



**P U T U S A N**  
**Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**HIDAYAT, ENUNG SRIWATI, LINA LISMAYANI AFFANDI, GUGUN**

**GUNAWAN AFFANDI**, dan **INDRI AYUNINGTYAS**, dalam hal ini bertindak secara BERSAMA-SAMA dalam kedudukannya selaku **AHLI WARIS** dari **H. CECEP WISNU AFFANDI** atau adakalanya ditulis juga **HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SELAMAT LUMBAN GAOL, S.H.,M.Kn, ERWIN RUHUT SIMANJUNTAK, S.H., dan ZULHAM EFFENDI, S.H., Para Advokat yang tergabung dalam Kantor Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator LuGa & REKAN (L&R, Advokat, Legal Consultants & Mediator), berkantor di Rukan Business Park KIRANA Cawang, Jalan D.I. Panjaitan, Kav. 48, Blok A-32, Jakarta Timur, 13340, Tel: 021-2960039, Fax: 021-29875114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 November 2018, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

L a w a n :

- 1. PT.BANK YUDHA BHAKTI, Tbk**, berkantor di Gedung GOZCO, Jalan RAYA PASAR MINGGU Kav. 32, PANCORAN, JAKARTA SELATAN, 12780, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dody Priyambodo, Syaiful Bakri, Atep Linda Ramadhani, Romi Kusumah, Ahmad Rouzy, selaku karyawan PT.Bank Yudha Bhakti berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;
- 2. SRI MULYANI, SUSANTO, AJI KRISNADI, SINTA SETIAWATI, dan DEWI SETYA NINGSIH**, kelimanya beralamat di Jalan PRAMBANAN RAYA No. 11 , RT. 001 , RW. 008, Kelurahan SEPANJANG JAYA, Kecamatan RAWA LUMBU, Kota BEKASI, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dian A. Radiansyah, SH., Deasiska

Halaman 1 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biki, SH., MH., Prili Suswarini Asita, SH., advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum RADIANSYAH, BIKI & PARTNERS yang beralamat kantor di Ruko Crown Palace Blok D-15 Jl. Prof. Soepomo No. 231 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**

**3. JUNAIDI ADINATA**, beralamat di Jalan APARTEMEN RASUNA U.0112.G, RT. 001, RW. 010, Kelurahan MENTENG ATAS, Kecamatan SETIA BUDI, Kota JAKARTA SELATAN, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARIF FADILLAH ARIFIN, SH., MH., RAMA DIFA, SH., MH., HAMKA, SH., advokat dan konsultan hukum pada ARA & ASSOCIATES LAW OFFICE yang beralamat di Gedung PKMI Pusat Lantai 1 Unit 2 Jl. Kramat Sentiong No. 49A Senen Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III;**

**4. Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT, S.H.**, PPAT di Kab. BEKAS, beralamat di Jalan MEKARSARI BARAT, RT. 002, RW. 002, Kelurahan BEKASI JAYA, Kecamatan BEKASI TIMUR, Kota BEKASI, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat IV;**

**5. Drs. BUDI SETYO SUKARNO**, beralamat di Jalan MABES HANKAM No. 36 A, RT. 008, RW. 005, Kelurahan SETU, Kecamatan CIPAYUNG, Kota JAKARTA TIMUR, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARIF FADILLAH ARIFIN, SH., MH., RAMA DIFA, SH., MH., HAMKA, SH., advokat dan konsultan hukum pada ARA & ASSOCIATES LAW OFFICE yang beralamat di Gedung PKMI Pusat Lantai 1 Unit 2 Jl. Kramat Sentiong No. 49A Senen Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat V;**

**6. TRI AKHSANUL IMAN,S.H.**, PPAT di Kab. BEKASI,beralamat di Jalan RAYA TEUKU UMAR, Desa TELAGA ASIH, Kecamatan CIKARANG BARAT, Kabupaten BEKASI, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat VI;**

**7. Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten BEKASI**, beralamat di Komplek LIPPO CIKARANG Blok B4 Jalam DAHA, Desa CIBATU, Kecamatan CIKARANG SELATAN, Kabupaten BEKASI, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat VII;**

DAN :

Halaman 2 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



8. **IDA WIDJIARTI ASTUTI, S.H., SPN**, dalam kedudukan dan jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) di Kab. BEKASI,beralamat di Jalan EMPANG BAHAGIA Gg IX No. 034, RT. 006, RW. 006, Kelurahan JALEMBAR, Kecamatan GROGOL PETAMBURAN, Kota JAKARTA BARAT, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

9. **PT BPR MITRA SEJAHTERA LESTARI**, beralamat di PLAZA PONDOK GEDE Blok A Jalan RAYA PONDOK GEDE No. 03, Kelurahan JATI WARINGIN, Kecamatan PONDOK GEDE, Kota BEKASI, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II;**

10. **ABDUL WAHAB, S.H., M.Kn**, PPAT di Kab. BEKASI,beralamat di Jalan KAF SUMANTRI Blok. A, No. 011, RT. 002, RW. 007, Desa CIKARANG KOTA, Kecamatan CIKARANG UTARA, Kabupaten BEKASI, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat III;**

11. **Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan OTORITAS JASA KEUANGAN R.I. (d/h Direktur Direktorat Pengawasan Perbankan Indonesia Pada Bank Indonesia)**, Gedung OJK Menara RADIUS PRAWIRO, Jalan M.H. THAMRIN No. 2, RT. 02, RW. 03, GAMBIR, Jakarta PUSAT, 10110, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Jaya Sukmana, Mufli Asmawidjaja, Tri Wanty Octavia, Gabriella Deklaratia Mitra Harefa, Varida Megawati Simarmata, Sere Yordan, Isabella T. N. Siagian, Faiza Bestari Nooranda, Ivo Pardamean Simanjuntak, Lubna Maulida, masing-masing adalah Pegawai Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2019,selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat IV;**

12. **Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal OTORITAS JASA KEUANGAN R.I.**, Gedung Soemitro Djojohadikusumo Jalan LAPANGAN BANTENG TIMUR, No. 2—4, Jakarta PUSAT, 10710,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Jaya Sukmana, Mufli Asmawidjaja, Tri Wanty Octavia, Gabriella Deklaratia Mitra Harefa, Varida Megawati Simarmata, Sere Yordan, Isabella T. N. Siagian, Faiza Bestari Nooranda, Ivo Pardamean Simanjuntak, Lubna Maulida, masing-masing adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai...**Turut Tergugat V;**  
**13. PT Bursa Efek Indonesia (Persero),** *Indonesia Stock Exchange Building* 1st Tower Jalan Jend. SUDIRMAN Kav. 52-53, RT. 005, RW. 003, Kel. SENAYAN, Kec. KEBAYORAN BARU, Kota Jakarta SELATAN, 12190, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarmauli Simangunsong, SH., LL.M., Joviardi Wahyu, SH., MM., Hesti Susanti, SH., MH., Erni Widyaningsih, SH., M.Hum., R.R. Ratri Hanindyodamajanti, SH., MH., Ratri Wulandari, SH., Mangatta Toding Allo, SH., Ghifari, SH., Ocy Jaya Saputra, SH., LL.M., Rizki Prasetyo Gargarin, SH., Syaichul Adha, SH., MH., masing-masing advokat dan konsultan hukum yang tergabung dalam Nindyo & Associates berkedudukan di Jakarta dan beralamat kantor di The H Tower 16<sup>th</sup> floor suite B-2 Jl. H. R. Rasuna Said Kav. 20-21 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat VI;**

## Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 20 Desember 2018 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Para Tergugat Dan Para Turut Tergugat

### 1.1. Tentang Penggugat:

**1.1.1.** Bahwa Penggugat *bertindak* secara BERSAMA-SAMA dalam kedudukannya *selaku* **AHLI WARIS** dari **H. CECEP WISNU AFFANDI** *atau adakalanya ditulis juga* **HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum** (yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2005) yang berhak atas dan terhadap Harta Peninggalan / **BOEDEL**

Halaman 4 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



**WARIS** berupa bidang TANAH MILIK Nomor 1186 /WANASARI, terletak di RT. 01/RW. 01/II, Desa WANASARI, Kecamatan CIBITUNG, Kabupaten BEKASI, Provinsi JAWA BARAT, UMUM dan SETEMPAT dikenal dengan PASAR PAMOR WANASARI SELUAS 5.530 m<sup>2</sup> tertulis atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** (untuk selanjutnya disebut "**SHM No. 1186/Wanasari**" atau "**Sertipikat HM No. 1186/Wanasari**" atau "**Tanah HM No. 1186/Wanasari**").

1.1.2. Bahwa semasa hidupnya **PEWARIS H. CECEP WISNU AFFANDI** atau adakalanya ditulis juga **HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum** atau dikenal juga **AHKMAD AFFANDI** alias **H. CECEP WISNU AFFANDI bin H. MOCHAMAD IKHWAN** atau ditulis juga **H. CECEP WISNU AFFANDI bin H. MOCHAMAD ICHWAN** atau ditulis pula **H. CECEP WISNU AFFANDI bin MOH. ICHWAN** telah melangsung perkawinan-perkawinan sebagai berikut :

- a. Perkawinan **PERTAMA** antara **PEWARIS H. CECEP WISNU AFFANDI** dengan **UMAMAH binti DULWAHAB**, yang dilangsungkan pada tanggal 15 JULI 1966 sebagaimana dinyatakan dalam *Duplikat PETIKAN* dari BUKU PENDAFTARAN Nikah Nomor 244/37/1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan SUSUKAN, Cirebon, pada tanggal 08 April 1989, dari perkawinan tersebut telah lahir seorang anak laki-laki bernama **HIDAYAT** alias **HIDAYAT Bin H. CECEP WISNU AFFANDI**, di Cirebon pada tanggal 20 MEI 1967, bahwa Nyonya **UMAMAH** telah meninggal dunia di Cirebon pada tanggal 27 Maret 1976.
- b. Perkawinan **KEDUA** antara **PEWARIS H. CECEP WISNU AFFANDI** dengan **SRI MULYANI Binti MUNIR**, dimana dari perkawinan tersebut telah lahir 4 (empat) orang anak sebagai berikut :



1) SUSANTO alias SUSANTO Bin **H. CECEP WISNU AFFANDI**, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 30 Oktober 1976;

2) AJI KRISADI alias AJI KRISADI Bin **H. CECEP WISNU AFFANDI**, laki-laki, lahir di Jakarta pada tanggal 28 April 1980;

3) SINTA SETYAWATI alias SINTA SETYAWATI Binti **H. CECEP WISNU AFFANDI**, perempuan, lahir di SUBANG pada tanggal 07 MARET 1982, dan ;

4) DEWI SETYANINGSIH alias DEWI SETYANINGSIH Binti **H. CECEP WISNU AFFANDI**, perempuan, lahir di SUBANG pada tanggal 10 Februari 1984.

c. Perkawinan KETIGA antara PEWARIS **H. CECEP WISNU AFFANDI** dengan **ENUNG SRIWATI Binti M. DACHLAN**, dimana dari perkawinan tersebut telah lahir 2 (dua) orang anak sebagai berikut :

1) LINA LISMAYANI AFFANDI alias DEWI LINA LISMAYANI AFFANDI Binti **H. CECEP WISNU AFFANDI**, perempuan, lahir di SUBANG pada tanggal 01 Agustus 1983, dan ;

2) GUGUN GUNAWAN AFFANDI alias GUGUN GUNAWAN AFFANDI Bin **H. CECEP WISNU AFFANDI**, laki-laki, lahir di SUBANG pada tanggal 08 MARET 1985.

d. Perkawinan KEEMPAT antara PEWARIS **H. CECEP WISNU AFFANDI** dengan **SITI NURWULAN**, dimana dari perkawinan tersebut telah lahir seorang anak PEREMPUAN bernama **INDRI AYUNINGSTYAS** alias **INDRI AYUNINGSTYAS Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**, di BEKASI pada tanggal 08 Januari 1996.

e. Perkawinan KELIMA dan TERAKHIR antara



PEWARIS **H. CECEP WISNU AFFANDI** dengan **YATI KURNIATI** binti **SYUKUR SUTARMAJI**, diman dari perkawinan tersebut telah lahir seorang anak PEREMPUAN bernama **SEKAR AFFANDI** alias **SEKAR AFFANDI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**, di **BEKASI** pada tanggal **10 MEI 2000**.

**1.1.3.** Bahwa dengan demikian anak-anak dan isteri-steri **PEWARIS** yang hidup terlama yang akan berkedudukan sebagai **AHLI WARIS PEWARIS H. CECEP WISNU AFFANDI Almarhum** adalah sebanyak **13 (tiga belas)** orang yaitu :

- a. **HIDAYAT** alias **HIDAYAT Bin H. CECEP WISNU AFFANDI**;
- b. **SRI MULYANI** Binti **MUNIR**
- c. **SUSANTO** alias **SUSANTO Bin H. CECEP WISNU AFFANDI**,
- d. **AJI KRISADI** alias **AJI KRISADI Bin H. CECEP WISNU AFFANDI**;
- e. **SINTA SETYAWATI** alias **SINTA SETYAWATI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**;
- f. **DEWI SETYANINGSIH** alias **DEWI SETYANINGSIH Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**,
- g. **ENUNG SRIWATI** Binti **M. DACHLAN**,
- h. **LINA LISMAYANI AFFANDI** alias **DEWI LINA LISMAYANI AFFANDI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**,
- i. **GUGUN GUNAWAN AFFANDI** alias **GUGUN GUNAWAN AFFANDI Bin H. CECEP WISNU AFFANDI**,
- j. **SITI NURWULAN**
- k. **INDRI AYUNINGSTYAS** alias **INDRI AYUNINGSTYAS Binti H. CECEP WISNU AFFANDI**



- I. YATI KURNIATI binti SYUKUR SUTARMAJI,
  - m. SEKAR AFFANDI alias SEKAR AFFANDI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI.

**1.1.4.** Bahwa dari 13 (tiga belas) orang Ahli Waris tersebut yang bertindak mengajukan gugatan adalah HIDAYAT, ENUNG SRIWATI, LINA LISMAYANI AFFANDI, GUGUN GUNAWAN AFFANDI, dan INDRI AYUNINGTYAS.

**1.1.5.** Bahwa sedangkan YATI KURNIATI dan SEKAR AFFANDI karena keadaan tidak turut mengajukan gugatan, akan tetapi secara lisan menyatakan setuju untuk menggugat.

**1.1.6.** Bahwa dengan demikian, sesuai dengan kaedah hukum dalam lapangan bidang hukum waris atau hukum kewarisan, salah seorang ahli waris menggugat pihak-pihak yang menguasai harta warisan (boedel waris) yang merugikan seluruh ahli waris adalah sah menurut hukum.

**1.1.7.** Bahwa sedangkan Ahli Waris dari GARIS PERKAWINAN KEDUA SRI MULYANI Binti MUNIR, SUSANTO alias SUSANTO Bin H. CECEP WISNU AFFANDI, AJI KRISADI alias AJI KRISADI Bin H. CECEP WISNU AFFANDI, SINTA SETYAWATI alias SINTA SETYAWATI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI, dan DEWI SETYANINGSIH alias DEWI SETYANINGSIH Binti H. CECEP WISNU AFFANDI didudukkan menjadi dan sebagai Tergugat II, karena namanya ada tercantum sebagai PENJUAL dalam Jual Beli bidang Tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut *sebagaimana dinyatakan dalam* dan berdasarkan *Akta Jual Beli* ("AJB") Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT, S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV.

**1.1.8.** Bahwa dengan demikian HIDAYAT, ENUNG SRIWATI, LINA LISMAYANI AFFANDI, GUGUN



GUNAWAN AFFANDI, dan INDRI AYUNINGTYAS adalah SAH dan BERWENANG bertindak untuk dan atas nama AHLI WARIS H. CECEP WISNU AFFANDI *Almarhum* untuk membela dan mempertahankan Harta Peninggalan H. CECEP WISNU AFFANDI *Almarhum* berupa bidang Tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut termasuk mengajukan gugatan *a quo*.

**1.2.** Tentang Para Tergugat:

**1.2.1.** Tentang Tergugat I:

**1.2.1.1.** Bahwa Tergugat I merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan melakukan kegiatan usaha sektor jasa keuangan bank dan juga telah menjual sebagian sahamnya kepada umum melalui Bursa Efek Indonesia (Turut Tergugat VI) sebagaimana dimaksud dan diatur serta oleh karenanya Tergugat I harus tunduk dan patuh kepada norma-norma hukum yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, antara lain, akan tetapi tidak terbatas pada sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Perseroan Terbatas (UU No. 1 Tahun 1995 Jo. UU No. 40 Tahun 2007).
- b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“**UU No 7 / 1992**” atau “**UU Perbankan 1992**”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“**UU No. 10 / 1998**” atau “**UU Perbankan 1998**”) sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh disebut sebagai “**UU Perbankan**” atau “**UU**



Perbankan (UU No. 7/1992 Jo. UU No. 10/1998).

- c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4962)
- d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (LN RI Tahun 2011 Nomor 111, TLN RI Nomor 5253, "UU No. 21 Tahun 2011 Tentang OJK" atau "UU OJK" atau "UU No. 21/2011")
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (LN RI Tahun 1995 Nomor 64, TLN RI Nomor 3608, "UU No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal" atau "UU Pasar Modal" atau "UU PM" atau "UU No. 5/1995").

**1.2.1.2.** Bahwa pada SAAT Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV tersebut dibuat Tergugat I merupakan tempat

Halaman 10 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



Tergugat V BEKERJA dan menjabat sebagai DIREKTUR UTAMA Tergugat I/PT BANK YUDHA BHAKTI,Tbk dan dan oleh karenanya sebagai ORGAN dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam UU Perseroan Terbatas.

**1.2.1.3.** Bahwa pada SAAT *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut dibuat Tergugat I merupakan tempat Tergugat III BEKERJA dan menjabat sebagai Staf bagian/divisi Kredit Tergugat I.

**1.2.1.4.** Bahwa dengan demikian antara Tergugat I dengan Tergugat V dan Tergugat III terikat dalam satu institusi dan satu BADAN HUKUM yang sama yaitu PT BANK YUDHA BHAKTI,Tbk, karenanya terhadap Tergugat I, III dan V terdapat **HUBUNGAN AFILIASI** sebagaimana dimaksud dan diatur dalam UU Perbankan maupun UU Pasar Modal.

**1.2.1.5.** Bahwa Tergugat I merupakan KREDITOR dari **H. CECEP WISNU AFFANDI** atau *adakalanya ditulis juga HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum* semasa hidupnya/Debitor dan juga Tergugat I merupakan PENERIMA HAK TANGGUNGAN dari **H. CECEP WISNU AFFANDI** atau *adakalanya ditulis juga HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum* semasa hidupnya/Pemberi Hak Tanggungan dengan Objek Hak Tanggungan berupa bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari berdasarkan dan sebagaimana dinyatakan dalam *Sertipikat Hak Tanggungan* ("SHT") Nomor 688/2001 yang diterbitkan Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* ("APHT") Peringkat PERTAMA Nomor 14/2001 tanggal 05



September 2001 dibuat dihadapan IDA WIDJIARTI ASTUTI,S.H.,SPN, Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Kabupaten BEKASI/Turut Tergugat I, yang tunduk kepada UU Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("**UU Hak Tanggungan**" atau "**UU HT**" atau "**UU No. 4/1996**") selain ketentuan-ketentuan KUH Perdata.

**1.2.2.** Bahwa Tergugat II pada dasarnya Ahli Waris dari H. CECEP WISNU AFFANDI *Almarhum* dari GARIS PERKAWINAN KEDUA SRI MULYANI Binti MUNIR, SUSANTO alias SUSANTO Bin H. CECEP WISNU AFFANDI, AJI KRISADI alias AJI KRISADI Bin H. CECEP WISNU AFFANDI, SINTA SETYAWATI alias SINTA SETYAWATI Binti H. CECEP WISNU AFFANDI, dan DEWI SETYANINGSIH alias DEWI SETYANINGSIH Binti H. CECEP WISNU AFFANDI yang namanya ada tercantum sebagai PENJUAL dalam Jual Beli bidang Tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut *sebagaimana dinyatakan dalam* dan berdasarkan AJB Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV, oleh karenanya didudukkan sebagai Tergugat II.

**1.2.3.** Bahwa Tergugat III merupakan pihak pada SAAT Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut dibuat Tergugat III sebagai PEMBELI dan juga sebagai PEGAWAI / Karyawan bagian Kredit dari Tergugat I serta merupakan BAWAHAN dari Tergugat V.

**1.2.4.** Bahwa Tergugat IV merupakan PPAT dalam kedudukan dan jabatannya selaku PPAT di Kabupaten BEKASI yang dihadapannya dibuat Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 oleh dan antara Tergugat II sebagai PENJUAL dan Tergugat III sebagai PEMBELI.



**1.2.5.** Bahwa Tergugat V merupakan pihak pada SAAT *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut dibuat Tergugat V berkedudukan dan menjabat sebagai DIREKTUR UTAMA Tergugat I/PT BANK YUDHA BHAKTI,Tbk, dan oleh karenanya sebagai ORGAN dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam UU Perseroan Terbatas serta merupakan ATASAN dari Tergugat V. Selain itu Tergugat V juga berkedudukan sebagai PEMBELI sebagaimana dinyatakan dalam *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015.

**1.2.6.** Bahwa Tergugat VI merupakan PPAT dalam kedudukan dan jabatannya selaku PPAT di Kabupaten BEKASI yang dihadapannya dibuat *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 oleh dan antara Tergugat III sebagai PENJUAL dan Tergugat V sebagai PEMBELI.

**1.2.7.** Bahwa Tergugat VII merupakan pihak dalam kedudukan dan jabatannya melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 18 September 2001 MENCATATKAN penerbitan *Sertipikat Hak Tanggungan* ("SHT") Nomor 688/2001;
- b. Pada tanggal **09 MEI 2005** mencatatkan ROYA atas SHT No. 688/2001 berdasarkan *Surat Roya* Tergugat I/PT Bank Yudha Bhakti,Tbk tertanggal **18 MARET 2005**.
- c. Pada tanggal **09 MEI 2005** Mencatatkan Pendaftaran / Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak karena WARIS dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **SRI MULYANI,SUSANTO, AJI KRISNADI, SINTA SETIAWATI, dan DEWI SETYA NINGSIH/Tergugat II** berdasarkan *Surat Keterangan Waris* tertanggal **31 JANUARI 2005**.
- d. Pada tanggal **09 MEI 2005** Mencatatkan Perubahan



Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari pada tanggal **09 MEI 2005**, semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** (*i.c. SRI MULYANI,SUSANTO, AJI KRISNADI, SINTA SETIAWATI, dan DEWI SETYA NINGSIH/Tergugat II*) menjadi **JUNAIDI ADINATA** berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV.

- e. Pada tanggal 02 SEPTEMBER 2010 MENCATATKAN penerbitan SHT Peringkat Pertama Nomor 5365/2010.
- f. Pada tanggal 27 JANUARI 2015 mencatatkan ROYA atas SHT No. 5365/2010 berdasarkan *Surat Roya Turut Tergugat II/PT BPR MITRA SEJAHTERA LESTARI* tertanggal **27 JULI 2013**.
- g. Pada tanggal 07 JULI 2015 Mencatatkan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari, semula atas nama **JUNAIDI ADINATA/Tergugat III** menjadi **Drs BUDI SETYO SUKARNO/Tergugat V** berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI.

**1.3.** Tentang Para Turut Tergugat:

**1.3.1.** Bahwa Turut Tergugat I merupakan PPAT dalam kedudukan dan jabatannya selaku PPAT di Kabupaten BEKASI yang dihadapannya dibuat *Akta Pemberian Hak Tanggungan* ("APHT") Peringkat PERTAMA Nomor 14/2001 tanggal 05 September 2001.

**1.3.2.** Bahwa Turut Tergugat II merupakan Bank Perkreditan Rakyat yang berkedudukan sebagai KREDITOR dari Tergugat III dan Penerima Hak Tanggungan dari Tergugat III sebagaimana dinyatakan



SHT Nomor 5365/2010 yang diterbitkan Tergugat VII berdasarkan APHT Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB, S.H., M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III.

**1.3.3.** Bahwa Turut Tergugat III merupakan PPAT dalam kedudukan dan jabatannya selaku PPAT di Kabupaten BEKASI yang dihadapannya dibuat APHT Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010.

**1.3.4.** Bahwa Turut Tergugat IV merupakan organ dalam struktur otoritas jasa keuangan dengan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan. Bahwa Tergugat I bergerak dibidang perbankan, sehingga merupakan subjek pengawasan Turut Tergugat IV atas aktifitas kegiatan usahanya. {vide UU OJK Jo. UU Pasar Modal}.

**1.3.5.** Bahwa Turut Tergugat V merupakan organ dalam struktur otoritas jasa keuangan dengan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal. Bahwa Tergugat I bergerak dibidang perbankan yang melakukan transaksi di Pasar Modal (*go public*), (*i.c.* Bursa Efek Indonesia/Turut Tergugat VI), oleh karenanya termasuk subjek pengawasan Turut Tergugat V. {vide UU OJK Jo. UU Pasar Modal}.

**1.3.6.** Bahwa Turut Tergugat VI adalah merupakan pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka, dimana Tergugat I telah menawarkan dan memperdagangkan sahamnya ke Publik melalui dan di Bursa Efek Indonesia/Turut Tergugat VI (*vide* UU Pasar Modal)

**1.4.** Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan



Para Turut Tergugat terdapat HUBUNGAN HUKUM antara satu dengan lainnya.

2. Tentang Adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM

2.1. Bahwa semasa hidupnya H. Cecep Wisnu Affandi (Pewaris) terdapat hubungan Pinjaman Uang / Kredit, sehingga antara Penggugat/H. Cecep Wisnu Affandi (Pewaris) dengan Tergugat I terdapat hubungan debitor—Kreditor.

2.2. Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Penggugat/H. Cecep Wisnu Affandi (Pewaris) telah memberikan JAMINAN HUTANG berupa HAK TANGGUNGAN kepada Tergugat I sebagaimana dinyatakan dan berdasarkan SHT Nomor 688/2001 yang diterbitkan Tergugat VII berdasarkan APHT Peringkat PERTAMA Nomor 14/2001 tanggal 05 September 2001 dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dengan Objek Hak Tanggungan bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari.

2.3. Bahwa **H. CECEP WISNU AFFANDI** atau *adakalanya ditulis juga HAJI CECEP WISNU AFFANDI* telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2005.

2.4. Bahwa sepeninggal almarhum **H. CECEP WISNU AFFANDI**, Penggugat mulai menanyakan kepada Tergugat I perihal status pinjaman dan keberadaan jaminan hak tanggungan berupa bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari tersebut, akan tetapi Tergugat I TIDAK PERNAH memberikan JAWABAN yang baik.

2.5. Bahwa sekitar tahun 2006-an mulai beredar desas-desus di lingkungan sekitar letak bidang Tanah HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan di atasnya tersebut telah beralih dan bukan milik almarhum **H. CECEP WISNU AFFANDI** atau AHLI WARISnya lagi, telah menjadi milik orang lain/Pihak Ketiga, akan tetapi Penggugat tidak pernah bertemu dan belum menemukan bukti yang SAH tentang hal tersebut.

2.6. Bahwa sekitar tahun 2015 mulai muncul dan berdatangan orang-orang yang mengaku-ngaku suruhan Pemilik



baru bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan di atasnya tersebut, meminta agar pengelolaan dan penguasaan bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan di atasnya tersebut diserahkan kepada Tergugat V.

**2.7.** Bahwa orang-orang suruhan Tergugat V tersebut memperlihatkan kepada Penggugat FOTOKOPI dokumen berupa *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan Tergugat VI dan SHM No. 1186/Wanasari yang dicatatkan nama Tergugat V sebagai PEMEGANG HAKnya.

**2.8.** Bahwa Penggugat HANYA mengetahui bahwa bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari tersebut adalah JAMINAN HUTANG Penggugat/H. Cecep Wisnu Affandi (Pewaris) berupa HAK TANGGUNGAN kepada dan di Tergugat I sebagaimana dinyatakan dan berdasarkan SHT Nomor 688/2001 yang diterbitkan Tergugat VII berdasarkan APHT Peringkat PERTAMA Nomor 14/2001 tanggal 05 September 2001 tersebut.

**2.9.** Bahwa Penggugat TIDAK PERNAH MEMBERIKAN IZIN, PERSETUJUAN atau KUASA kepada siapapun untuk MENJUAL bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari tersebut kepada pihak manapun juga.

**2.10.** Bahwa segera setelah itu Penggugat/Ahli Waris H. Cecep Wisnu Affandi bersepakat untuk mempertahankan penguasaan dan pengelolaan fisik bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut serta mengajukan dan melakukan upaya-upaya hukum guna membela dan mempertahankan warisan berupa bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut.

**2.11.** Bahwa setelah Penggugat melakukan pengumpulan data dan dokumen diperoleh FAKTA HUKUM, yang diketahui kemudian bahwa bidang TANAH MILIK Nomor 01186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut telah dibeli oleh Tergugat V dari Tergugat III dengan dan berdasarkan *Akta Jual Beli* ("AJB") Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat



dihadapan Tergugat VI, yang telah dibalik nama menjadi dan atas nama Tergugat V, dimana diketahui kemudian pula bahwa Tergugat III membelinya dari Tergugat II dengan dan berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Tergugat IV, yang telah dibalik nama menjadi dan atas nama Tergugat III, dimana Tergugat III sebelum menjualnya kepada Tergugat IV telah menjaminkan bidang Tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut kepada Turut Tergugat II sebagaimana dinyatakan dan berdasarkan SHT Nomor 5365/2005 yang diterbitkan Tergugat VII berdasarkan APHT Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan Turut Tergugat IV.

**2.12.** Bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat V dan Tergugat III terikat dalam satu institusi dan satu BADAN HUKUM yang sama yaitu PT BANK YUDHA BHAKTI,Tbk, karenanya terhadap Tergugat I, III dan V terdapat **HUBUNGAN AFILIASI** sebagaimana dimaksud dan diatur dalam UU Perbankan maupun UU Pasar Modal.

**2.13.** Bahwa berdasarkan UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan, pada pokoknya dapat dimaknai ada norma bahwa PIHAK TERAFILIASI DILARANG membeli OBJEK HAK TANGGUNGAN yang merupakan JAMINAN KREDIT pada BANKnya.

**2.14.** Bahwa suatu KENYATAAN dan merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa dalam proses pembuatan MINUTA *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut oleh Tergugat IV peranan Tergugat II pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- a. HANYA membubuhkan TANDA TANGAN saja dalam MINUTA *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut;
- b. Tergugat II TIDAK PERNAH menghadap secara BERSAMA-SAMA atau MENANDATANGANI MINUTA *Akta Jual Beli*



Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut BERSAMA dengan Tergugat III dihadapan / di Kantor Tergugat IV.

c. Tergugat II TIDAK PERNAH MENERIMA UANG sebagai HARGA PENJUALAN sebagaimana dan sebesar yang tercantum dalam MINUTA *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut dari Tergugat III.

d. bahwa yang aktif berperan dalam proses dan mempersiapkan dokumen-dokumen adalah Tergugat III dan atau orang-orangnya, Tergugat II hanya diminta tanda tangan saja.

**2.15.** Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa tindakan Tergugat I, III dan V merupakan Perbuatan Melawan Hukum

**2.16.** Bahwa Tergugat IV dan Tergugat VI selaku PPAT harus melakukan kewajiban-kewajibannya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, antara lain, akan tetapi tidak terbatas pada UU Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), UU Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24 / 1997"), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 37 / 1998") sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 24 / 2016") beserta segenap peraturan pelaksanaan dari UU dan PP tersebut.

**2.17.** Bahwa Tergugat IV yang sebelum membuat minuta *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 belum / tidak melakukan CEK BERSIH kepada Tergugat VII padahal merupakan KEWAJIBAN PPAT untuk melakukan CEK BERSIH sebelum membuat dan menandatangani minuta *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut berdasarkan dan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997”), dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat IV TELAH MELAKUKAN Perbuatan Melawan Hukum kepada dan terhadap Penggugat.

**2.18.** Bahwa oleh karena pembuatan minuta *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 oleh Tergugat IV CACAT HUKUM dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah segala PERBUATAN HUKUM / HUBUNGAN HUKUM LANJUTAN yang BERASAL / BERSUMBER ataupun sebagai TURUTAN / TURUNAN / TAUTAN dari *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 tersebut, termasuk didalamnya pembuatan MINUTA *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 oleh Tergugat VI adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

**2.19.** Bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat VII telah melakukan PENCATATAN ROYA dan PENCATATAN WARIS serat PENCATATAN/PENDAFTARAN *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tersebut DILAKUKAN pada HARI yang SAMA yaitu pada tanggal 09 MEI 2005 jelas ini merupakan PELANGGARAN asas PATIHA (*kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian*), oleh karena semua PERBUATAN HUKUM LANJUTAN yang berkenaan dengan bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari tersebut yang BERASAL / bersumber dari PENCATATAN ROYA dan PENCATATAN WARIS serat PENCATATAN/PENDAFTARAN *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tersebut adalah TIDAK SAH dan TIDAK MENGIKAT secara HUKUM

Dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa merupakan suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat VII TELAH MELAKUKAN Perbuatan Melawan Hukum kepada dan terhadap Penggugat.



**2.20.** Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI ditarik dan diikutkan serta didukan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah untuk melengkapi dan lengkapnya pihak-pihak berperkara sehubungan dengan pembuktian peristiwa hukum / hubungan hukum tertentu dalam gugatan *a quo* dimana diantara Para Turut Tergugat ada yang ikut aktif dan atau berperan dalam rangkaian peristiwa hukum / hubungan hukum tertentu tersebut dan juga untuk mendukung atau efektifitas eksekusi putusan TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*kracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* nantinya.

**2.21.** Bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM dalam konteks hukum perdata mengalami perkembangan dari semula dimaknai hanya melanggar Undang-Undang berkembang menjadi dan termsuk melanggar / mengabaikan asas-asas kepatutan dan ketelitian serta kehati-hatian ("Patih"), melanggar / mengabaikan / melalaikan kewajiban hukumnya baik yang timbul karena hubungan hukum ataupun perbuatan hukum.

**2.22.** Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa tindakan Para Tergugat baik masing-masing Para Tergugat dan atau secara bersama-sama telah melanggar dan mengabaikan kewajiban hukumnya baik yang timbul karena hubungan hukum ataupun perbuatan hukum *dan atau* melanggar / mengabaikan asas-asas *Patih* (kepatutan dan ketelitian serta kehati-hatian) merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V tersebut, Penggugat TIDAK DAPAT MEMANFAATKAN secara penuh dan maksimal atas *bidang* TANAH HM No. 1186/Wanasari tersebut.

**3.1.** Bahwa tindakan Tergugat I yang TIDAK MEMBERITAHUKAN kepada Penggugat bahwa HUTANG HAJI CECEP WISNU AFFANDI kepada Tergugat I TELAH LUNAS sebagaimana dinyatakan dan dalam *Surat Roya* Tergugat I/PT



Bank Yudha Bhakti, Tbk tertanggal **18 MARET 2005** yang TELAH DICATATKAN oleh Tergugat VII dalam No. 1186/Wanasari pada tanggal **09 MEI 2005** untuk ROYA atas SHT No. 688/2001 tersebut TELAH mengakibatkan kerugian kepada Penggugat paling tidak atau lebih kurang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

**3.2.** Bahwa berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Tergugat IV dan PENCATATAN Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **JUNAIDI ADINATA** yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 09 MEI 2005 dan Penerbitan *Sertipikat Hak Tanggungan* Nomor 5365/2010 oleh Turut Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan Turut Tergugat III tersebut diperoleh suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat III TELAH MEMPEROLEH KEUNTUNGAN dari Turut Tergugat IV berupa PINJAM MEMINJAM UANG/KREDIT dengan JAMINAN berupa HAK TANGGUNGAN dengan OBJEK HAK TANGGUNGAN bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut TANPA SEPENGETAHUAN dan atau TANPA IZIN dan atau TANPA PERSETUJUAN Penggugat diperkirakan sekitar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan TELAH LUNAS, selanjutnya Tergugat III MENJUAL bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Tergugat V juga TANPA SEPENGETAHUAN dan atau TANPA IZIN dan atau TANPA PERSETUJUAN Penggugat sebesar Rp 1.106.000.000,- (satu miliar seratus enam juta rupiah), dengan demikian Tergugat III telah memperoleh keuntungan secara tidak sah lebih kurang sebesar Rp 2.106.000.000,- (dua miliar seratus enam juta rupiah). Dengan demikian patut dan adil apabila Tergugat III dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat lebih kurang



sebesar Rp 2.106.000.000,- (dua miliar seratus enam juta rupiah).

**3.3.** Bahwa Bahwa berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dan PENCATATAN Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **JUNAIDI ADINATA/Tergugat** Ilmenjadi **Drs BUDI SETYO SUKARNO/Tergugat V** yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 07 JULI 2015 tersebut, hal mana **JUAL BELI** antara Tergugat III dengan Tergugat V sebagaimana dinyatakan dalam *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 juga TANPA SEPENGETAHUAN dan atau TANPA IZIN dan atau TANPA PERSETUJUAN Penggugat tersebut,diperoleh suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat V yang sejak tahun 2015 telah mulai melakukan upaya-upaya pengambil-alihan dan atau penguasaan FISIK atas pihak bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri diatasnya tersebut.

**3.4.** Bahwa dengan demikian berdasarkan FAKTA-FAKTA HUKUM tersebut, yang patut dimintakan pertanggungjawaban dan dibebani tanggungjawab membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat adalah Tergugat III dan Tergugat V.

**3.5.** Bahwa apabila diperinci KERUGIAN MATERIIL yang di derita oleh Penggugat antara lain sebagai berikut:

- a.  
Kerugian Penggugat akibat tindakan melakwan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, apabila diperhitungkan tidak atau lebih kurang sebesar



Rp. 5.000.000.000,-

b.

Kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat III yang sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015 mulai membeli dan menjaminkan pinjaman utang ke Turut Tergugat II atas bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya, apabila diperhitungkan dan diperinci lebih kuranglebih kurang sebesar

Rp.

2.106.000.000,-

c.

Kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat V yang sejak tahun 2015 mulai melakukan pengambil-alihan dan atau penguasaan pihak bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya, apabila diperhitungkan dan diperinci lebih kurang sebesar

Rp 15.000.000.000,-

d.

Tranportasi, jasa-jasa untuk pengurusan dokumen-dokumen sehubungan dengan perkara a



quo sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang, apabila diperinci lebih kurang sebesar

Rp 5.000.000.000,-

Total sebesar

Rp 27.106.000.000,-

(dua puluh tujuh miliar seratus enam juta rupiah)

**3.6.** Bahwa selain kerugian materiil tersebut, Penggugat juga menderita dan mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya rasa aman dan nyaman bagi diri Penggugat serta turunnya reputasi Penggugat dilingkungan masyarakat sekitar bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, karena Penggugat tidak dapat menikmati dan menggunakan serta memanfaatkan dan mengelola secara maksimal bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, yang apabila dinilai dengan uang, kerugian immateriil yang disebabkan tindakan Tergugat I, III dan V tersebut tidak kurang dari Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), oleh karenanya patut dan adil Tergugat I, III dan V dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat lebih kurang sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

**3.7.** Bahwa oleh karenanya patut dan adil apabila Tergugat V dihukum untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 27.106.000.000,- (dua puluh tujuh miliar seratus enam juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus segera setelah putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap.

**3.8.** Bahwa jumlah ganti rugi materiil dan immateriil ini tidak mutlak besarnya *atau dapat pula* berupa uang sejumlah



lainnya sebagai nilai ganti rugi materiil dan immateriil yang terbukti dimuka persidangan berdasarkan pembuktian oleh para pihak yang berperkara dan atau berdasarkan penilaian yang layak dan patut serta adil (asas kepastan dan kewajaran) menurut Majelis Hakim/Pengadilan Negeri CIKARANG *a quo*, berdasarkan asas *ex aequo et bono* dan atau asas kemanfaatan dan atau *asas keadilan*.

4. Bahwa untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo*, patut dan adil apabila Majelis Hakim mempertimbangkan eksistensi dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;
- b. *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;
- c. *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;
- d. Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **JUNAIDI ADINATA** yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 09 MEI 2005 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;
- d. Penerbitan *Sertipikat Hak Tanggungan* Nomor 5365/2010 oleh Turut Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;
- e. Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **JUNAIDI ADINATA**/Tergugat III menjadi **Drs BUDI SETYO**



**SUKARNO**/Tergugat V yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 07 JULI 2015 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;

seluruhnya TIDAK SAH dan TIDAK berharga serta TIDAK memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dengan segala akibat hukumnya.

5. Bahwa selain itu, untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo*, patut dan adil apabila Majelis Hakim, menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat VII melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

a. untuk MENCORET Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **JUNAIDI ADINATA** yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 09 MEI 2005 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;

b. untuk MENCORET Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 5365/2010 oleh Turut Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat PERTAMA* Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;

c. untuk MENCORET Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **JUNAIDI ADINATA**/Tergugat III menjadi **Drs BUDI SETYO SUKARNO**/Tergugat V yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 07 JULI 2015 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;

6. Bahwa selanjutnya, untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo*, patut dan adil apabila Majelis Hakim, menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat IV melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:



- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya.
- b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya.

7. Bahwa lebih lanjut lagi, untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo*, patut dan adil apabila Majelis Hakim, menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat VI melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat VI, dengan segala akibat hukumnya.
- b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat VI, dengan segala akibat hukumnya.

8. Bahwa lebih lanjut, untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo*, patut dan adil apabila Majelis Hakim, menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Turut Tergugat III melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:



- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya.
- b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya.

9. Bahwa guna menghindari kerugian lebih lanjut yang akan dialami oleh Penggugat di kemudian hari, cukup beralasan kiranya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri *Cikarang* untuk menjatuhkan putusan provisionil yang dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, verzet atau kasasi (*uitvorbaar bij voraad*), untuk melarang Tergugat V ataupun orang-orang yang mendapat kuasa daripadanya untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan Penggugat serta melakukan tindakan apapun yang ingin menguasai atau memiliki atau mengalihkan dan atau mengelola bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut sampai putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

10. Bahwa selanjutnya untuk melindungi hak-hak Penggugat dan untuk menjamin agar bidang TANAH HM No. 1186/Wanasari beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut tidak dikuasai, tidak direbut, tidak diambil alih, tidak dikelolan oleh Tergugat V atau Kuasanya / pihak lain yang memperoleh hak / kewenangan darinya yang dapat merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri CIKARANG meletakkan sita jaminan atas bidang tanah dan bangunan yang terletak dan setempat serta umum dikenal :



- a. Aset-aset Tergugat I/PT **BANK YUDHA BHAKTI,Tbk**, yang berada dan terletak di Gedung GOZCO, Jalan RAYA PASAR MINGGU Kav. 32, PANCORAN, JAKARTA SELATAN, 12780, dan atau;
- b. Unit satuan rumah susun milik Tergugat III/**JUNAIDI ADINATA** di APARTEMEN RASUNA U.0112.G, RT. 001, RW. 010, Kelurahan MENTENG ATAS, Kecamatan SETIA BUDI, Kota JAKARTA SELATAN, Provinsi DKI Jakarta, dan atau;.
- c. rumah tinggal milik Tergugat V/**Drs BUDI SETYO SUKARNO**,di Jalan MABES HANKAM No. 36 A, RT. 008, RW. 005, Kelurahan SETU, Kecamatan CIPAYUNG, Kota JAKARTA TIMUR, Provinsi DKI Jakarta,

dan atau aset lainnya milik / hak Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V yang akan disebutkan dan diuraikan kemudian nantinya oleh Penggugat dalam Permohonan Sita Jaminan tersendiri yang merupakan satu kesatuan dengan gugatan *a quo*.

11. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, serta untuk melindungi hak-hak Penggugat atas *bidang* TANAH HM No. 1186/Wanasari tersebut, maka selayaknya Pengadilan Negeri CIKARANG mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

12. Bahwa agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan tertib, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri CIKARANG menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde*) sampai dengan diserahkannya hak Penggugat seluruhnya oleh Para Tergugat (*i.c.* Tergugat I, III dan V) kepada Penggugat berdasarkan putusan *a quo* yang telah TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*kracht van gewijsde*).

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan sebagaimana yang telah dipaparkan di atas tersebut, maka Penggugat memohon agar kiranya Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan *aquo*, berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Provisi Penggugat.
2. Melarang Tergugat V dan atau orang-orang yang disuruh atau mendapat kuasa atau atas perintah daripada Tergugat V baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang bersumber dan atau berasal serta berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dan atau Sertipikat HM No. 1186/Wanasari tersebut baik secara FISIK maupun YURIDIS atas dan terhadap bidang tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut sampai putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Melarang Tergugat V dan atau orang-orang yang disuruh atau mendapat kuasa atau atas perintah daripada Tergugat V baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang bersumber dan berasal dari *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dan atau Sertipikat HM No. 1186/Wanasari tersebut baik secara FISIK maupun YURIDIS atas dan terhadap bidang tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut, dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, verzet maupun kasasi.
5. Menanggihkan biaya provisi sampai dengan putusan akhir dalam pokok perkara.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I berturut-turut sampai dengan Tergugat VII) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat

Halaman 31 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



3. Menyatakan Penggugat/Ahli Waris adalah PEMILIK SAH dan berhak serta pemegang hak bersama atas dan terhadap bidang tanah Hak Milik No. 1186/Wanasari tersebut.

4. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Turut Tergugat VII untuk mencatatkan nama Penggugat adalah/Ahli Waris sebagai PEMILIK SAH dan berhak serta pemegang hak bersama atas dan terhadap bidang tanah Hak Milik No. 1186/Wanasari tersebut, dalam daftar buku tanah dan atau warkah Hak Milik No. 1186/Wanasari.

5. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK MEMILIKI Kekuatan Hukum yang mengikat :

a. *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;

b. *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;

c. *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;

beserta segala turutan dan turunannya, dengan segala akibat hukumnya.

6. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK MEMILIKI Kekuatan Hukum yang mengikat :

a. Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **JUNAIDI ADINATA** yang dilakukan oleh Tergugat VII berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;

b. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 5365/2010 oleh Turut Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;

- c. Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **JUNAIDI ADINATA**/Tergugat III menjadi **Drs BUDI SETYO SUKARNO**/Tergugat V yang dilakukan oleh Tergugat VII berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;

beserta segala turutan dan turunannya, dengan segala akibat hukumnya.

**7.** Menghukum dan oleh karena merintahkan Tergugat IV:

- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya.
- b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat IV, dengan segala akibat hukumnya.

**8.** Menghukum dan oleh karena merintahkan Tergugat VI:

- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat VI, dengan segala akibat hukumnya.
- b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran

Halaman 33 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat VI, dengan segala akibat hukumnya.

9. Menghukum dan oleh karena merintahkan Tergugat VII:

- a. untuk MENCORET Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **HAJI CECEP WISNU AFFANDI** menjadi **JUNAIDI ADINATA** yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 09 MEI 2005 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji MUHAMAD RAHMAT HIDAYAT,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat IV;
- b. untuk MENCORET Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 5365/2010 oleh Turut Tergugat VII berdasarkan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dan;
- c. untuk MENCORET Pencatatan Perubahan Data / Balik Nama Pemegang Hak dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama **JUNAIDI ADINATA**/Tergugat III menjadi **Drs BUDI SETYO SUKARNO**/Tergugat V yang dilakukan oleh Tergugat VII pada tanggal 07 JULI 2015 berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI;

10. Menghukum dan oleh karena merintahkan Turut Tergugat III:

- a. untuk MENCORET minuta dan atau salinan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya.



b. untuk melakukan PENGUMUMAN melalui IKLAN PENGUMUMAN di Surat Kabar Harian KOMPAS, Bisnis Indonesia dan Koran Tempo, untuk 3 (tiga) hari penerbitan berturut-turut atas PENCORETAN minuta dan atau salinan *Akta Pemberian Hak Tanggungan* Peringkat PERTAMA Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010 dibuat dihadapan ABDUL WAHAB,S.H.,M.Kn, PPAT di Kab. BEKASI/Turut Tergugat III dari daftar buku akta yang tersedia untuk itu dikantor Tergugat III, dengan segala akibat hukumnya.

**11.** Mengukum Tergugat I dan Tergugat III serta Tergugat V dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat I, III dan V untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- a. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi / kerugian materiil atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah);
- b. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat III untuk membayar ganti rugi / kerugian materiil atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 2.106.000.000,- (dua miliar seratus enam juta rupiah);
- c. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat V untuk membayar ganti rugi / kerugian materiil atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah);
- d. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat I, III dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi / kerugian materiil atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah);
- e. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Tergugat I, III dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi / kerugian immateriil atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah)



12. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri *Cikarang* tersebut, dengan segala akibat hukumnya.
13. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh kuasa atau hak atau kewenangan baik langsung maupun karena substitusi daripada Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini.
14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Para Tergugat ada upaya hukum *verzet*, *Banding* maupun *kasasi* (*uitvoerbaar bij voorraad*).
15. Menguatkan putusan provisi tersebut.
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi.
17. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan ini setelah BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*kracht van gewijsde*).
18. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau: Apabila Majelis Hakim (Pengadilan) yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI datang menghadap kuasanya tersebut ke muka persidangan, sedangkan Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap dipersidangan untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara patut



sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HANDRY SATRIO, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN PENGGUGAT INCOMPETENCY / EXCEPTIO DECLINATOIR /  
TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT (KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa **Para Penggugat** menyebutkan didalam positanya halaman 8 point 1.1.6 bahwa salah seorang ahli waris menggugat pihak-pihak yang menguasai harta warisan (Boedel Waris) yang merugikan seluruh ahli waris, dalam hal ini bahwa permasalahan waris diantara para ahli waris H. Cecep Wisnu Affandi (alm) belum selesai dan final sehingga harus terlebih dahulu diselesaikan melalui Pengadilan Agama Cikarang.

Berdasarkan Pasal 50 UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sudah jelas bahwa saat ini pengadilan agama berwenang memeriksa dan memutus sengketa hak milik dan sengketa lain dalam perkara yang menjadi kewenangan absolut pengadilan agama, termasuk di dalamnya perkara waris Islam. Ketika pengadilan agama berwenang untuk menyelesaikan sengketa hak milik atau keperdataan lain yang para pihaknya beragama Islam, maka dalam pengertian ini akan masuk pula **perkara perbuatan melawan hukum**.



Maka dengan demikian Pengadilan Negeri Cikarang **tidak berwenang memeriksa gugatan a quo**;

**PARA PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK / TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA PARA PENGGUGAT BUKANLAH AHLI WARIS YANG SAH**

1. Bahwa dalam perkara a quo yang menjadi pihak **ParaPenggugat** adalah ahli waris H. Cecep Wisnu Affandi (alm);
2. Bahwa **Para Penggugat** bukanlah merupakan ahli waris yang sah, karena sampai dengan persidangan atas gugatan ini, belum ada keterangan, penetapan ataupun putusan dari Pengadilan Agama Cikarang yang menyatakan Para Penggugat merupakan ahli waris dari H. Cecep Wisnu Affandi (Alm);
3. Bahwa tidak terbantahkan Para Penggugat adalah bukan merupakan ahli waris yang sah sehingga tidak berwenang mengajukan gugatan a quo, oleh karenanya gugatan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**GUGATAN PARA PENGGUGAT KELIRU PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan PT Bank Yudha Bhakti, Tbk (in casu Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara a quo ;
2. Bahwa obyek sengketa berupa SHM 1186/Wanasari tidak dalam penguasaan **Tergugat I** dan perjanjian kredit oleh dan antara **PT Tri Karya Gemilang** dimana **H. Cecep Wisnu Affandi (alm) sebagai Direktur sekaligus penjamin** dengan **PT Bank Yudha Bhakti, Tbk** telah selesai melalui surat persetujuan para pihak atas penyerahan agunan PT Tri Karya Gemilang berupa tanah dan bangunan SHM 01186/Wanasari a.n H. Cecep Wisnu Affandi ;
3. Bahwa berdasarkan angka 1 dan 2 tersebut di atas, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Tergugat I);
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan **Para Penggugat** khususnya yang ditujukan terhadap **Tergugat I** harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);



**DALAM POKOK PERKARA:**

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil-dalil **Para Penggugat** kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh **Tergugat I**.

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Tergugat I** dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara.

Bahwa **Tergugat I** menjelaskan terlebih dahulu kronologis obyek sengketa (SHM 01186/Wanasari) menjadi agunan pada **Tergugat I** sebagai berikut :

1. Bahwa telah ditandatangani secara sadar dan tanpa paksaan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 20 Tertanggal 06 Agustus 2001 dibuat dihadapan Lucia Catharina Sani, SH notaris di Depok oleh dan antara **PT Tri Karya Gemilang (diwakili oleh H Cecep Wisnu Affandi (alm) selaku Direktur)** dan **PT Bank Yudha Bhakti (diwakili Budi Setyo Sukarno selaku Direktur Utama in casu Tergugat V)** berdasarkan Surat Persetujuan nomor 589/DKP/BYB/VIII/2001 Tanggal 01 Agustus 2001 perihal Persetujuan fasilitas kredit modal kerja konstruksi a.n PT Tri Karya Gemilang dengan rincian :

Plafond : Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)

Jenis : Transaksional

Kegunaan : Pembangunan Lanjutan Pasar Mini Pamor di Desa Wanasari Cibitung, Bekasi

Bunga : 23 % p.a (floating Rate)

Provisi : 1 % dari Plafond Kredit

Periode : 12 Bulan

Agunan : Tanah dan Bangunan seluas 5.530 M<sup>2</sup> sesuai SHM 1186/Wanasari a.n H Cecep Wisnu Affandi yang Terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung Kab. Bekasi.

2. Bahwa atas agunan berupa tanah dan bangunan berdasarkan SHM 1186/Wanasari a.n H Cecep Wisnu Affandi telah diikat Hak Tanggungan senilai Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 688/2001 jo. Akta



Pemberian Hak Tanggungan nomor 14/2001 tertanggal 05 September 2001 dibuat dihadapan Ida Widjiarti Astuti Sarjana Hukum PPAT Kabupaten Bekasi.

3. Bahwa Fasilitas Kredit tersebut pada awalnya berjalan lancar namun sejak September 2003 pembayaran mulai menunggak dan debitur gagal bayar, sehingga PT Tri Karya Gemilang (diwakili H. Cecep Wisnu Affandi selaku Direktur) mengajukan 2 (dua) kali surat permohonan penyerahan aset untuk penyelesaian hutang PT Tri Karya Gemilang yaitu :

- Surat nomor 18/SK-TKG/X/2004 tanggal 25 Oktober 2004 perihal Penyerahan Aset.
- Surat nomor 20/SK.TKG/XII/2004 tanggal 15 Desember 2004 perihal penyerahan Aset.

4. Bahwa Pada tanggal 22 Desember 2004, PT Bank Yudha Bhakti dan PT Tri Karya Gemilang telah mufakat dan setuju atas permohonan PT Tri Karya Gemilang untuk penyerahan agunan berupa tanah dan bangunan berdasarkan SHM 1186/Wanasari guna pelunasan kredit.

5. Bahwapada tanggal 21 Januari 2005 H. Cecep Wisnu Affandi Pemilik SHM 1186/Wanasari meninggal dunia sehingga atas penyerahan aset tersebut diatas, pengalihan hak atas SHM 1186/Wanasari dilakukan dengan para ahli waris (**in casu Tergugat II**).

6. Bahwa sesuai surat keterangan ahli waris tertanggal 31 Januari 2005 dan telah dilegalisir Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 02 Februari 2005, **Tergugat II** merupakan para ahli waris yang sah dan terdaftar sebagai istri dan anak-anak H Cecep Wisnu Affandi (alm) sesuai Kartu keluarga yang disampaikan H Cecep Wisnu Affandi (alm) pada saat pengajuan fasilitas kredit.

7. Bahwa pada tanggal 27 April 2005 dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) nomor 247 / 2005 dibuat dihadapan Haji Muhamad Rahmat Hidayat SH (alm), PPAT Kabupaten Bekasi oleh dan antara **Tergugat II** dengan Junaidi Adinata (**in casu Tergugat III**) mewakili PT Bank Yudha Bhakti dimana hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi penurunan Grade sertipikat jika di tukar nama kepada **Tergugat I**.

Penyerahan aset H Cecep Wisnu Affandi (alm) sesuai SHM



1186/Wanasari diperkuat dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh salah satu ahli waris yang diberi kuasa oleh para ahli waris lainnya tertanggal 11 November 2005.

8. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2010, **Tergugat I** telah menjual tanah dan bangunan sesuai SHM 1186/Wanasari kepada pihak ketiga dan **Tergugat I** sudah tidak menguasai aset tersebut.

9. Bahwa berdasarkan penjelasan dari kronologis tersebut diatas, **Para Penggugat** selain bukan ahli waris H Cecep Wisnu Affandi yang sah, juga tidak mengetahui permasalahan yang dialami H Cecep Wisnu Affandi (Alm) dan masih menganggap Tanah dan Bangunan sesuai SHM 1186/Wanasari merupakan agunan kredit dan masih atas nama H Cecep Wisnu Affandi (alm).

Faktanya PT Tri Karya Gemilang yang diwakili H Cecep Wisnu Affandi (alm) telah gagal bayar dan mengirimkan 2 (dua) kali surat permohonan penyerahan aset untuk penyelesaian kewajibannya serta telah disetujui dan disepakati bersama antara PT Bank Yudha Bhakti dan PT Tri Karya Gemilang yang diwakili oleh H Cecep Wisnu Affandi atas Penyerahan aset tersebut untuk pelunasan kewajiban hutang.

10. Bahwa jelas terbukti tidak ada kesalahan ataupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **Tergugat I** dalam proses kredit atas nama PT Tri Karya Gemilang sampai dengan fasilitas kredit tersebut selesai.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, **Tergugat I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan memberi putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi **Tergugat I**.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan **Para Penggugat**.
3. Menyatakan bahwa **Tergugat I** dapat dikeluarkan dari pihak dalam perkara a quo.
4. Menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).



**DALAM PROVISI;**

Menolak permohonan provisi **Para Penggugat** untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menolak Gugatan **ParaPenggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada **ParaPenggugat** untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

**DALAM EKSEPSI**

**PERKARA AQUO MERUPAKAN KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN AGAMA KARENA TERKAIT DENGAN PENGAKUAN PENGGUGAT MENGENAI STATUSNYA SEBAGAI AHLI WARIS**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya (**vide halaman 4**) menyatakan:

*“ bertindak secara bersama-sama dalam kedudukannya selaku AHLI WARIS dari H. CECEP WISNU AFFANDI atau adakalanya ditulis juga HAJI CECEP WISNU AFFANDI almarhum (yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2005) yang berhak atas dan terhadap Harta Peninggalan BOEDEL WQARIS berupa bidang TANAH MILIK Nomor 01186/WANASARI”.....*

2. Bahwa PENGGUGAT dalam positan gugatannya (**vide halaman 6**) menyatakan pula:

*“ Bahwa dengan demikian anak-anak dan isteri-isteri PEWARIS yang hidup terlama yang akan berkedudukan sebagai AHLI WARIS PEWARIS H. CECEP WISNU AFFANDI Almarhum adalah sebanyak 13 (tiga belas) orang yaitu : ....*

3. Bahwa dari posita PENGGUGAT tersebut jelas gugatan perkara aquo terkait langsung atau merupakan LINGKUP HUKUM WARIS, yakni sesuai dengan Kompilasi Hukum Islam yang mengatur 3 (tiga) hal :

- **PEWARIS**, yakni orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan - in casu Alm.H. Cecep Wisnu Affandi;



- **AHLI WARIS**, yakni orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris;
- **HARTA WARIS**, yakni harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan Pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

4. Bahwa sampai saat ini TIDAK PERNAH ADA AHLI WARIS lain dari Almarhum H. CECEP WISNU AFFANDI, selain TERGUGAT II, oleh karenanya PIHAK PIHAK YANG MENGAJU memiliki hak hukum sebagai AHLI WARIS sebaiknya menyelesaikan masalah ini di ranah yang tepat yakni PENGADILAN AGAMA untuk menentukan keabsahan statusnya sebagai AHLI WARIS.

5. Bahwa oleh karena sejak awal PENGGUGAT telah mempersoalkan statusnya sebagai AHLI WARIS dari H. CECEP WISNU AFFANDI, termasuk terkait HARTA WARIS yang menjadi objek sengketa perkara ini, maka sangat berdasar hukum apabila PENGADILAN NEGERI CIKARANG menyatakan TIDAK DAPAT MENERIMA GUGATAN PENGGUGAT, oleh karena perkara gugatan aquo merupakan lingkup kewenangan / kompetensi absolute dari PENGADILAN AGAMA dan BELUM / BUKAN menjadi kompetensi PENGADILAN NEGERI.

**PEGUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUR LIBEL) OLEH KARENA SATU GUGATAN DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT YANG TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT II**

6. Bahwa sebagaimana ternyata dalam gugatan perkara a quo, gugatan diajukan oleh **PENGGUGAT** yang terdiri dari **5 (lima) orang**:

- HIDAYAT
- ENUNGSRIWATI
- LINA LISMAYANI AFFANDI
- GUGUN GUNAWAN AFFANDI
- INDRI AYUNINGTYAS

7. Bahwa 5 (lima) orang ini menggabungkan dirinya menjadi PENGGUGAT dan menyusun gugatan, **dengan dasar (posita) dan tuntutan (Petitum) yang sama - dijadikan satu**. Tidak jelas mengapa hal ini (**penggabungan / peleburan diri sebagai PENGGUGAT**) bisa dilakukan, padahal jelas hubungan hukum antara TERGUGAT II



dengan masing-masing BELUM JELAS atau dapat dikatakan bisa jadi TIDAK SAMA (berbeda).

**8.** Bahwa Retno Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (Halaman 3)*, mengatakan : “Penggugat adalah seseorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim”.

**9.** Bahwa sangat aneh dan tidak berdasar hukum gugatan diajukan oleh orang yang berbeda urusan atau kepentingan hukum berbeda namun justru MENYATAKAN DIRI SEBAGAI PENGGUGAT yang seolah-olah mempunyai kepentingan hukum yang sama.

**10.** Bahwa PENGGUGAT HIDAYAT pada awalnya adalah mengaku sebagai anak sah dari Alm. H. CECEP WISNU AFFANDI, lalu seolah-olah bertindak sebagai “KOORDINATOR” perkumpulan orang-orang untuk ikut mengaku sebagai ahli waris dari Alm. H. Cecep Wisnu Affandi”. Lalu kemudian mempermasalahkan menarik TERGUGAT I dan TERGUGAT III dan seterusnya terkait dengan jual beli tanah Hak Milik No.1186/Wanasari serta meminta membatalkan :

- Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 940/2010 tanggal 12 Agustus 2010;
- Akta Jual Beli Nomor 958/2015 tanggal 17 Juni 2015.

**11.** Bahwa dari gugatan PENGGUGAT atau masing-masingnya dari PENGGUGAT, tidak cukup jelas apakah kepentingan hukum mengajukan gugatan ini untuk dinyatakan sebagai ahli waris, atau untuk membatalkan Akta Jual Beli yang terkait dengan tanah SHM No.11186/Wanasari atau dikenal dengan Pasar Pamor.

Apakah seluruh PENGGUGAT (yang terdiri dari 5 orang tersebut) mempunyai kepentingan dan atau kedudukan yang sama terkait dengan dua permasalahan hukum diatas atau hanya salah satu saja (misalnya minta diakui sebagai ahli waris ansih). Yang jelas kedua permasalahan hukum diatas (permohonan pengakuan sebagai ahli waris dan pembatalan Akta Jual Beli) mempunyai perbedaan forum penyelesaian sengketanya, yang jelas mempunyai konsekuensi penggabungan terhadapnya menjadinya GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS.

**12.** Bahwa dengan demikian, gugatan yang mencampuradukkan kedudukan hukum / kapasitas hukumnya dengan kemudian



MENGGABUNGKAN DIRI SEBAGAI PENGGUGAT, menjadikan **gugatan perkara aquo menjadi sangat TIDAK JELAS/ KABUR.**

13. Bahwa oleh karena formulasi dari kedudukan masing masing pihak dari PENGGUGAT sebagaimana gugatan perkara aquo TIDAK JELAS, maka sangat beralasan hukum jika gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

**EKSEPSI DISKUALIFIKASI (GEMIS AANHOEDANIGHEID) –  
GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL KARENA DIAJUKAN OLEH  
ORANG YANG TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HUKUM**

14. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan perbuatan melawan hukum. Pada pokoknya memohon agar Pengadilan menyatakan TERGUGAT II (dan TERGUGAT lainnya) dinyatakan: telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait jual beli Tanah SHM Nomor 1186/Wanasari atau dikenal dengan Tanah Pasar Pamor.

15. Bahwa PENGGUGAT jelas bukan merupakan AHLI WARIS dari alm. H. Cecep Wisnu Affandi oleh karena ahli waris dari Alm. Cecep Wisnu Affandi hanyalah :

- a. HJ. SRI MULYANI (isteri);
- b. SUSANTO (anak pertama);
- c. AJI KRISNADI (anak kedua);
- d. SINTA SETYAWATI (anak ketiga);
- e. DEWI SETYANIGSIH (anak keempat).

Hal ini sebagaimana akta perkawinan serta akta kelahiran juga akta kematian yang ada dan dapat menunjukkan hubungan hukum yang ada dan TIDAK PERNAH ADA AHLI WARIS LAIN SELAIN dari TERGUGAT II.

16. Bahwa M. Yahya Harahap, SH di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (halaman 111 – 136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai PENGGUGAT HARUS BENAR-BENAR memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Oleh karena ini terkait dengan permohonan atau hal-hal yang dituntut dalam gugatan.

17. Bahwa terkait tanah SHM No.1186/Wanasari atas nama Alm. Cecep Wisnu Affandi tentunya hanyalah TERGUGAT II sebagai ahli waris yang sah yang berhak melakukan tindakan hukum terhadap tanah Hak Milik No.1186/Wanasari. Sementara PENGGUGAT tidak jelas dengan dasar apa MENGAKU NGAKU bertindak sebagai Ahli waris.



**18. Bahwa PENGGUGAT tidak** mempunyai hak / kapasitas untuk menggugat dalam perkara ini oleh karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT I dan atau alm. H. Cecep Wisnu Affandi dalam kaitannya dengan objek gugatan yakni : tanah Hak Milik No.1186/Wanasari.

**19. Bahwa akibat ketidakjelasan subjek hukum PENGGUGAT,** padahal tidak ada kapasitas hukumnya, maka jelas mengandung gugatan aquo mengandung cacat hukum. TERGUGAT II menjadi sangat yakin bahwa gugatan perkara aquo semata mata diajukan sebagai GANGGUAN (*NUISANCE*) untuk TERGUGAT II yang sengaja diajukan oleh PENGGUGAT.

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1. Bahwa seluruh uraian yang telah disampaikan TERGUGAT II** dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, merupakan bagian atau satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini.
- 2. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil yang disampaikan** oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang secara tegas dinyatakan kebenarannya oleh TERGUGAT II.

***TIDAK ADA PERKAWINAN ALM.CECEP WISNU AFFANDI  
KECUALI PERKAWINAN DENGAN HJ. SRI MULYANI***

- 3. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatan menyatakan** bahwa terdapat perkawinan lain Alm. H. Cecep Wisnu Affandi selain dengan Hj. Sri Mulyani. Yakni dengan :
  - 1. Umamah binti Dulwahab**
  - 2. Enung Sriwati binti M. Dachlan**
  - 3. Siti Nurwulan**
  - 4. Yati Kurniati**
- 4. Bahwa TIDAK BENAR ada perkawinan lain (kecuali antara** Alm. H. Cecep Wisnu Affandi dengan Hj. Sri Mulyani) sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT. TERGUGAT II *mensoomir* dalil PENGGUGAT tersebut oleh karena patut di duga banyak terjadi rekayasa oleh orang orang yang BERMAKSUD MEMPOSISIKAN DIRINYA SEBAGAI AHLI WARIS dari Alm. H. Cecep Wisnu Affandi.
- 5. Bahwa dugaan tersebut antara lain didasarkan oleh adanya** rekayasa isbat isbat Nikah yang dilakukan setelah alm. Cecep Wisnu Affandi meninggal dunia, yakni antara lain : Sdri. Siti Nurwulan dan Enung Sriwati. Bahkan untuk (rekayasa) isbat pernikahan antara Sdri Siti Nurwulan dengan Alm. Cecep Wisnu Affandi dengan Siti Nurwulan,



secara resmi telah dibatalkan oleh Pengadilan Agama. Rekayasa tersebut berhasil DIBONGKAR OLEH TERGUGAT II bahkan diakui LANGSUNG oleh Almh. SITI NURWULAN bahwa rekayasa isbat nikah nya dilakukan atas "sponsor" dari Sdr.Hidayat.

6. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor :No.900/Pdt.G/2017/PN.Ckr, Isbat nikah rekayasa tersebut dibatalkan, sehingga semakin jelaslah apa dan bagaimana upaya serta cara yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT terkait hal ini.

7. Bahwa TERGUGAT II meyakini upaya rekayasa apapun yang akan dilakukan oleh PENGGUGAT untuk menjadi ahli waris akan sia-sia belaka bahkan nantinya akan merugikan dirinya sendiri. TERGUGAT II menyarankan agar PENGGUGAT MENHENTIKAN SAJA SEGALA LANGKAH atau UPAYA UNTUK LEBIH JAUH MELAKUKAN MEREKAYASA demi tujuan tertentu termasuk menjadi ahli waris dari Alm. H. Cecep Wisnu Affandi.

8. Bahwa dengan demikian seluruh dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Ahli waris yang sah dari Alm. Cecep Wisnu Affandi harus dikesampingkan karena bertentangan dengan fakta hukum yang ada.

**GUGATAN PERKARA AQUO DIAJUKAN DENGAN ITIKAD BURUK  
OLEH PENGGUGAT & MERUPAKAN GUGATAN GANGGUAN  
(VEXATIOUS LITIGATION)**

9. Bahwa adalah hak seseorang termasuk PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap siapapun termasuk kepada TERGUGAT II. Meski demikian gugatan apapun itu dan kepada siapapun itu jelas harus berdasar hukum dan bukan dengan tujuan semata mata bertujuan untuk MENGGANGGU atau MERESAHKAN atau MEMBUAT MARAH.

10. Bahwa praktek praktek gangguan dengan sebuah perkara (*vexatious litigation*) saat ini sering digunakan atau dilakukan seseorang atau satu pihak yang tentu dengan tujuan tidak baik.

11. Bahwa upaya atau praktek gangguan atau gugatan "coba coba" dalam sebuah perkara ini sudah sepatutnya diwaspadai dan di minimalisir. Hal ini agar jangan seenaknya saja pihak tertentu mengajukan gugatan hanya dengan target meminta tawaran tertentu atau bahkan mengandung itikad jahat.

12. Bahwa HIDAYAT (salah seorang dari PENGGUGAT) **telah pernah mengajukan Laporan Pidana di Polda Metro Jaya, dengan dalil yang kurang lebih sama dengan perkara gugatan aquo.**



Perkara tersebut adalah sebagaimana ternyata dalam LP nomor : **6192/XII/2017/PMJ/DITRESKRIMSUS, TANGGAL 15 DESEMBER 2017,** yang sampai saat ini mungkin masih berjalan, karena TERGUGAT II pernah dimintakan keterangan dalam proses Penyelidikan perkara tersebut.

**13.** Bahwa dengan demikian TERGUGAT II meyakini adanya ITIKAD BURUK DARI HIDAYAT (dan atau PENGGUGAT) dalam mengajukan gugatan perkara aquo, oleh karena seolah-olah berwenang mengatasnamakan AHLI WARIS YANG SAH DARI ALM. H. CECEP WISNU AFFANDI.

Hal ini sebagaimana terlihat dalam petitum gugatan PENGGUGAT dalam point 3 dan 4 Pokok Perkara, yakni :

- Menyatakan Penggugat/Ahli Waris adalah PEMILIK SAH dan berhak serta pemegang hak bersama atas dan terhadap bidang tanah Hak Milik No.1186/Wanasari tersebut.
- Menghukum dan oleh karenanya memerintah Turut Tergugat VII untuk mencatatkan nama Penggugat adalah/AhliWaris sebagai PEMILIK SAH dan berhak serta pemegang hak bersama atas dan terhadap bidang tanah Hak Milik No.1186/Wanasari tersebut, dalam daftar buku tanah dan atau warkah Hak Milik No.1186/Wanasari.

**TANAH SHM 1186/WANASARI BELUM PERNAH DIJUAL BELIKAN OLEH TERGUGAT II SELAKU AHLI WARIS & MASIH DALAM POSISI SEBAGAI JAMINAN DI BANK YUDHA BHAKTI**

**14.** Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya telah mendalilkan bahwa Tanah SHM Nomor 1186/Wanasari telah dijual oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005.

**15.** Bahwa TERGUGAT II menolak dan keberatan dengan dalil tersebut oleh karena faktanya TERGUGAT II belum pernah melakukan jual beli termasuk tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan tidak pernah pula menerima uang jual beli dari pihak TERGUGAT III atau pihak manapun terkait Tanah SHM Nomor 1186/Wanasari. Tanah SHM Nomor 1186/Wanasari tersebut masih dalam proses jaminan pihak TERGUGAT I sehubungan dengan hutang alm. H. Cecep Wisnu Affandi.



16. Bahwa justru awalnya TERGUGAT II mengetahui / mendapatkan fotocopy Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dari Hidayat (Penggugat). Setelah meneliti akta tersebut, TERGUGAT II meyakini bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT III dihadapan TERGUGAT IV.

17. Bahwa oleh karenanya kemudian, TERGUGAT II telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana Pemalsuan dan atau memberikan keterangan palsu terkait akta jual beli tersebut melalui Polres Cikarang sebagaimana LP Nomor :**NO.1346/720-SPKT/K/XII/2016/RESTRO BKS.**

18. Bahwa perlu PENGGUGAT ingat bahwa selama ini PENGGUGAT telah mengambil keuntungan sepihak dengan cara bersekongkol dengan TERGUGAT I, TERGUGAT III dan atau TERGUGAT V, karena PENGGUGAT melakukan pengelolaan serta menerima hasil atau manfaat dari tanah pasar atau tanah SHM Nomor 1186/Wanasari.

PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT III dan TERGUGAT V juga tidak membuka secara transparan proses peralihan Tanah SHM Nomor 1186/Wanasari karena secara tiba-tiba TERGUGAT II hanya memperoleh COPY AKTA JUAL BELI. Padahal faktanya TERGUGAT II sama sekali tidak pernah menjual tanah SHM Nomor 1186/Wanasari kepada TERGUGAT III atau pihak manapun, tidak pernah menerima uang harga jual beli / hasil jual beli. Jikapun tanah SHM Nomor 1186/Wanasari dilelang atau digunakan dalam konteks proses pelunasan hutang alm. H. Cecep Wisnu Affandi, mengapa tidak pernah laporan atau pemberitahuan dari proses tersebut.

19. Bahwa Hal yang amat janggal dan aneh, jual beli TANAH SHM Nomor 1186/Wanasari (yang direkayasa tersebut) tahun 2005 dilakukan antara TERGUGAT II selaku ahli waris dan TERGUGAT III yang merupakan karyawan aktif pada PT BANK YUDHA BHAKTI (TERGUGAT I) dan pada selanjutnya pada tahun 2015 berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 958/2015 tanggal 17 Juni 2015 menjadi milik TERGUGAT V yang merupakan DIREKTUR UTAMA pada TERGUGAT I (BANK YUDHA BHAKTI) yang notabene mengetahui seluruh proses pinjaman sampai dengan rekayasa peralihan TANAH SHM Nomor 1186/Wanasari dilakukan.

20. Bahwa secara KHUSUS, terkait adanya DUGAAN REKAYASA PERALIHAN JAMINAN BERUPA SHM Nomor 1186/Wanasari milik Alm H. Cecep Wisnu Affandi ini, TERGUGAT II *mereserve* hak hukumnya untuk MELAKUKAN UPAYA HUKUM yang termasuk namun



tidak terbatas upaya hukum pidana dan atau perdata khusus terhadap TERGUGAT I (PT BANK YUDHA BHAKTI, TBK).

**PERMOHONAN**

1. Bahwa Oleh karena seluruh dalil dan tuntutan PENGGUGAT sebagaimana gugatan aquo tidak berdasar hukum, maka sangat berdasar hukum jika TERGUGAT II memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan MENOLAK gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.
2. Bahwa oleh karenanya sangat berdasar hukum pula apabila PENGGUGAT dibebankan membayar seluruh biaya perkara dalam proses persidangan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT II memohon agar Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang TIDAK BERWENANG MEMERIKSA SERTA MEMUTUS PERKARA AQUO;
3. Menyatakan tidak dapat menerima seluruh gugatan PENGGUGAT.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan PENGGUGAT;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara selama proses perkara ini berlangsung.

**Atau**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dan Tergugat V memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat III dan Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dan Tergugat V .

Bahwa Gugatan tertanggal 20 Desember 2018 yang diajukan Penggugat dan terdaftar dalam register Perkara Nomor: 37/Pdt.G/2018/PN.Ckr sudah



seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang dengan alasan sebagai berikut:

## I. PENGADILAN NEGERI CIKARANG TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUTE

1. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cikarang.
2. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 28 menyebutkan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat VII untuk mencoret pencatatan perubahan data/balik nama dalam SHM No. 1186/Wanasari semula atas nama Haji Cecep Wisnu Affandi menjadi Junaidi Adinata dan perubahan-perubahan peralihan hak setelahnya, dan juga di dalam Petitum gugatan pada angka 4 yang mana Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat VII untuk mencatatkan nama Penggugat/ahli waris sebagai pemilik yang sah atas SHM nomor 1186/Wanasari.
3. Bahwa maksud dan pengertian dari Posita dan Petitum sebagaimana diuraikan pada angka 2 di atas dapat diartikan Penggugat meminta pembatalan pencatatan Sertifikat atas hak milik;
4. Bahwa, Sertifikat Hak Milik adalah suatu bukti kepemilikan Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan pembukuannya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan oleh karenanya sertifikat atas tanah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (3) Undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

*“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 perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit,***



*individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*

5. Bahwa, dalam hal seseorang/badan hukum merasa dirugikan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan secara tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal/tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan nyata Penggugat telah keliru secara kompetensi absolute mengajukan gugatan yang salah satu nya meminta pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Negeri Cikarang, dan sudah seharusnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara *aquo*.

## **II. GUGATAN OBSCUR LIBEL**

1. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 dan No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 12-4-1974, terhadap gugatan perkara a quo yang tidak jelas dan kabur maka Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984, menyatakan sebagai berikut:

*“Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;*

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 12-4-1974, menyatakan sebagai berikut:

*“oleh karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima atas alasan obscur libel”;*

2. Bahwa dengan demikian mengacu pada Pasal 8 RV dan yurisprudensi tersebut di atas, maka sangat jelas dan terang



Gugatan *aquo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*). Untuk itu berkaitan dengan Gugatan Penggugat mengenai tanah beserta bangunan rumah di atasnya, sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

### III. GUGATAN EROR IN PERSONA

#### 1. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat

Bahwa Tergugat III dan Tergugat V dalam permasalahan ini adalah bagian dari karyawan dan Pengurus dari Tergugat I, dimana seluruh tindakan adalah atas nama Tergugat I, maka dari itu seharusnya Tergugat III dan Tergugat V **tidak digugat sebagai pribadi**, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 601.K/SIP/1975 tanggal 20 April 1977 disebutkan "*Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan*"

#### 2. *Gemin Annhoedanigheid*

Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan dikarenakan Penggugat tidak mampu membuktikan sebagai ahli waris dari Haji Cecep Wisnu Affandi dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*Persona standi in iudicio*) di hadapan Pengadilan Negeri.

3. Bahwa selanjutnya Penggugat juga tidak dapat membuktikan dengan jelas dasar legal standing pernikahan antara Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi dengan wanita-wanita yang disebutkan oleh Penggugat di dalam Gugatan. Dari 5 (lima) perkawinan yang disebutkan oleh Penggugat di dalam posita, hanya 1 (satu) perkawinan yang disebutkan buku nikah, namun hal tersebut pun juga menimbulkan pertanyaan yakni pernikahan Almarhum haji Cecep Wisnu Affandi dengan Umamah binti Dulwahab yang disebutkan pernikahan dilangsungkan pada 15 Juli 1966 namun petikan pendaftaran buku nikah terdaftar dengan nomor



244/37/1986 yang dikeluarkan oleh Kantor urusan Agama kecamatan Susukan Cirebon pada tanggal 8 April 1989, yang menjadi pertanyaan ialah “mengapa pendaftaran pernikahan terpaut tahun yang jauh?” kemudian Nyonya Umayah binti Dulwahab sudah meninggal pada 27 Maret 1976, yang menjadi pertanyaan berikutnya ialah “mengapa buku nikah baru terbit setelah istri meninggal dunia?” sedangkan berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan Perkawinan menjadi putus salah satunya karena kematian, jadi seharusnya apabila Almarhumah Umamah binti Dulwahab sudah meninggal pada 27 Maret 1976, tidak dapat lagi diterbitkan petikan buku nikah setelah tahun kematian tersebut.

4. Bahwa dengan tidak adanya *legal standing* yakni sebagai ahli waris maupun sebagai istri dari Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi, kedudukan hukum Penggugat patut dipertanyakan.

5. Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu adanya pernikahan antara Haji Cecep Wisnu Affandi dengan Ummah binti Dulwahab, dengan Sri Mulyani, dengan Enung Sriwati, dengan Siti Nurwulan, dengan Yati Kurniati.

6. Selanjutnya Penggugat harus dapat membuktikan melalui penetapan/putusan pengadilan agama bahwa Penggugat ialah ahli waris dari Haji Cecep Wisnu Affandi.

7. Tanpa hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki kewenangan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan.

#### **8. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi telah memberikan Asset nya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari untuk dijadikan Hak Tanggungan Nomor 628/2001 dalam rangka Proses Pembiayaan terhadap PT Trikarya Gemilang sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Nomor 20 Dan di dalam surat Nomor 18/SK-TKG/X/2004 tertanggal 25 Oktober 2004 maupun surat Nomor 20/SK.TKG/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004, Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi mengatas namakan bertindak selaku direktur Utama PT



Trikarya Gemilang. Dan akibat dari ketidakmampuan PT Trikarya Gemilang untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, maka asset yang menjadi hak tanggungan harus diserahkan kepada Tergugat I.

9. Oleh karena itu seharusnya Penggugat mengikutsertakan PT Trikarya Gemilang untuk dimasukan sebagai Tergugat. Namun karena Penggugat tidak memasukan sebagai Tergugat Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### IV. PERALIHAN HAK ATAS TANAH SAH SECARA HUKUM

1. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”*

2. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh ahli waris Haji Cecep Wisnu Affandi kepada Tergugat III yang bertindak mewakili Perusahaan (Tergugat I) sebagaimana dituangkan dalam Akat Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005, telah memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dengan uraian sebagaimana berikut:

##### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi telah membuat surat dengan nomor 18/SK-TKG/X/2004 tertanggal 25 Oktober 2004 yang ditujukan kepada PT Bank Yudha Bakti (Tergugat I) perihal Penyerahan Asset telah sepakat untuk menyerahkan asset kepada Tergugat I yang disebabkan Haji Cecep Wisnu Affandi



melalui PT Trikarya Gemilang tidak mampu melunasi utang-utang kepada Tergugat I, hal tersebut diperkuat dengan surat dari Haji Cecep Wisnu Affandi yang bertindak atas nama PT Trikarya Gemilang yang membuat surat dengan nomor 20/SK.TKG/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004 perihal Penyerahan Asset yang ditujukan kepada Tergugat I.

**b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi yang bertindak sebagai Direktur Utama PT Trikarya Gemilang telah menjadikan asset pribadi miliknya sebagai jaminan pembiayaan, hal ini tertuang di dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Nomor 20 dan Akta Hak tanggungan Nomor 688/2001. Selanjutnya setelah almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi meninggal dunia, salah satu ahli waris almarhum yang bernama Susanto telah mendapat kuasa dari ahli waris yang lain yakni Aji Krisna, Sinta Setyawati, Dewi Setyaningsih, dan Hj. Sri Mulyani (Tergugat II) sebagaimana tertuang di dalam Surat Kuasa tanggal 3 Februari 2005 dimana di dalam surat kuasa tersebut tertuang kalimat

*“untuk pengurusan semua proyek, penagihan, per bank kan dan keperluan lainnya yang berhubungan dengan asset-asset baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang menyanggkut semua urusan atau kepentingan yang ditinggalkan oleh almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi “*

Oleh karenanya dalam melaksanakan peralihan hak tersebut, ahli waris almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi yang diwakili oleh Susanto FE telah memperoleh persetujuan ahli waris untuk melaksanakan Peralihan hak atas tanah kepada Tergugat I.

**c. Suatu hal tertentu**

Perikatan dalam Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 dilakukan karena adanya suatu hal tertentu yakni jual beli tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo*.

**d. Suatu sebab yang halal**



Perikatan yang dibuat oleh Ahli Waris Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandiberdasarkan Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 dilaksanakan karena jual beli yang halal.

3. Peralihan tanah dalam perkara *a quo* dari Ahli Waris Haji Cecep Wisnu Affandi kepada Tergugat I memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dimana peralihan tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Pasal 38 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

*"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi untuk memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"*

Berdasarkan ketentuan diatas, Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 telah memenuhi seluruh persyaratan yang dipersyaratkan dimana Ahli Waris Haji Cecep Wisnu Affandi telah didukung dari **surat pernyataan Ahli Waris yang dilegalisir Ketua Pengadilan Negeri Bekasi** dan Tergugat I hadir, dan Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 disaksikan 2 (dua) orang saksi.

5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas perbuatan hukum yang dilakukan Ahli Waris Haji Cecep Wisnu Affandi dan Tergugat I telah sah secara hukum.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V menolak dalil Penggugat yang tertuang di dalam angka 1.1.1 gugatan Penggugat yang mana Penggugat menyatakan sebagai ahli waris dari Haji Cecep Wisnu Affandi, bahwa untuk menentukan kedudukan sebagai ahli waris haruslah melalui Gugatan / Penetapan di Pengadilan Agama. Tanpa



adanya proses tersebut, Penggugat tidak dapat menyatakan dirinya sebagai ahli waris Haji Cecep Wisnu Affandi;

2. Tergugat III dan Tergugat V menolak dalil Penggugat pada angka 1.1.2 yang mana Penggugat menguraikan pernikahan yang pernah dijalankan oleh Haji Cecep Wisnu Affandi semasa hidupnya. Bahwa dari kelima pernikahan yang diuraikan oleh Penggugat, hanya ada 1 (satu) pernikahan yang Penggugat sebutkan buku nikahnya. Namun dari satu buku nikah yang disebutkan/diuraikan oleh Penggugat, terdapat kejanggalan, yakni Pernikahan Haji Cecep Wisnu Affandi dengan Umamah binti Dul Wahab dimana pernikahan dilangsungkan pada 15 Juli 1966 namun baru pada tanggal 8 April 1989 terbit Buku Nikah Nomor 244/37/1986, sedangkan Umamah binti DulWahab sudah meninggal pada tanggal 27 Maret 1976;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan perkawinan menjadi putus salah satunya karena kematian, jadi seharusnya apabila Almarhumah Umamah binti Dulwahab sudah meninggal pada 27 Maret 1976, tidak dapat lagi diterbitkan petikan buku nikah setelah tahun kematian tersebut;

4. Bahwa terhadap pernikahan yang diuraikan oleh Penggugat namun tidak disebutkan nomor buku nikahnya, Tergugat III dan Tergugat V tidak akan mengakuinya dikarenakan tidak ada *legal standing* dan dasar hukum terjadinya pernikahan sebagaimana yang disebutkan Penggugat di dalam gugatan;

5. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 1.1.3 yang menguraikan anak-anak istri pewaris yang hidup terlama yang akan berkedudukan sebagai Ahli Waris dari Almarhum haji Cecep Wisnu Affandi, juga di dalam angka 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, dan 1.1.8 yang pada intinya Penggugat adalah sah dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi. Hal ini tidak dapat dibenarkan dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dikarenakan **tidak ada bukti hukum yang ditetapkan melalui Pengadilan Agama yang**



dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi;

6. Bahwa pada angka 1.2.1.4, 1.2.3, dan 1.2.5, Gugatan penggugat sudah diuraikan bahwa Tergugat I merupakan tempat Tergugat III dan Tergugat V bekerja dan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 pada saat Tergugat III dan Tergugat V masih bekerja pada Tergugat I, oleh sebab itu jelas bahwa **KELIRU** apabila gugatan ditujukan kepada Pribadi Tergugat III dan Tergugat V, dikarenakan tindakan dan peristiwa hukum dilakukan berdasarkan atas nama Perusahaan (Tergugat I);

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1.2.1.5 yang menyebutkan Tergugat I merupakan kreditor dari Almarhum haji Cecep Wisnu Affandi merupakan dalil yang sangat keliru, hal ini dikarenakan sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit Nomor 20 yang merupakan debitur dari Tergugat I adalah perusahaan tempat Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi bekerja yakni PT Trikarya Gemilang, dan Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi bertindak sebagai Direktur Utama yang memberikan Asset Sertifikat Hak Milik Nomor 1186/Wanasari sebagai jaminan yang dibebankan hak tanggungan;

#### TIDAK TERBUKTI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM

8. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2.1 yang menyebutkan Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi dengan Tergugat I ada hubungan kreditor – debitur adalah dalil yang keliru karena tidak pernah ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Almarhum haji Cecep Wisnu Affandi pribadi, melainkan PT Trikarya Gemilang yang menjadi Debitur dari Tergugat I sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan nomor 20;

9. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada angka 2.4, dapat Tergugat III dan Tergugat V sampaikan **tidak ada keharusan dan kepentingan untuk memberikan informasi kepada Pihak-Pihak yang tidak berkepentingan selain dari informasi dan kepentingan bagi Debitur/Nasabah;**



10. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2.9 gugatan sangat tidak berdasar, karena **Penggugat tidak mempunyai kewenangan apapun untuk dimintakan persetujuan maupun kuasa untuk menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari**. Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari, hal ini dikarenakan **Penggugat tidak memiliki bukti apapun terkait dengan Legal Standing Penggugat sebagai Ahli Waris dari Almarhum Cecep Wisnu Affandi;**

11. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2.11 adalah **dalil yang keliru**, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

a. Penggugat mengatakan bahwa jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari dibeli Tergugat V dari Tergugat III, ini adalah dalil yang salah karena **Tergugat III tidak pernah menguasai fisik tanah dan bangunan maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari**, hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari adalah hak dari Tergugat I yang diambil alih akibat kegagalan PT Trikarya Gemilang melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I;

b. Penggugat mendalilkan Tergugat III membelinya dari Tergugat II, hal ini keliru karena perbuatan hukum Tergugat III di dalam Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 adalah mewakili Tergugat I karena sebagaimana dalil Penggugat sendiri yang menyebutkan bahwa Tergugat III merupakan karyawan bagian kredit pada Tergugat I sebagaimana disebutkan Penggugat pada angka 1.2.3 gugatan Penggugat;

c. Penggugat mendalilkan Tergugat III sebelumnya menjual kepada Tergugat IV, bahwa bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan demikian, karena di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari **tidak terdapat penjualan dari Tergugat III kepada Tergugat IV;**

12. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2.12 semakin menegaskan **bahwa Tergugat III dan Tergugat V adalah bagian dari Tergugat I, jadi seharusnya Tergugat III dan Tergugat V tidak dapat digugat secara pribadi;**



13. Bahwa Tergugat III menolak tegas dalil Penggugat pada angka 2.13, hal ini dikarenakan Tergugat III tidak pernah secara pribadi membeli Objek Hak tanggungan, bahwa pada saat Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 Tergugat III bertindak mewakili atas nama Perseroan (Tergugat I), hal ini didukung oleh adanya cover note dari Notaris Rahmat Hidayat (Tergugat IV) yang menyatakan pada intinya Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari sedang dalam proses balik nama di kantor Tergugat IV, selanjutnya disebutkan apabila pengurusan sertifikat selesai maka akan segera diserahkan kepada Tergugat I yang berkedudukan di Jakarta. Hal ini jelas bahwa **Tergugat III tidak pernah menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari maupun menguasai fisik tanah dan bangunan tersebut;**

Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil Penggugat yang menyatakan telah melanggar Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan karena telah membeli objek hak tanggungan, Penggugat tidak paham dan tidak cermat dalam melihat fakta hukum. Perlu kami sampaikan bahwa Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat V sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual beli Nomor 958/2015 tanggal 17 Juni 2015 pada saat itu **Tergugat V sudah tidak lagi bekerja pada Tergugat I**, oleh sebab itu antara Tergugat I dengan Tergugat V sudah tidak ada hubungan kerja maupun hubungan afiliasi sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat;

14. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V menolak tegas dalil Penggugat pada angka 2.14. dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat II sudah mendapatkan pernyataan sebagai Ahli Waris Haji Cecep Wisnu Affandi sebagaimana tertuang di dalam Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 01/SKW/2005/PN.Bks tertanggal 2 Februari 2005, selanjutnya pada tanggal 3 Februari 2005, **Tergugat II memberikan kuasa kepada Susanto FE melalui surat kuasa untuk pengurusan semua asset yang ditinggalkan Almarhum Cecep Wisnu Affandi**, oleh karena itu pihak yang bertanda tangan di dalam Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 adalah Tergugat III yang bertindak



atas nama Tergugat I dan Susanto FE yang sudah memegang kuasa dari Tergugat II;

**b.** Tergugat II memang tidak menerima uang dikarenakan asset milik Haji Cecep Wisnu Affandi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari sudah diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat I melalui surat nomor 20/SK.TKG/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004 yang ditanda tangani sendiri oleh almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi;

**c.** Bahwa Penggugat mendalilkan dalil yang tidak konsisten karena di satu dalil 2.14.b Penggugat mengatakan Tergugat II tidak pernah bertandatangan, sedangkan pada angka 2.14.d Penggugat menyebutkan Tergugat II hanya diminta tanda tangan saja, hal ini membuktikan dalil yang tidak konsisten dari penggugat;

**15.** Bahwa dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang diarahkan kepada Tergugat III maupun Tergugat V sebagaimana yang di dalilkan Penggugat tidak terbukti;

**16.** Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada angka 3.1 gugatan Penggugat yang mengklaim telah menderita kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari, memang sudah sewajarnya Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut, Penggugat tidak mempunyai dasar hukum kuat yang dapat menyatakan sebagai pemilik bidang tanah perkara a quo;

**17.** Bahwa telah di roya-nya Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari tidak mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, hal ini dikarenakan roya tersebut terjadi karena utang PT Trikarya Gemilang sudah dianggap lunas dengan adanya penyerahan jaminan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari oleh Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi yang bertindak selaku Direktur Utama PT Trikarya gemilang sebagaimana tertuang di dalam surat nomor 20/SK.TK/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004, yang mana penyerahan tersebut dikarenakan Debitur tempat Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi bekerja sudah tidak mampu lagi membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I;



18. Bahwa Tergugat III menolak tegas dalil Penggugat pada angka 3.2 yang pada intinya menyatakan Tergugat III mendapatkan keuntungan dari peralihan tanah hak milik kepada Tergugat III. Bahwa perlu kami sampaikan kembali Tergugat III tidak pernah melakukan pembelian secara atas nama pribadi, bahwa Akta Jual Beli Nomor Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 adalah Tergugat III bertindak atas nama perseroan (Tergugat I), oleh karena itu Tergugat III tidak pernah menguasai fisik sertifikat maupun fisik tanah dan bangunan yang terkait;

19. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V membantah tegas dalil Penggugat pada angka 3.3. yang pada intinya penggugat mengatakan Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat. Hal yang harus ditegaskan adalah **SIAPA PENGGUGAT??**, Penggugat tidak memiliki legal standing apapun terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/wanasari, bahwa keluarga yang diperkenalkan oleh Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi kepada Tergugat I adalah orang-orang yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Tergugat II. Selain Tergugat II, tidak ada lagi yang diperkenalkan Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi sebagai keluarga ataupun ahli waris. Oleh karena itu tidak ada kewajiban Tergugat III dan Tergugat V untuk memberitahu atau meminta izin kepada Penggugat;

20. Oleh sebab hal-hal di atas, Tergugat III dan Tergugat V menolak untuk dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menolak untuk mengganti kerugian, termasuk dalil Penggugat pada angka 3.5 yang merinci kerugian-kerugian, bahwa dalil tersebut adalah dalil kosong dan terlalu *premature*, seharusnya Penggugat tentukan terlebih dahulu *legal standing*-nya sebagai Ahli Waris Almarhum Haji Cecep Wisnu Affandi;

21. Termasuk nilai-nilai kerugian immaterial yang di klaim oleh Penggugat yang dinilai sangat mengada-ngada tanpa dasar hukum yang jelas;

22. Bahwa terkait permintaan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk mempertimbangkan eksistensi dokumen-dokumen terkait



pada angka 4 (empat) dan meminta pembatalan, hal tersebut terlalu *premature* dan salah jalur, dikarenakan bahwa untuk pembatalan sertifikat bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri. Hal ini sudah melanggar kewenangan absolut badan peradilan. Hal tersebut juga dimintakan Penggugat pada angka 5 (lima) yang meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat VII selaku Kepala Kantor Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Oleh sebab itu permintaan Penggugat keliru dan melanggar kewenangan absolut badan peradilan untuk memeriksa dan memutus sengketa;

23. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada angka 8 (delapan) yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat III dikarenakan seluruh prosedur peralihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan hukum positif di Indonesia, sebagaimana telah diuraikan di atas sebelumnya, bahwa tindakan **Tergugat III adalah tindakan yang bertindak mewakili Perseroan (Tergugat I)** oleh sebab itu Tergugat III tidak dapat disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum.

24. Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat pada angka 10 Gugatan Penggugat yang mana Penggugat melarang Tergugat V atau kuasanya/pihak lain yang memperoleh hak/kewenangan darinya untuk menguasai bidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari, bahwa tidak ada kepatutan atau kedudukan kekuasaan dari Penggugat untuk meminta hal tersebut, karena Penggugat bukan pihak yang berhal atas apapun yang tertuang di dalam Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01186/Wanasari;

25. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V menolak permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas asset pribadi milik Tergugat III dan Tergugat V, dikarenakan Tergugat III dan Tergugat V telah secara jelas tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan tindakan-tindakan hukum sebagaimana yang diuraikan Penggugat pada posita Gugatan adalah tindakan hukum Tergugat III dan Tergugat V yang bertindak atas nama Perseroan (Tergugat I), oleh sebab itu Tergugat III dan Tergugat V tidak dapat diminta pertanggung jawaban secara pribadi;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat III dan Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang kiranya dapat berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat V secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 yang dibuat oleh Haji Muhammad Rahmat Hidayat, S.H. sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 958/2015 tertanggal 17 Juni 2015 yang dibuat oleh Tri Akhsanul Iman S.H. sah menurut hukum;
5. Memerintahkan Penggugat dan/atau kuasanya / orang yang diberi wewenang oleh Penggugat untuk keluar dari lokasi Bidang Tanah Sertifikat Nomor 01186/Wanasari karena tidak memiliki dasar hukum kepemilikan dan tidak memiliki penguasaan hak atas tanah;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V.

**Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V Telah Menjalankan Tugas dan Kewenangannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan**

1. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud



dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut UU OJK) *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014).

2. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU OJK.

3. Bahwa fungsi dan tugas Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut OJK) beserta wewenang yang dimilikinya adalah berdasarkan Pasal 6, 7, 8, dan 9 UU OJK.

4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengakui secara tegas dan jelas permasalahan hukum yang ada adalah terkait hubungan keperdataan berupa pejianjian kredit antara Tergugat I dengan H. Cecep Wisnu Affandi yang akan dilunasi oleh para ahli warisnya d.h.i. Para Penggugat, akan tetapi didapati obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit tersebut telah berpindah tangan dengan tidak sah sehingga Tergugat I didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.

5. Bahwa dengan demikian terbukti dengan jelas dan tegas Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V **tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan** dengan Penggugat dan Tergugat I dalam pejianjian kredit yang menjadi pokok permasalahan gugatan *a quo*.

6. Bahwa oleh karena terbukti Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V **tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan** dengan Penggugat dan Tergugat I, sudah selayaknya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dari perkara *a quo* atau setidaknya tidaknya mengenyampingkan seluruh dalil terkait Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terkait dengan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak dapat diterima.



2. Menyatakan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah menjalankan tugas dan wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak ada relevansinya dengan gugatan *a quo* dan mengeluarkan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dari perkara *a quo*.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara,

atau

*ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat VI memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat VI pada prinsipnya menolak seluruh **posita** dan **petitum** yang disampaikan Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang dinyatakan secara tegas benar oleh Turut Tergugat VI dan selanjutnya mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut :

#### A. DALAM EKSEPSI

##### I. OBSCUUR LIBEL

###### GUGATAN PENGGUGAT KABUR (**OBSCUUR LIBEL**)

1. Bahwa setelah membaca dan memahami Gugatan Perkara **a quo**, Turut Tergugat VI dengan ini mengajukan **exceptio obscur libel** dengan alasan bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan **a quo** tidak berdasar, tidak jelas dan isinya tidak terang (**onduidelijk**), karena tidak adanya kejelasan mengenai alur hubungan hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI (PT Bursa Efek Indonesia);
2. Bahwa alur hubungan hukum yang didalilkan Penggugat hanya diterangkan dalam surat Gugatan pada halaman 16 angka 1.4 yang berbunyi sebagai berikut:

**“Bahwa dengan demikian TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat terdapat HUBUNGAN HUKUM antara satu dengan lainnya”**



3. Bahwa dengan dalil Penggugat diatas sama sekali tidak menunjukkan kejelasan mengenai hubungan hukum yang bagaimana antara Penggugat dengan Turut Tergugat VI serta hubungannya terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan terhadap Para Tergugat;

4. Bahwa Turut Tergugat VI menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* bagian Petitum pada halaman 39 angka 17 yang menuntut sebagai berikut:

**“Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan ini setelah BERKEKUATAN HUKUM TETAP (kracht van gewijsde).”**

5. Bahwa tuntutan Penggugat untuk menghukum Turut Tergugat VI tersebut tidak berdasar, karena DALAM DALIL POSITA PENGGUGAT, SAMA SEKALI TIDAK DITEMUKAN DALIL YANG MENYATAKAN BAHWA TURUT TERGUGAT VI MELAKUKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM, MELANGGAR KEWAJIBAN HUKUMNYA, ATAUPUN HARUS MELAKUKAN KEWAJIBAN HUKUM, namun secara tiba-tiba, tidak jelas dan isinya tidak terang (*onduidelijk*) menuntut kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Turut Tergugat VI agar tunduk kepada Putusan Gugatan *a quo*;

6. Bahwa kemudian menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan** dengan penerbit Sinar Grafika, cetakan kedua, halaman 448-456, menjelaskan syarat-syarat gugatan yang termasuk gugatan yang *obscuur libel*. Dalam buku tersebut Yahya Harahap menjelaskan suatu gugatan dapat dikatakan *obscuur libel* apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa.
- c. Petitum gugatan tidak jelas.
- d. Masalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa sejak semula dalam posita Gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum yang bagaimana antara Turut Tergugat VI dengan Penggugat serta hubungannya dengan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan pada Tertugat, namun dalam Petitumnya malah memerintahkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Turut Tergugat VI, atas hal tersebut telah nyata KETIDAKJELASAN dasar gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI, karena tidak ada korelasi



antara Posita dengan Petitumnya, terutama Petitum terhadap Turut Tergugat VI;

8. Bahwa dengan demikian, atas dasar ketidakjelasan antara Posita dan Petitum, serta ketiadaan dalil/cacat dalam membuktikan dalil Tuntutan terhadap Turut Tergugat VI tersebut, Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI menjadi kabur (*obscuur libel*);

9. Bahwa dengan dasar dan alasan tersebut di atas, sudah sepatutnya Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memberikan pertimbangan dalam eksepsi bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat VI adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*).

## II. ERROR IN PERSONA

PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM MENARIK TURUT TERGUGAT VI SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARAA *QUO* (*ERROR IN PERSONA*)

10. Bahwa Turut Tergugat VI dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 22 yang mendalilkan sebagai berikut :

***“Bahwa Turut Tergugat VI ditarik dan diikutkan serta didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah untuk melengkapi dan lengkapnya pihak- pihak berperkara sehubungan dengan pembuktian peristiwa hukum / hubungan hukum tertentu dalam gugatan a quo....”***

11. Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang salah dalam menempatkan/mengkualifikasikan Turut Tergugat VI sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, karena:

a. Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

b. Masih menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang



sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

c. Gugatan **a quo** merupakan Gugatan yang SAMA SEKALI TIDAK ADA HUBUNGANNYA dengan TURUT TERGUGAT VI, BAHKAN DALAM DALILNYA TIDAK DIURAIKAN SECARA JELAS HUBUNGAN HUKUM YANG BAGAIMANA ANTARA PENGGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT VI, sehingga Gugatan **a quo** sudah SEHARUSNYA TIDAK MELIBATKAN TURUT TERGUGAT VI;

d. Kemudian, Turut Tergugat VI merupakan badan yang mewadahi penyelenggaraan transaksi efek di bursa supaya wajar, teratur dan efisien. Oleh karena itu Turut Tergugat VI telah memenuhi tugas dan kewajibannya dan SAMA SEKALI tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan tugas dan kewajiban tersebut, berdasarkan Pasal 7 dan Pasal 9 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal;

e. Selanjutnya berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan** pada halaman 438 sampai dengan 439, Turut Tergugat VI dapat mengajukan eksepsi **Error In Persona** apabila gugatan mengandung cacat **error in persona** yang disebut juga exception in persona, salah satu bentuknya adalah keliru dalam menarik pihak dalam Gugatan, dengan demikian berdasarkan uraian di atas, Gugatan **a quo** merupakan Gugatan yang mengandung cacat **error in persona** karena telah menarik Turut Tergugat VI sebagai pihak dalam Gugatan **a quo**, padahal sama sekali tidak memiliki kewajiban hukum apapun dalam sengketa/perkara **a quo**.

12. Bahwa mengingat tidak ada hubungan hukum apapun antara Turut Tergugat VI dengan Penggugat, maka sewajarnya pula jika Turut Tergugat VI juga tidak memiliki kewajiban hukum apapun yang harus dilakukan kepada Penggugat dalam perkara **a quo**;

13. Bahwa oleh karenanya sangat beralasan jika Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara **a quo** untuk memeriksa dan mempertimbangkan adanya eksepsi **error in persona** sehingga



sepatutnya jika Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

14. Bahwa Turut Tergugat VI dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat VI;

15. Bahwa segala sesuatu yang telah Turut Tergugat VI uraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

**TURUT TERGUGAT VI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DAN KEWAJIBAN HUKUM YANG HARUS DILAKUKAN KEPADA PENGGUGAT DALAM SENGKETA/PERKARA GUGATAN A QUO**

16. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat VI dalilkan pada bagian Eksepsi sebelumnya, Turut Tergugat VI sama sekali tidak memiliki hubungan hukum ataupun kewajiban hukum kepada Penggugat dalam Gugatan *a quo*, namun demikian ternyata Turut Tergugat VI ditarik menjadi pihak dalam Gugatan *a quo*;

17. Bahwa dalam posita Penggugat sendiri pun sama sekali tidak menyebutkan bahwa Turut Tergugat VI adalah pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, ada Kewajiban Hukum yang harus dilakukan Turut Tergugat VI, maupun Hubungan Hukum dengan Penggugat, melainkan Penggugat hanya memberikan penjelasan mengenai posisi Turut Tergugat VI sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatan halaman 16 angka 1.3.6;

18. Bahwa posisi Turut Tergugat VI, berdasarkan ketentuan telah jelas dan diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal Pasal 1 angka (4), yang berbunyi:

***“Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan system dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek Pihak-Pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek di antara mereka ”***

Sehingga jelas bahwa Turut Tergugat VI adalah pihak penyelenggara yang menyediakan sistem atau sarana untuk mempertemukan penjual



dan pembeli efek yang tidak ada hubungan sama sekali dengan pokok Gugatan **a quo**;

19. Bahwa dengan demikian Gugatan **a quo** tidak ada hubungannya sama sekali dengan Penggugat, maka sekali lagi Turut Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan **a quo** dalam Pokok Perkara, oleh karenanya Turut Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar Gugatan **a quo** dinyatakan ditolak dan mengeluarkan Turut Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara **a quo**.

### C. PERMOHONAN TURUT TERGUGAT VI

Berdasarkan seluruh dalil, dasar hukum, serta bukti-bukti yang diuraikan oleh Turut Tergugat VI tersebut di atas, Gugatan Penggugat tidak terbukti dan oleh karenanya seluruh petitum Gugatan perkara **a quo** haruslah ditolak. Dengan ini Turut Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara **a quo** berkenan untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara **a quo** dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/NO*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Mengeluarkan Turut Tergugat VI sebagai pihak dalam Gugatan **a quo**;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara **a quo** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Para Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 18 Juli 2019 dan Para Tergugat telah pula menyampaikan duplik tanggal 01 Agustus 2019;



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V mengenai kompetensi absolut telah diputus dengan putusan sela Nomor 37/Pdt.G/2018 /PN Ckr tanggal 08 Agustus 2019 yang amarnya sebagai berikut :

- 1.-----Menolak eksepsi kompetensi absolute dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V;
- 2.-----Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
- 3.-----Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- 4.-----Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut :

1. Foto copy Silsilah Pewarisan dan Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan (Silsilah Pewarisan HAJI CECEP WISNU AFFANDI), diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan Pertama (Garis Keturunan Perkawinan Pertama), diberi tanda bukti P-1a;
3. Foto copy Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan Kedua (Garis Keturunan Perkawinan Kedua), diberi tanda bukti P-1b;
4. Foto copy Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan Ketiga (Garis Keturunan Perkawinan Ketiga), diberi tanda bukti P-1c;
5. Foto copy Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan Keempat (Garis Keturunan Perkawinan Keempat), diberi tanda bukti P-1d;
6. Foto copy Garis Keturunan HAJI CECEP WISNU AFFANDI berdasarkan Perkawinan Kelima (Garis Keturunan Perkawinan Kelima), diberi tanda bukti P-1e;
7. Foto copy Surat Kematian No.174.3/43/KISTHI Jakarta/VI/06 atas nama H. CECEP WISNU yang dikelaurkan oleh Kelurahan Sepanjang Jaya Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-2;



8. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 Juli 2006, diberi tanda bukti P-3;
9. Foto copy Surat Pernyataan atas nama SUSANTO/Tergugat II tertanggal 11 Oktober 2006, diberi tanda bukti P-4;
10. Foto copy Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, diberi tanda bukti P-5a;
11. Foto copy Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, diberi tanda bukti P-5b;
12. Foto copy Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, diberi tanda bukti P-6;
13. Foto copy Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda bukti P-7;
14. Foto copy Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, diberi tanda bukti P-8a;
15. Foto copy Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, diberi tanda bukti P-8b;
16. Foto copy Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang, diberi tanda bukti P-8c;
17. Foto copy Bentuk Kompilasi Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/14/PBI/2008 Jo Nomor 8/4/PBI/2006 tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum, diberi tanda bukti P-9;
18. Foto copy Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diberi tanda bukti P-10a;
19. Foto copy Pendapat Hukum J. Satrio Tentang Janji Pemilikan (Milik Beding) Atas Objek Hak Tanggungan oleh Kreditur/Penerima Hak Tanggungan, dikutip dari buku J. Satrio Hukum Jaminan Hak Jaminan



Kebendaaan Hak Tanggungan Buku 2 Cet 1 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 1998) hlm.134-136, diberi tanda bukti P-10b;

20. Foto copy Pendapat Hukum J. Satrio Tentang Pencoretan/Roya Hak Tanggungan, dikutip dari buku J. Satrio Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaaan Hak Tanggungan Buku 2 Cet 1 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 1998) hlm.293-314, diberi tanda bukti P-10c;

21. Foto copy Pendapat Hukum M. Yahya Harahap Tentang Eksekusi Hak Tanggungan, dikutip dari buku Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar) Cet 1 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 1996) hlm.265-279, diberi tanda bukti P-10c;

22. Foto copy Pendapat Hukum Ny. Retno Wulan Sutantio Tentang Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan, dikutip dari buku Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan tanah Cet 1 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 1998) hlm.173-185, diberi tanda bukti P-10e;

23. Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikutip dari buku Wacana Intelektual, Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan, Cet 1 (Tanpa Tempat : Wipress, 2009) hlm. 269-318, diberi tanda bukti P-11;

24. Foto copy Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dikutip dari buku Wacana Intelektual, Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan, Cet 1 (Tanpa Tempat : Wipress, 2009) hlm. 319-416, diberi tanda bukti P-12;

25. Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikutip dari buku Wacana Intelektual, Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan, Cet 1 (Tanpa Tempat : Wipress, 2009) hlm. 467-516, diberi tanda bukti P-13a;

26. Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang



Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sumber download dari hukumonline.com, diberi tanda bukti P-13b;

27. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1186/Wanasari atas nama Haji Cecep Wisnu Affandi seluas 5.530 M2, diberi tanda bukti P-14;

28. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1186/Wanasari atas nama Haji Cecep Wisnu Affandi telah dibebani dan menjadi objek hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan Tergugat I, diberi tanda bukti P-15;

29. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1186/Wanasari atas nama Junaidi Adinata/Tergugat III, diberi tanda bukti P-16a;

30. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 247/2005 tanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT di Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-16b;

31. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1186/Wanasari atas nama Junaidi Adinata/Tergugat III telah dibebani Hak Tanggungan, diberi tanda bukti P-17;

32. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1186/Wanasari atas nama Drs. Budi Setyo Sukarno/Tergugat V, diberi tanda bukti P-18a;

33. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 958/2015 tanggal 17 Juni 2015 dibuat dihadapan Tergugat VI selaku PPAT di Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-18b;

34. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama H. Cecep Wisnu Affandi atas bidang tanah seluas 5.530 M2 tertanggal 12 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-19a;

35. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama H. Cecep Wisnu Affandi atas bidang tanah seluas 5.530 M2 tertanggal 05 Januari 2016, diberi tanda bukti P-19b;

36. Foto copy Sertifikat Laik Operasi Listrik Pasar Pamor Wanasari Cibitung atas nama Hidayat/Penggugat tertanggal 21 Juli 2017 berlaku sampai dengan tanggal 21 Juli 2032 yang dikeluarkan oleh PT. Jasa Kelistrikan Indonesia, diberi tanda bukti P-20;



37. Foto copy Surat Pernyataan Pembelian Kios/Lapak Pasar Pamor Wanasari Cibitung tertanggal 13 Januari 2004 atas nama Siti Subaktus Sakiah, diberi tanda bukti P-21;
38. Foto copy Surat Penggugat tertanggal 04 Oktober 2017 perihal Penyelesaian Permasalahan Kepemilikan dan atau Penguasaan Pasar Pamor Wanasari Kabupaten Bekasi ditujukan kepada Tergugat V, diberi tanda bukti P-22;
39. Foto copy Denah Lokasi Bangunan yang berdiri diatas dan dalam area bidang Tanah Milik Nomor 01186/Wanasari seluas 5.530 M2, diberi tanda bukti P-23;
40. Foto copy Foto-foto "Pengumuman Tanah dan Bangunan ini milik Drs. Budi Setyo Sukarno berdasarkan SHM No.1186 Desa Wanasari.., diberi tanda bukti P-24;
41. Foto copy Referensi Jaminan Kredit Investasi a.n TRI WIROTOMO yang dikeluarkan oleh Pengelola Pasar Pamor No.165/Ref-PW/II/2003 tanggal 15 Februari 2003, diberi tanda bukti P-25a;
42. Foto copy Bukti-bukti Slip Setoran ke Bank Yudha Bhakti/Tergugat I atas kios saudara Tri Wirotomo yang secara teknis disetorkan oleh Jaming orang suruhan saudara Tri Wirotomo, diberi tanda bukti P-25b;
43. Foto copy Buku Tabungan atas nama Tri Wirotomo yang dikeluarkan oleh Bank Yudha Bhakti/Tergugat I Khusus untuk transaksi Setoran ANgsuran Kredit Kios, diberi tanda bukti P-25c;
44. Foto copy Surat Keterangan Lunas yang dikelaurkan oleh Bank Yudha Bhakti/Tergugat I atas nama Tri Wirotomo tertanggal 7 Desember 2006 Nomor 0480/CS-DKP/BYB/XII/2006, diberi tanda bukti P-25d;
45. Foto copy Surat Panggilan Polsek Bekasi Timur Nopol S.Pgl/171/2006 /Sektim a.n Sdri Hj. Sri Mulyani sebagai Tersangka dalam tindak pidana Kejahatan terhadap kedudukan warga dan Penggelapan asal usul sebagaimana dimaksud dala Pasal 277 KUHP, diberi tanda bukti P-26a;
46. Foto copy Surat Panggilan Polsek Bekasi Timur Nopol S.Pgl/172/2006 /Sektim a.n Sdr Susanto sebagai Tersangka dalam tindak



pidana Kejahatan terhadap kedudukan warga dan Penggelapan asal usul sebagaimana dimaksud dala Pasal 277 KUHP, diberi tanda bukti P-26b;

47. Foto copy Surat Panggilan Polsek Bekasi Timur Nopol S.Pgl/181/2006 /Sektim a.n Sdr Aji Krisnadi sebagai Tersangka dalam tindak pidana Kejahatan terhadap kedudukan warga dan Penggelapan asal usul sebagaimana dimaksud dala Pasal 277 KUHP, diberi tanda bukti P-26c;

48. Foto copy Surat Panggilan Polsek Bekasi Timur Nopol S.Pgl/182/2006 /Sektim a.n Sdr Dewi Setyaningsih sebagai Tersangka dalam tindak pidana Kejahatan terhadap kedudukan warga dan Penggelapan asal usul sebagaimana dimaksud dala Pasal 277 KUHP, diberi tanda bukti P-26d;

49. Foto copy Surat Panggilan Polsek Bekasi Timur Nopol S.Pgl/183/2006 /Sektim a.n Sdr Sinta Setyawati sebagai Tersangka dalam tindak pidana Kejahatan terhadap kedudukan warga dan Penggelapan asal usul sebagaimana dimaksud dala Pasal 277 KUHP, diberi tanda bukti P-26e;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-1a s/d P-1e, P-2 s/d P-5a, P-5b, P-6, P-7, P-8a s/d P-8c, P-9, P-10a s/d P-10e, P-11, P-12, P-13a, P-13b, P-14, P-15, P-16a, P-16b, P-17, P-18a, P-18b, P-19a, P-19b, P-20, s/d P-24, P-25a s/d P-25d, P-26a s/d P-26e telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-1a s/d P-1e, P-2 s/d P-5a, P-5b, P-6, P-7, P-8a s/d P-8c, P-13b, P-14, P-15, P-16a, P-16b, P-17, P-18a, P-18b, P-19b, P-20 s/d P-22 dan P-26 adalah copy dari copy sedangkan P-24 hasil foto dari handphone, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi Darmi Rosmawati, saksi Siti Nuraidah dan saksi Samino, dibawah sumpah saksi-saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### 1. Saksi DARMI ROSMAWATI



- Bahwa saksi kenal dengan H. Cecep dan ahli warisnya dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa saksi menerangkan berjualan dipasar sejak tahun 2001;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat saksi berjualan H Cecep meninggal dunia;
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 22 November 2017, ada orang bilang bahwa tempat jualan saksi yaitu pasar miliknya pak Budi;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan pak Budi karena saksi kontrak dengan H Cecep dan ahli warisnya;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada pembatalan kontrak tapi pak Topan bilang kalau ijin perpanjangan bayar ke pak Topan;
- Bahwa saksi menerangkan pasar dibangun pada tahun 2000 dan saksi mempunyai 5 kios dipasar;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui permasalahan dalam perkara ini terkait peralihan tanah milik H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan ketemu dengan H Cecep pada tahun 2003 pada saat adik saksi berjualan di pasar;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui surat kematian atas H. Cecep yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sepanjang Jaya Kecamatan Rawalumbu Bekasi;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui surat kematian H Cecep dibuat pada pada bulan Januari 2005;
- Bahwa saksi menerangkan Hidayat adalah anak H Cecep pada saat di pasar dan diberitahu oleh pedagang dipasar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui ibunya Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui H Cecep tinggalnya dimana;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan ibu Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui istri dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Indri sebagai adiknya Gugun Efendi;
- Bahwa saksi menerangkan uang sewa kios diberikan kepada pak Mardiono;



- Bahwa saksi menerangkan pada saat pengaspalan pasar pada tahun 2017 dan saksi tidak dimintai patungan biaya pengaspalan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui nama panjang dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui nama H Cecep dari orang pasar pada tahun 2016;
- Bahwa saksi menerangkan pernah melihat foto copy sertifikat tanah pasar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui nama istri H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan setiap H Cecep ke pasar selalu bawa Hidayat dan dikatakan sebagai anaknya;
- Bahwa saksi menerangkan luas tanah pasar sekitar 5000 m2 dan saksi mengetahui luas tanahnya dari foto sertifikat tanah pasar;
- Bahwa saksi menerangkan letak pasar di Kelurahan Wanasari Cibitung Kabupaten Bekasi ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

## 2. Saksi SITI NURAIDAH

- Bahwa saksi menerangkan berjualan dipasar pada tahun 2005 dan pada saat itu H Cecep ada utusannya yaitu Pak Aam dan saksi selalu berhubungan dengan pak Aam;
- Bahwa saksi menerangkan H Cecep meninggal dunia pada tahun 2005 dan anaknya H Cecep adalah H Dayat;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2016 ada yang ngaku-ngaku tanah pasar tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan dalam hal urusan sewa kios pasar saksi berhubungan dengan pak Aam dan pak Satpam pasar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui ibunya H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui ibunya Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui orang yang bernama Gugun Efendi sebagai adiknya Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui Gugun Efendi sebagai adiknya Hidayat ketika saksi berada dikenalkan oleh Hidayat;



- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui H Cecep tinggalnya dimana;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan ibu Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui istri dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Indri sebagai adiknya Gugun Efendi;
- Bahwa saksi menerangkan menyetorkan uang kios oleh saksi diserahkan kepada Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui nama lengkap H Cecep saat saksi ke kantor H Cecep;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

### 3. Saksi SAMINO

- Bahwa saksi menerangkan mulai mengontrak kios di pasar pada tahun 2007;
- Bahwa saksi menerangkan pernah mendengar dan melihat nama PT;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui ada pengalihan pengurusan pasar ketika H Cecep meninggal dunia;
- Bahwa saksi dipasar mempunyai 1 kios;
- Bahwa saksi menerangkan ada hubungan dengan Bank Yudha Bhakti karena saat terjadi peralihan kios bayarnya ke Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah masalah kepemilikan tanah dan ahli warisnya;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui H Cecep tinggalnya dimana;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan ibu Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui istri dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Indri sebagai adiknya Gugun Efendi;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat diberikan kontrak Kios saksi diberikan surat ijin Hak Guna Pakai yang ditandatangani oleh Pak Mardiono sebagai H Cecep;



- Bahwa saksi menerangkan Pak Mardiono sebagai admin dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan uang cicilan kios disetorkan kepada pak Topik;
- Bahwa saksi menerangkan ketemu dengan Hidayat pada tahun 2001 pada saat peresmian pasar;
- Bahwa saksi menerangkan tahu tanah pasar milik H Cecep berdasarkan pengakuan H Cecep sendiri;
- Bahwa saksi menerangkan bayar uang kios ke Bank Yudha Bhakti karena diarahkan oleh Pak Mardiono yang mengarahkan ke Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui istri H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan cicilan kios pasar dalam setiap bulannya sebesar Rp.600.000,00- (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan pasar sudah jadi pada tahun 2000;
- Bahwa saksi menerangkan syarat awal untuk kontrak kios pasar selama 2 tahun;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa sertifikat pasar adalah Hak Guna Pakai sampai dengan tahun 2022 dan Sertifikat Hak Guna Pakai milik Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan kredit ke Bank Yudha Bhakti terkait dengan kios di pasar kurang lebih selama 5 tahun;
- Bahwa saksi menerangkan yang memasarkan Kios Pasar adalah Bank Yudha Bhakti dan untuk kontrak dan bayaran cicilan pertama atas nama Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat peresmian pasar H Cecep datang dengan Hidayat dan setahu saksi pasar itu milik H Cecep bukan miliknya Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan sejak meninggalnya H Cecep yang sering datang pasar adalah Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan ada rebut-ribut di pasar sejak tahun 2006 ;
- Bahwa saksi menerangkan di pasar sekitar 300 (tiga ratus) lapak;



- Bahwa saksi menerangkan sebagai pemilik pdsar adalah H Cecep saksi mengetahuinya dari orang-orang pasar;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui ada keributan tentang kepemilikan pasar pada tahun 2006;
- Bahwa saksi menerangkan pasca H Cecep meninggal yang narikan uang pasar adalah orang-orang bawahan Hidayat dan Mardiono;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui siapa yang menguasai pasar saat ini yang saksi ketahui hanya pak Topan sebagai pengelola sebagai pemegang amanat dari pak Bardi;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui mengenai laporan polisi terhadap Mardiono dan Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan pengelola pasar dikelola oleh pak Topan sejak tahun 2007 sejak ada plang di pasar;
- Bahwa saksi menerangkan dulu yang mengelola pasar adalah pak Mardiono dan sekarang saksi tidak mengetahui sekarang Pak Mardiono ada dimana;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi a.n PT Trikarya Gemilang tertanggal 01 Agustus 2001 yang di tandatangani PT Trikarya Gemilang dan PT Bank Yudha Bhakti, Tbk, diberi tanda bukti T-I.1;
2. Foto copy salah satu data debitur berupa : KTP H. Cecep Wisnu Affandi dan Hj Sri Mulyani, Kartu Keluarga nomor 10.5509/01/12091. Dan Duplikat kutipan akta nikah nomor K//Pw.01/288/1974, semua data-data tersebut dikeluarkan oleh instansi-instansi yang berwenang, diberi tanda bukti T-I.2;
3. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 20 tanggal 06 Agustus 2001 dibuat dihadapan Lucia Catharina Sani SH, MH notaris di Depok, diberi tanda bukti T-I.3;



4. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 01186 seluas 5.530 M2 berdasarkan Surat Ukur nomor 00185/Wanasari/2000 tanggal 17 Februari 2000 yang terletak di Desa Wanasari Rt 01/ Rw 01/II Kec. Cibitung Bekasi Jawa Barat atas nama Junaidi Adinata, diberi tanda bukti T-I.4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama nomor 688/2001 tertanggal 18 September 2019 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 14/2001 Tertanggal 05 September 2001 dibuat dihadapan Ida Widjiarti Astuti, SH., Notaris Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti T-I.5;
6. Foto copy Surat dari PT. Tri Karya Gemilang nomor 18/SK-TKG/X/2004 tertanggal 25 Oktober 2004 perihal Penyerahan Asset, diberi tanda bukti T-I.6;
7. Foto copy Surat dari PT. Tri Karya Gemilang nomor 20/SK-TKG/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004 perihal Penyerahan Asset, diberi tanda bukti T-I.7;
8. Foto copy Surat Persetujuan Penyerahan Asset Jaminan Untuk Pelunasan Kredit tertanggal 22 Desember 2004 yang telah ditandatangani bersama oleh dan antara PT Trikarya Gemilang dan PT Bank Yudha Bhakti, diberi tanda bukti T-I.8;
9. Foto copy Surat Keterangan ahli waris tertanggal 31 Januari 2005 dan telah dilegalisir Pengadilan Negeri Bekasi nomor 01/SKW/2005/PN.BKS tertanggal 02 Februari 2005, diberi tanda bukti T-I.9;
10. Foto copy KTP Para Ahli waris (Hj. Sri Mulyani, Susanto, Aji Krisnadi, Sinta Setyawati, Dewi Setyaningsih), diberi tanda bukti T-I.10;
11. Foto copy Surat Kuasa dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris tertanggal 03 Februari 2005, diberi tanda bukti T-I.11;
12. Foto copy Surat Roya nomor 315/CS-DKP/BYB/III/2005 tertanggal 18 Maret 2005, diberi tanda bukti T-I.12;
13. Foto copy Salinan Akta Jual Beli nomor 247/2005 tertanggal 27 April 2005 dibuat dihadapan Haji Muhamad Rahmat Hidayat, SH notaris di Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti T-I.13;



14. Foto copy Surat Pernyataan dari salah satu ahli waris yang diberi kuasa oleh para ahli waris lainnya perihal penyerahan pengelolaan dan pengembangan Aset di Desa Wanasari Cibitung, diberi tanda bukti T-I.14;

15. Foto copy Surat Permohonan pembelian aset Bank sesuai SHM 01186/Wanasari a.n Junaidi Adinata atau dikenal dengan Pasar Pamor/Wanasari Cibitung tertanggal 09 Juli 2010 dan bukti pembukuan pembayaran hasil penjualan aset Bank tanggal 29 Juli 2010, diberi tanda bukti T-I.15;

Menimbang, bahwa bukti surat T-I.1 s/d T-I.15 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1.1 s/d T-1.13 adalah copy dari copy, serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Kematian No.474.3/02/RL.3/II/2005 tanggal 22-1-2005 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sepanjang Jaya Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, Tbk, diberi tanda bukti T-II.1;

2. Foto copy Surat Keterangan Waris tanggal 31 Januari 2005 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sepanjang Jaya Kecamatan Rawa Lumbu Bekasi, diberi tanda bukti T-II.2;

3. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Susanto yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten DT II Bekasi tertanggal 13 Mei 1994, diberi tanda bukti T-II.3;

4. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Aji Krisnadi yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten DT II Bekasi tertanggal 13 Mei 1994, diberi tanda bukti T-II.4;



5. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Sinta Setyawati yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten DT II Bekasi tertanggal 13 Mei 1994, diberi tanda bukti T-II.5;
6. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Dewi Setyaningsih yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten DT II Bekasi tertanggal 13 Mei 1994, diberi tanda bukti T-II.6;
7. Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah No.K/I/Pw.01/288/1974 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Subang tanggal 21 Maret 1994, diberi tanda bukti T-II.7;
8. Foto copy Kartu Keluarga Nomor : 10.5502/00/98529 tanggal 07 Agustus 2000 dikeluarkan Kecamatan Bekasi Timur Kel : Sepanjang Jaya a/n Kepala Keluarga Cecep Wisnu Affandi, diberi tanda bukti T-II.8;
9. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 926/Kua.10.09.27/PW.01/VII/2018 tanggal 17 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Susukan Kabupaten Cirebon, diberi tanda bukti T-II.9;
10. Foto copy Surat Keterangan atas nama Siti Nurwulan tanggal 4 November 2010, diberi tanda bukti T-II.10;
11. Foto copy Surat Keterangan atas nama Lina Lismayani pada November 2010, diberi tanda bukti T-II.11;
12. Foto copy Surat Keterangan atas nama Gugun Gunawan tanggal 4 November 2010, diberi tanda bukti T-II.12;
13. Foto copy Surat Keterangan atas nama Yati Kurniati tanggal 3 November 2010, diberi tanda bukti T-II.13;
14. Foto copy Putusan Perkara Nomor : 900/Pdt.G/2017/PA.Ckr tanggal 01 Agustus 2017, diberi tanda bukti T-II.14;
15. Foto copy Duplikat untuk keperluan Akta Kelahiran Petikan dari Buku Pendaftaran Nikah Nomor : 244/37/1966 tanggal 8 April 1989 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Susukan, diberi tanda bukti T-II.15;
16. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Hidayat (Penggugat), diberi tanda bukti T-II.16;



17. Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Petikan dari Buku Pendaftaran Nikah Nomor : Kk.10.13.11/Pw.01/281/2006 tanggal 2 Agustus 2006 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Purwadadi, diberi tanda bukti T-II.17;
18. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Gugun Gunawan Affandi (Penggugat), diberi tanda bukti T-II.18;
19. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Lina Lismayani Affandi (Penggugat), diberi tanda bukti T-II.19;
20. Foto copy Kutipan Akta Kelahiran atas nama Indri Ayuningtyas (Penggugat), diberi tanda bukti T-II.20;
21. Foto copy KTP atas nama H. Cecep Wisnu Affandi, diberi tanda bukti T-II.21;
22. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 a/n Cecep Wisnu Affandi, diberi tanda bukti T-II.22;
23. Foto copy SP2HP tanggal 4 Januari 2017 dari Polres Bekasi Kabupaten untuk Tergugat II, diberi tanda bukti T-II.23;

Menimbang, bahwa bukti surat T-II.1 s/d T-II.23 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-II.2, T-II.15 s/d T-II.21 adalah copy dari copy, serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat II telah pula mengajukan bukti saksi Banowo dan Lasmiyatun dibawah sumpah saksi-saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### 1. Saksi LASMIYATUN

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep sejak tahun 1991, pada saat suami saksi menjadi ketua Rt dan pak H Cecep sebagai warga kami;
- Bahwa saksi menerangkan rumah H Cecep berada di belakang rumah saksi;



- Bahwa saksi menerangkan istri dari H Cecep adalah ibu Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan pak H Cecep dalam lingkungan Rt dipanggil dengan pak Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan dari perkawinannya H Cecep dengan istrinya yang bernama Sri Mulyani mempunyai 4 orang anak yang masing-masing bernama :
  1. Susanto ;
  2. Aji Krisnadi ;
  3. Sinta Setyawati ;
  4. Dewi Setyaningsih ‘
- Bahwa saksi menerangkan bertemu dengan H Cecep terakhir kalinya pada tahun 2005;
- Bahwa saksi menerangkan istri H Cecep yang bernama Sri Mulyani masih tinggal dirumahnya hingga saat ini;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah mengetahui istri lain dari Pak Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan orang yang bernama Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan pernah sebagai saksi dalam perkara sidang di Pengadilan Agama Cikarang pada tahun 2017 terkait dengan pembatalan isbat nikah antara Siti Nurwulan dengan H Cecep dan hasil adalah pembatalan isbat nikahnya H Cecep dengan Siti Nurwulan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui asal usul dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan ke empat anak-anak dari H Cecep dengan Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan kurang mengetahui mengenai tanah yang menjadi pasar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah melihat surat-surat tanah yang berkaitan dengan pasar;



- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui tanggal kelahiran Susanto;
- Bahwa saksi menerangkan pekerja dari pak Cecep adalah wirswasta dan bergerak dalam wirswasta apa saya tidak tahu;
- Bahwa saksi menerangkan kurang mengetahui keluarga yang lain pak H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan hanya mengenal 4 orang anak-anak pak Cecep dengan ibu Sri Mulyani;
- Bahwa saksi menerangkan pak H Cecep menjadi di Rt selama 20 tahunan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

## **2. Saksi BANOWO**

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep sebagai Wiraswasta sejak tahun 1980;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep karena H Cecep sahabat dari ayahnya saksi;
- Bahwa saksi menerangkan H Cecep ada istri yaitu ibu Sri Mulyani dan mempunyai 4 orang anak kandung yang masing-masing bernama :
  1. Susanto ;
  2. Aji Krisnadi ;
  3. Sinta Setyawati ;
  4. Dewi Setyaningsih
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengenal dengan para Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa saksi menerangkan isbat perkawinannya H Cecep dengan Siti Nurwulan telah di batalkan oleh Pengadilan Agama Cikarang;



- Bahwa saksi menerangkan pernah berkenalan dengan Hidayat karena Hidayat memperkenalkan dirinya sebagai anak pertama dari H Cecep dengan ibunya yang bernama Umamah;
- Bahwa saksi mengetahui yang dilaporkan ke pihak kepolisian dengan terlapornya Pak Jumadi terkait dengan masalah akta jual beli tanah pasar;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2016 pernah mempermasalahkan pasar seperti ambil uang parkir;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui pasar dijadikan jaminan hutang pada tahun 1999/2000 sertifikat atas tanah pasar berada di Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan pasar mulai dibangun tahun 2001;
- Bahwa saksi menerangkan awalnya H Cecep disuruh membuat pasar yang sifatnya umum;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pekerjaan H Cecep adalah sebagai tukang yang ngebayarin tanah;
- Bahwa saksi menerangkan pernah mengantar H Cecep ke Bank Yudha Bhakti untuk menyerahkan jaminan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui surat keterangan waris tertanggal 31 Januari 2005 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sepanjang Jaya Kecamatan;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah tahu ada laporan ke Polsek dan saksi tidak pernah jadi saksi;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah mengetahui Susanto menjadi tersangka;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep dan kenal dengan H Hidayat karena masih saudara;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2016 saksi pernah mengetahui Mardiono dengan Hidayat berada di luar pasar;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan H Cecep sejak kecil dan saksi memanggil H Cecep dengan panggilan Mang Cecep;



- Bahwa saksi menerangkan pernah mengantar sidang kepengadilan agama Cikarang untuk sidang Isbat nikah dan bukan sebagai saksi;
- Bahwa saksi menerangkan H Cecep meninggal dunia pada tahun 2005;
- Bahwa saksi menerangkan Isbath Nikah dilakukan pada tahun 2017 antara Susanto dengan ibunya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III dan Tergugat V telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Nomor 18/SK-TKG/X/2004 tertanggal 25 Oktober 2004 perihal Penyerahan Asset, diberi tanda bukti T-III-V.1;
2. Foto copy Surat Nomor 20/SK-TKG/XII/2004 tertanggal 15 Desember 2004 perihal Penyerahan Asset, diberi tanda bukti T-III-V.2;
3. Foto copy Surat Nomor 966/SET/BYB/XI/2004 tertanggal 22 Desember 2004 perihal Persetujuan Penyerahan Asset Jaminan untuk Pelunasan Kredit, diberi tanda bukti T-III-V.3;
4. Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah antara Cecep Wisnu Affandi dengan Sri Mulyani, diberi tanda bukti T-III-V.4;
5. Foto copy Surat Kuasa tertanggal 3 Februari 2005, diberi tanda bukti T-III-V.5;
6. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 01/SKW/2005/PN.BKS, diberi tanda bukti T-III-V.6;
7. Foto copy Surat Keterangan dari Notaris H.M Rahmat Hidayat Nomor 6/CN/IV/2005, diberi tanda bukti T-III-V.7;

Menimbang, bahwa bukti surat T-III-V.1 s/d T-III-V.7 telah diteliti dan dicocokkan ternyata semuanya tidak ada aslinya hanya copy dari copy, serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Tergugat III dan Tergugat V;



Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat, Tergugat III dan Tergugat V telah pula mengajukan bukti saksi Topan Brawijaya dan Lintang RH Siahaan dibawah sumpah saksi-saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**1. Saksi TOPAN BRAWIJAYA**

- Bahwa saksi menerangkan sebagai keamanan pasar dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui tanah dan pasar milik siapa;
- Bahwa saksi menerangkan sebagai satpam di pasar atas ajakan mandor Sabar dan saksi menerangkan jumlah keamanan pasar ada 8 orang;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2002 jumlah pedagang baru berjumlah 20 pedagang dan sekarang ini ada sekitar 200 lebih pedagang;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan H Cecep dan pernah tahu karena dikasih tahu H Sabar;
- Bahwa saksi menerangkan H Sabar tidak sering datang ke pasar;
- Bahwa saksi menerangkan H Cecep meninggal pada tahun 2005;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2005 saksi pernah melihat Hidayat pada saat sedang ngopi;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui Hidayat sebagai anak dari H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui Darmi Rosmawati sebagai pedagang pada tahun 2007;
- Bahwa saksi menerangkan Darmi Rosmaewati sebagai pedagang kaos pakaian dalam di lapak;
- Bahwa saksi menerangkan kenal Siti Nuraidah sebagai pedagang ayam;
- Bahwa saksi menerangkan ada perjanjian Manajemen Keamanan pasar bahwa untuk setoran pasar dipindahkan kepada Bank Yudha Bhakti;



- Bahwa saksi menerangkan tanah pasar milik pak Budi berdasarkan surat foto copy sertipikat tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan pernah ada pengecoran pada tahun 2011 oleh pak Arham yang punya bank Yudha Bhakti kemudian ada pengecoran lagi oleh pak Hidayat;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui biaya dari mana untuk pengecoran pasar;
- Bahwa saksi menerangkan Bank Yudha Bhakti ada mulai sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi menerangkan sebagai keamanan dibayar oleh Pengelola 2002 yaitu H Sabar lalu ditahun 2005 sampai dengan 2010 pengelolanya oleh Pak Hariyanto;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2015 saksi sebagai pengelola pasar dengan tugas menarik Ristribusi pasar ,pembayaran karyawan pasar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui tanah pasar dijamin ke Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui Hidayat sebagai anak H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan Hidayat mengakui sebagai ahli waris H Cecep dan selanjutnya masalah pasar di terimah oleh Mardiono tahun 2015 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui pak Budi sebagai pemilik tanah pasar karena pernah melihat foto copy sertifikat tanah pasar atas nama pak Budi Setia dan pemiliknya siapa sebelum pak Budi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui pak Budi Setia sebagai Direktur Utama Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan Hidayat dan Mardiono ada dipasar atas perintah siapa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi menerangkan Hidayat ada dipasar sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2015 sebagai keamanan pasar;



- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah mendengar adanya jual beli pasar;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya didalam kesimpulan.

## 2. Saksi LINTONG RH SIAHAAN

- Bahwa saksi menerangkan bahwa ada pasar Pamor yang dikelola oleh PT. Bank Yudha Bhakti sejak tahun 2005 setelah meninggalnya H Cecep;
- Bahwa saksi menerangkan peralihan pengelolaan Pasar Pamor dari H. Cecep kepada PT. Bank Yudha Bhakti sebagai kompensasi atas hutangnya pak H. Cecep kepada PT. Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan proses peralihan pengelolaan Pasar Pamor dari H. Cecep kepada PT. Bank Yudha Bhakti berdasarkan berdasarkan jual beli dimana untuk PT. Bank Yudha Bhakti di Wakili oleh pak Heri sebagai perwakilan dari Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan setelah pengelolaan pasar di serahkan kepada Bank Yudha Bhakti maka pengambilan setoran sekuruhnya dari para pedagang diserahkan kepada Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Hidayat dan tidak pernah melihat;
- Bahwa saksi menerangkan dengan beralihnya asset-aset pasar milik debitur maka hutang-hutang debitur kepada Bank Yudha Bhakti lunas;
- Bahwa saksi menerangkan pernah melihat sertifikat tanah pasar yang dijaminkan pada Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan mulai bekerja di Bank Yudha Bhakti sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui kondisi keuangan H Cecep Affadi;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui proses peralihan kredit atas nama perusahaan PT. Tri Karya Gemilang;



- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui kepemilikan saham dari PT. Tri Karya Gemilang;
- Bahwa saksi menerangkan ada peralihan secara sukarela dari ahli waris atas pasar Pamor kepada Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui proses jual belinya pasar pamor oleh pak Budi;
- Bahwa saksi menerangkan pak Budi dulu merupakan Direktur Utama dari Bank Yudha Bhakti dan sekarang sudah keluar;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa mengenai AIDA dari Bank Yudha Bhakti untuk ditawarkan kepada siapa saja terhadap pasar Pamor yang kemudian dibeli oleh pak Budi asset dari jaminan Bank Yudha Bhakti tersebut dibeli oleh pak Budi;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2005 H. Cecep meninggal dunia dan pasar diserahkan ke Bank Yudha Bhakti untuk dikelola dan diberikan kesempatan untuk membeli kembali pasar Pamor dan sampai sekarang kesanggupan untuk membeli kembali tidak ada;
- Bahwa saksi menerangkan dengan meninggalnya H. Cecep saksi tidak mengetahui ahli waris yang lain dari H Cecep yang bernama Santo;
- Bahwa saksi menerangkan mengenal orang yang bernama Mardiana sebagai pengelola pasar Pamor dan atas dasar apa Mardiana mengelola pasar Pamor saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi menerangkan sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2013 bekerja di Bank Yudha Bhakti;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui jual belinya tapi pernah melihat akta jual beli;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa SHM dan AIDA dapat dijual karena SHM merupakan obyek dari AIDA;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui RUPS dari PT. Tri Karya Gemilang;
- Bahwa saksi menerangkan pasar Pamor di jual kepada Bank Yudha Bhakti;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan.



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda bukti T.T-IV-V.1;
2. Foto copy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, diberi tanda bukti T.T-IV-V.2;

Menimbang, bahwa bukti surat T.T-IV-V.1 dan T.T-IV-V.2 telah diteliti dan dicocokkan ternyata aslinya serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak mengajukan saksi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat VI telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Harahap, M. Yahya 2013 Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Sinar Grafika Jakarta hal.448-456, diberi tanda bukti T.T-VI.1;
2. Foto copy Harahap, M. Yahya 2013 Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Sinar Grafika Jakarta hal.438-439, diberi tanda bukti T.T-VI.2;
3. Foto copy Harahap, M. Yahya 2013 Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Sinar Grafika Jakarta hal.438-439, diberi tanda bukti T.T-VI.2;

Menimbang, bahwa bukti surat T.T-IV-V.1 dan T.T-IV-V.2 telah diteliti dan dicocokkan ternyata aslinya serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak mengajukan saksi dalam perkara ini.



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 ayat (1) HIR dan SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, oleh karena perkara ini menyangkut sengketa mengenai tanah maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat objek sengketa tersebut, oleh karena itu pada tanggal 06 September 2019 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa yang mana hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 10 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

#### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya melarang Tergugat V dan atau orang-orang yang disuruh atau mendapat kuasa atau atas perintah daripada Tergugat V baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang bersumber dan atau berasal serta berdasarkan *Akta Jual Beli* Nomor 958/2015 tanggal 17 JUNI 2015 dibuat dihadapan TRI AKHSANUL IMAN,S.H., PPAT di Kab. BEKASI/Tergugat VI dan atau Sertipikat HM No. 1186/Wanasari tersebut baik secara FISIK maupun YURIDIS atas dan terhadap bidang tanah HM No. 1186/Wanasari tersebut sampai putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil adalah tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara, agar sebelum dilakukan pemeriksaan



terhadap pokok perkaranya, diadakan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara untuk kepentingan salah satu pihak atau sekaligus untuk kepentingan kedua belah pihak, dan tindakan pendahuluan yang bersifat temporal tersebut hanya boleh dilakukan sepanjang tidak mengenai substansi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 menyebutkan bahwa putusan provisi adalah suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi yang tidak mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan yang diajukan oleh Penggugat tidak memuat dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta selama persidangan tidak ditemukan fakta berkenaan dengan tindakan Tergugat V terhadap tanah *a quo* yang bersifat urgensi dan relevan yang memerlukan tindakan segera, selain itu apakah tanah sengketa yang menjadi obyek perkara dimaksud secara hukum sudah sah dan telah menjadi hak milik Penggugat harus dibuktikan dalam pokok perkara maka Tuntutan Provisi ini harus dinyatakan ditolak;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V dipersidangan telah mengajukan Eksepsi mengenai kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut diatas, telah Majelis Hakim putusan dalam putusan sela pada hari Kamis tanggal 07 Agustus 2019 yang salah satu amarnya menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang berwenang untuk mengadili perkara Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr, dengan demikian eksepsi tersebut telah ditolak;

Menimbang, bahwa selain Eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut diatas Tergugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V juga telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagaimana termuat dalam uraian pertimbangan tentang duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi gugatan mengenai Legal Standing dimana Penggugat bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan *a quo*



karena diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kedudukan hukum atau kapasitas hukum yang pada pokoknya bahwa Penggugat bukanlah merupakan ahli waris yang sah dari H. Cecep Wisnu Affandi dalam kaitannya dengan objek gugatan yakni : tanah Hak Milik No.1186/Wanasari.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Legal Standing adalah suatu kedudukan hukum atau pondasi bagi seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dan istilah Legal Standing disebut juga dengan standing, ius standi, persona standi, yang bila diindonesiakan menjadi hak gugat atau adapula yang menyebutnya dengan kedudukan gugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan yaitu bukti surat P-1 s/d P-4, menunjukkan fakta bahwa semasa hidupnya H. Cecep Wisnu Affandi mempunyai 5 (lima) orang istri dan hasil dari perkawinan tersebut H. Cecep Wisnu Affandi memiliki 9 (sembilan) orang anak kemudian H. Cecep Wisnu Affandi telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2005 sehingga Ahli Waris H. Cecep Wisnu Affandi ada 13 (tiga belas) orang yang kesemuanya termuat dalam surat pernyataan ahli waris tertanggal 18 Juli 2006 dimana dari kesemua ahli waris tersebut salah satunya adalah istri kedua beserta anak-anaknya H. Cecep Wisnu Affandi didudukkan sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa sahnya suatu perkawinan merupakan hal yang sangat penting, karena berkaitan erat dengan akibat-akibat perkawinan, baik yang menyangkut keturunan (anak) maupun harta. Bila perkawinan dinyatakan sah, maka baik harta yang diperoleh selama masa perkawinan maupun anak yang lahir dari perkawinan tersebut, kedudukan hukumnya menjadi jelas dan tegas. Harta yang diperoleh selama perkawinan dan anak



yang lahir dari perkawinan tersebut dinyatakan mempunyai hubungan hukum dengan kedua belah pihak yang melangsungkan perkawinan.

UU No 1 Tahun 1974 pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa :

“Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu”

Penjelasan pasal 2 ayat (1) ini, disebutkan bahwa tidak ada perkawinan di luar hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu. Yang dimaksud dengan hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu termasuk ketentuan perundang-undangan yang berlaku bagi golongan agamanya dan kepercayaannya itu sepanjang tidak bertentangan atau tidak ditentukan lain dengan undang-undang ini. Dan dalam pasal 2 ayat (2) dinyatakan bahwa :

“tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menimbang, bahwa menurut Moh. Idris Ramulyo mengemukakan bahwa : “orang beragama islam perkawinannya baru dapat dikatakan sah apabila dilakukan menurut hukum islam, tetapi disamping itu, ada keharusan pencatatan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pencatatan suatu perkawinan sama dengan pencatatan suatu peristiwa hukum dalam kehidupan seseorang, misalnya : kelahiran, dan kematian. Pencatatan itu perlu dilakukan untuk memperoleh kepastian hukum”.

Dengan demikian sahnya suatu perkawinan menurut UU No 1 Tahun 1974 adalah apabila telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) dan (2). Ketentuan pasal 2 ayat (1) dan (2) tersebut merupakan syarat kumulatif oleh karena itu, suatu perkawinan yang dilakukan menurut hukum agama tanpa dicatat oleh pegawai pencatat nikah (PPN), belum dianggap sebagai perkawinan yang sah. Hal ini dipertegas dengan ketentuan pasal 3 ayat (1) PP No 9 Tahun 1975 yang menyatakan bahwa :

“setiap orang yang akan melangsungkan perkawinan, memberitahukan kehendaknya itu kepada pegawai pencatat di tempat perkawinan akan dilangsungkan”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan ketentuan pasal 10 ayat (3) PP No 9 Tahun 1975, yang menyatakan bahwa :

“dengan mengindahkan tata cara perkawinan menurut masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu, perkawinan dilaksanakan dihadapan Pegawai Pencatat dan dihadiri oleh dua orang saksi”.

Dengan ketentuan pasal-pasal tersebut maka semakin jelas dan tegas bahwa suatu perkawinan itu harus dicatat oleh pegawai pencatat nikah.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan meskipun Penggugat merupakan Ahli Waris dari H. Cecep Wisnu Affandi berdasarkan surat pernyataan ahli waris tertanggal 18 Juli 2006 namun perkawinan orangtua (Ibu) Penggugat dengan H. Cecep Wisnu Affandi tidak pernah dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan berdasarkan keterangan saksi Darmi Rosmawati, saksi Siti Nuraidah dan saksi Samino tidak ada yang mengetahui adanya pencatatan perkawinan antara orangtua (ibu) Penggugat dengan H. Cecep Wisnu Affandi dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan demikian tidak dicatatnya perkawinan tersebut belum dianggap sebagai perkawinan yang sah yang berakibat hukum terhadap kedudukan istri beserta anak-anak maupun harta benda yang diperoleh selama perkawinan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkawinan orangtua Penggugat telah dilakukan di bawah tangan maka dianggap sebagai perkawinan yang tidak memenuhi syarat-syarat perkawinan seperti yang diatur dalam Undang-undang No 1 tahun 1974, maka perkawinan di bawah tangan tersebut tidak mempunyai akibat hukum yang dapat diakui dan dilindungi oleh hukum sedangkan berdasarkan bukti T.II-7 Tergugat II telah dapat membuktikan adanya pencatatan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Tergugat II yaitu Sri Mulyani telah menikah dengan H. Cecep Wisnu Affandi;

Menimbang, bahwa dengan demikian agar gugatan penggugat tersebut dapat diselesaikan secara hukum dengan tuntas dan menyeluruh maka Penggugat harus jelas legal standing atau kedudukan hukumnya dalam

Halaman **101** dari **100**  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



perkara ini sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan fakta dan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sehubungan dengan gugatan mengenai Legal Standing atau kedudukan hukum sangat beralasan dan berdasarkan hukum untuk dikabulkan;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I, II, III dan V dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka terhadap alat bukti lainnya yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) maka sudah sepatutnya para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini, yang besarnya akan ditentukan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Pasal 136 HIR serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I**

**Dalam Provisi**

-----Menolak gugatan provisi Penggugat;

**Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;

Halaman **102** dari **100**  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



**Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijksverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.781.000,- (lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 21 Oktober 2019, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Al Fadjri, S.H., dan Rechtika Dianita, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr tanggal 21 Desember 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketuadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sutrisno, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat V, Kuasa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tanpa dihadiri Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat VI.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Al Fadjri, S.H.

Decky Christian S., S.H.

2. Rechtika Dianita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sutrisno, S.H., M.H.

Halaman 103 dari 100  
Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN Ckr



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

**Perincian Biaya :**

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,-
3. Panggilan	: Rp.	4.050.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp.	110.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000,-
4. Materai	: Rp.	6.000,-
5. Redaksi	: Rp.	10.000,-

**Jumlah** **Rp.5.781.000,-**

**(Lima Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah)**