Jual-Beli Tanah dengan Tergugat Rekonvensi-I semula Terbanding I/Penggugat I dan istrinya Alm. Ibu Susanty Mulia melalui peralihan hak yang dilakukan berdasarkan akta-akta otentik sebagai berikut:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 33) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 798/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 283/Tanah Sareal);
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai APJB Nomor 32) ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai AJB 797/2012) untuk peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal (untuk selanjut disebut sebagai SHM 282/Tanah Sareal);

2. Bahwa adapun yang menjadi alasan Tergugat Rekonvensi-I semula Terbanding I/Penggugat I dan istrinya Alm. Ibu Susanty Mulia menjual tanah tersebut karena keduanya sedang terjerat Hutang dengan Bank Central Asia (BCA) sebesar Rp 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah) dengan menjadikan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai Jaminan.

3. Bahwa selain Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I membayar secara langsung sejumlah uang tersebut, juga sekaligus telah membayarkan seluruh Pajak Bumi Bangunan (PBB) terhutang periode tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 yang belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi I semula Terbanding I/Penggugat I dan istrinya Alm. Ibu Susanty Mulia.



4. Bahwa akan tetapi walaupun obyek sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I, Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/Penggugat I sampai saat ini tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I, dan memohon/meminta tolong kepada Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I agar tetap diberikan kesempatan tinggal di Tanah dan Bangunan Objek Sengketa. Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I memperbolehkan Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/Penggugat I dan istrinya Alm. Ibu Susanty Mulia menempati Tanah dan Bangunan Objek Sengketa dengan syarat keduanya menyewa tanah tersebut, sehingga keduanya membayarkan nilai sewa-menyewa yang disepakati dengan membuat Perjanjian sebagai berikut:

- Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa Nomor. 16) dibuat dengan pihak antara Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I dengan Alm. Ibu Susanty Mulia untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 283/Tanah Sareal.
- Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian sewa-menyewa No. 15) dibuat dengan pihak antara Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/Penggugat I untuk tanah yang terdaftar sesuai SHM 282/Tanah Sareal, dengan nilai sewa yang diperjanjian yaitu Rp 100.000.000,- (sertus juta rupiah) untuk masa sewa selama 2 (dua) tahun;

5. Bahwa berhubung sampai saat ini Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/Penggugat I belum juga menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa, maka Penggugat Rekonvensi I/Pembanding I/semula Tergugat I pada tahun 2019, telah 2 (dua) kali memperingatkan Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/ Penggugat I melalui Somasi agar dapat segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I karena Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/Penggugat I telah menempati tanah tersebut secara melawan hukum. Akan tetapi



Tergugat Rekonvensi-I/semula Terbanding I/ Penggugat I tidak mengindahkan peringatan tersebut. Untuk itu, Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I sudah melaporkan Tergugat Rekonvensi-I Terbanding I semula Penggugat I kepada pihak Kepolisian Resort Kota Bogor dengan Laporan Polisi Nomor: LP/127/B/II/2020/SPKT, tanggal 28 Februari 2020 atas tindakan penguasaan tanah tanpa hak.

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi-I/ Terbanding I semula Penggugat I yang menempati tanah obyek sengketa tanpa hak, jelas merupakan perbuatan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I yang setelah ditotal jumlah keseluruhannya untuk kerugian materiil sebesar Rp 6.252.000.000,- dihitung untuk selama 6 (enam) tahun berjalan sejak tahun 2015, sedangkan untuk kerugian immaterial berupa tekanan psykis, rasa malu dan ketenangan pikiran yang hilang apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.100.000.000.000,- (serratus milyar rupiah);
7. Bahwa untuk menjamin agar putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kelak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa yaitu:
 - a. Tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
 - b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
8. Bahwa, oleh karena Gugatan Rekonvensi ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan argumentasi yang kuat menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi I/Pembanding semula Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan ini



sudah mengikat sehingga dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

Menimbang, bahwa atas uraian posita gugatan rekonsensi tersebut, selanjutnya Penggugat Rekonsensi I/Pembanding semula Tergugat I telah menyampaikan permohonannya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Pembanding/Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Konvensi /Para Terbanding/Para Tergugat Rekonsensi bukan Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33, tanggal 26 Juli 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 26 Juli 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonsensi dan Para Para Tergugat Konvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Rekonsensi;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 798/2012, tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 797/2012, tanggal 28 Agustus 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonsensi dan Para Para Tergugat Konvensi/Para Pembanding/Para Penggugat Rekonsensi;
5. menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I/Pembanding /Penggugat Rekonsensi I atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menguatkan kepemilikan Tergugat Konvensi-I/Pembanding/Penggugat Rekonvensi I atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
7. Menyatakan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 16, tanggal 20 November 2012 dan Perjanjian sewa-menyewa Nomor 15, tanggal 20 November 2012 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengikat Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi dan Para Para Tergugat Konvensi/ Pembanding/Para Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/semula Para Pembanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding/Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi-I/semula Pembanding I/Tergugat I Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai berikut:
 - a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
 - b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.

Halaman 124 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/semula Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar ganti-rugi atas kerugian yang sudah diderita Penggugat Rekonvensi-I/semula Para Pembanding/Para Tergugat yaitu:

- kerugian materiil sebesar Rp. 6.252.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah);
- kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Sehingga total kerugian menjadi Rp.106.252.000.000,- (seratus enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan posita gugatan Rekonvensi dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Pembanding semula para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat 3) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berhubung seluruh uraian posita maupun petitum yang disampaikan oleh Para Penggugat Rekonvensi/semula Pembanding semula para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat 3) adalah sama persis dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian kejadian yang disampaikan dalam pokok perkara ini, maka untuk mempersingkat uraian pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum yang diuraikan pada pokok perkara ini, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam mempertimbangkan Gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/ Para Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat III) ;

Menimbang, bahwa berhubung sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum terhadap pokok perkara mengenai keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.33 tertanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Tergugat V, Akta Jual Beli Nomor. 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor. 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV serta kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M² sebagai milik Penggugat Rekonsensi/ Pembanding semula Tergugat I, maka perbuatan Para Tergugat Rekonsensi/ Para Terbanding semula Para Penggugat yang mendiami tanah dan bangunan obyek sengketa tanpa hak dan tidak seijin pemiliknya tersebut, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonsensi/ Pembanding semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa maka untuk petitum 2 dan petitum 3 dari gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/ Pembanding semula Tergugat I dapat dibenarkan dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum 4 yang menuntut agar Para Tergugat Rekonsensi/semula Para Terbanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar ganti-rugi atas kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi-I/semulaPembanding/Tergugat I yaitu:

- kerugian materiil sebesar Rp. 6.252.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah);
- kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

Sehingga total kerugian menjadi Rp. 106.252.000.000,- (seratus enam milyar dua ratus lima puluh dua juta rupiah).

Berhubung tidak ada kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonsensi II/ Pembanding semula Tergugat I karena tanah dan bangunan obyek sengketa

Halaman 126 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sah sebagai miliknya dan untuk kerugian immateriil Penggugat Rekonpensi I/ Pembanding semula Tergugat I sama sekali tidak ada perincian dan pembuktiannya, maka untuk petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum 5 yang menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:

- a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.252 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.
- b. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Achmad Yani Nomor 40, Gg. Karet, RT 01 RW 01, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.375 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal beserta barang bergerak didalamnya.

Berhubung selama pemeriksaan perkara ini tidak dilakukan penyitaan atas obyek sengketa tersebut, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum 6 yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi, berhubung tidak ada alasan yang cukup untuk memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA 3/2000) Butir 4, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berhubung tidak semua petitum dalam Gugatan Rekonpensi ini dikabulkan, tetapi hanya dikabulkan sebagian yang dikabulkan, maka untuk petitum 1 agar menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 3) Konpensi harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa berhubung pokok gugatan dari Para Tergugat Rekonpensi/ Para Terbanding semula Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan ditolak, dan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para

Halaman 127 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi/Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 3) dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat Rekonpensi semula Para Terbanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul baik dalam Gugatan Konpensi maupun Gugatan Rekonpensi secara tanggung renteng yang pada tingkat banding dihitung sebesar nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bgr., tanggal 14 Oktober 2021, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dalam perkara ini :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 30/Pdt.G/ 2021/PN.Bgr., tanggal 14 Oktober 2021, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat I, Turut Terbanding III semula Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

Halaman 128 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



II DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi /Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 3) dalam Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Terbanding semula Para Penggugat Kompensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat I Rekonvensi/ Pembanding semula Tergugat I, Tanah dan Bangunan Objek Sengketa sebagai berikut:
 - a. Tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal. Achmad Yani, Gang Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
 - b. Tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jenderal. Achmad Yani, Gang Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.
4. Menolak Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 3) untuk selebihnya

III. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/ Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 129 dari 130 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022 oleh kami, Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Untung Widarto, S.H., M.H. dan Robert Siahaan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 18 Januari 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Nenoy Aprilosana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

Ttd

Ketua Majelis,

Ttd

Untung Widarto, S.H.,M.H.

Ttd

Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H.

Robert Siahaan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya meterai	Rp. 10.000,-
2. Biaya redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses lainnya	<u>Rp.130.000,-</u>
Jumlah		Rp.150.000,-
		(seratus lima puluh ribu rupiah)