



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SUMARNI SUUDI, bertempat tinggal di Jalan Sangkuriang Nomor 38 RT 03 RW 13, Kelurahan Gado, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Krishna Wardana, S.H., berkantor di Jalan Kalijati Indah Nomor 36, Antapani, Kota Bandung, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **MARIJANI MULIATI**, bertempat tinggal di Jalan Guntur RT 004 RW 007, Nomor 14 Kotamadya Bandung;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat, Turut Tergugat/Terbanding, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 317/PDT/2013/PT BDG. tanggal 26 September 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat, Turut Tergugat/Terbanding, Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semula antara Penggugat dan Tergugat serta suami Tegugat yang bernama Suudi Gafoer telah kenal baik, karena dahulu Penggugat sebagai penjual kue di Toko Kue "Mirasa" di Jalan Buah Batu Nomor 247 Bandung, yang mana Tergugat dan Suami Tergugat sebagai konsumen dan Penggugat;
2. Bahwa Tergugat pernah menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan yang menurut Tergugat dan suami Tergugat tanah dan bangunan itu miliknya yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung dan Tergugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut bersertifikat;
3. Bahwa Tergugat mengatakan kepada Penggugat tanah dan bangunan tersebut sedang mereka cicil dari CV "Cipta Karya" Bandung seharga

Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 1993 suami Tergugat dan Tergugat mengatakan kepada Penggugat rumah tersebut boleh dibeli dengan cara mencicil, karena pada waktu itu usaha suami Tergugat sedang bangkrut dan tidak ada biaya untuk menyekolahkan anaknya, sehingga Tergugat tidak dapat mencicil tanah dan bangunan tersebut dari CV "Cipta Karya". Oleh karena alasan tersebut Penggugat sepakat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat dengan cara mencicilnya;

5. Bahwa pada tanggal 5 September 1993 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan harga sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dan disepakati pembayaran tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Buah Batu Nomor 266 Bandung tersebut dengan cara mencicil dan cicilan pertama telah dibayarkan pada tanggal 5 September 1993, dan pada tanggal 12 Desember 1997 seluruh cicilan atas pembelian tanah dan bangunan di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung telah dilunasi oleh Penggugat dengan total seluruhnya dari tahun 1993 hingga tahun 1997 adalah sebesar Rp389.500.000,00 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan *a quo*;

6. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 1993 Tergugat menyerahkan kunci kepada Penggugat dan mulai saat itu Penggugat menguasai tanah dan bangunan *a quo*;
7. Bahwa dikarenakan tanah dan bangunan tersebut telah diserahkan dan dikuasi oleh Penggugat, maka Penggugat melakukan renovasi dan membersihkan tanah dan bangunan tersebut;
8. Bahwa pada saat dilakukannya renovasi oleh Penggugat tidak pernah ada upaya Tergugat untuk menghentikan kegiatan di tanah dan bangunan tersebut;

Mulai terjadinya permasalahan:

9. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1994, setelah 3 (tiga) bulan Penggugat merenovasi dan membersihkan rumah tersebut, suami Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat secara sepihak dan sangat memberatkan Penggugat;
10. Bahwa pada poin 1 (satu) surat dari suami Tergugat diatas benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung dengan harga Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), sehingga terbukti bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dijual kepada Penggugat Tetapi selebihnya dari isi surat tersebut adalah rekayasa suami Tergugat dan sikap sepihak dari suami Tergugat, yang mana Penggugat tidak pernah sekalipun menyepakati selain dari pada kesepakatan harga jual beli tanah dan bangunan tersebut;
11. Bahwa pada tahun 1995 ada surat dari suami Tergugat atau Tergugat yang

Halaman 2 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id akan diserahkan kepada Penggugat;

12. Bahwa pada tahun 1998 Penggugat menanyakan kepada suami Tergugat tentang sertifikat tanah dan bangunan tersebut, tetapi suami Tergugat meminta uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk biaya pengurusan sertifikat. Tetapi Penggugat menolak karena biaya pengurusan sertifikat tersebut sangat tidak masuk akal dan sebelumnya tidak ada kesepakatan mengenai biaya pengurusan sertifikat tersebut;
13. Bahwa sepanjang tahun 2006 Tergugat mendatangi Penggugat untuk mengambil uang sebanyak Rp10.850.000,00 (sepuluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan alasan untuk membuat sertifikat tanah dan bangunan;
14. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2007 Tergugat 2 (dua) kali mendatangi Penggugat meminta uang sebesar Rp17.250.000,00 (tujuh belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), pada tanggal 2 Oktober 2008, tanggal 9 Oktober 2008 dan 10 Oktober 2008 Tergugat datang kembali meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) dengan alasan yang sama yaitu membuat sertifikat tanah dan bangunan *a quo*;
15. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2008 Tergugat datang untuk meminjam STTS PBB tahun 2008 tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 kepada Penggugat dengan alasan untuk pengurusan sertifikat ke BPN. Dengan rasa tidak curiga Penggugat memberikan STTS PBB 2008 tanah dan bangunan Jalan Buah Batu Nomor 266 kepada Tergugat karena menurut Penggugat akan di urus balik nama sertifikat tersebut. Namun kenyataannya hingga saat ini sertifikat tersebut tidak pernah diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
16. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2009 Penggugat mengetahui telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 04154/Cijagra atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong kota Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi atau yang disebut Tergugat sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00015/Cijagra/2009, dan ini membuktikan bahwa sejak awal tanah dan bangunan yang Penggugat beli dari Tergugat belumlah bersertifikat sedangkan suami Tergugat dan Tergugat pada saat menjual kepada Penggugat mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah bersertifikat, sehingga sudah sangat jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat sejak awal telah memiliki niat yang tidak baik dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan *a quo*;
17. Bahwa penerbitan dan pencatatat Sertifikat Hak Milik Nomor 04154 atas nama

Halaman 3 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. sangat jelas bahwa tanah dan bangunan tersebut sebelum tahun 2009 telah terjadi jual beli dan Turut Tergugat telah lalai, karena apabila Turut Tergugat melakukan survei kelapangan sudah tentu mengetahui bahwa tanah dan bangunan *a quo* bukanlah milik Tergugat karena tanah dan bangunan tersebut sudah lama dibeli dan dikuasai oleh Penggugat;

18. Bahwa dikarenakan hal tersebut diatas maka Penggugat juga telah melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Wilayah Kota Besar Bandung dengan nomor laporan polisi Nomor Pol. LP/1425/XI/2009/JBRNVILTABES BDG, tanggal 26 November 2009;
19. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2009 Tergugat mengirim surat kepada Penggugat yang berisi ancaman kepada Penggugat untuk membatalkan kembali kesempatan jual beli rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 dan pembayaran sebesar Rp423.900.000,00 (empat ratus dua puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dianggap sebagai uang sewa, sedangkan Penggugat dan Tergugat tidak ada membuat kesepakatan sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut. Tergugat terus meneror Penggugat harus membayar Rp4.000.000.000,00 (empat millar rupiah) tanpa ada dasar dan alasan yang jelas dari Tergugat;
20. Bahwa pada tanggal 10 November 2009 Tergugat mengirim surat kepada Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat ingin mengambil rumah dari Penggugat dengan memberikan uang pengganti kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
21. Bahwa pada tanggal 23 November 2009 Penggugat didatangi oleh orang suruhan dari Tergugat yang menyatakan Tergugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang telah dijual kepada Penggugat. Atas kehadiran orang suruhan Tergugat maka Penggugat merasa tertekan dan mengalami ketakutan;
22. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2009 Tergugat mendatangi rumah Penggugat dan mengancam akan memenjarakan Penggugat dan Tergugat menyodorkan dan memaksa menandatangani surat yang isinya Penggugat dipaksa untuk menjual rumah tersebut dengan materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) dengan imbalan Penggugat akan diberi Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
23. Bahwa pada tanggal 23 November 2010 Penggugat didatangi kembali oleh orang suruhan Tergugat untuk memaksa Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung;
24. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2010 orang suruhan Tergugat mendatangi penyewa untuk menyerahkan tanah dan bangunan Jalan Buah Batu Nomor 266 dalam keadaan kosong pada tanggal 3 Februari 2011 dengan imbalan uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Tergugat;

Halaman 4 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tergugat dan terancam oleh orang-orang suruhannya Tergugat, akibat dari tindakan Tergugat membuat usaha penyewa menjadi bangkrut;
26. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2012 Tergugat menyuruh orang-orang suruhannya lebih kurang 50 orang untuk merusak tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 226 Bandung milik Penggugat. Sehingga pada tanggal 14 Mei 2012 atas perbuatan pengrusakan tanah dan bangunan tersebut Penggugat membuat laporan ke Polrestabes Bandung dengan Nomor Laporan Polisi STPL Nomor LP/325/BN/2012/Bag. Ops tertanggal 14 Mei 2012;
27. Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan dalam gugatan Penggugat tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa Tergugat sejak awal sudah mempunyai niat tidak baik dan telah melakukan kebohongan-kebohongan dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah ber sertifikat dan Tergugat meminta sejumlah uang untuk mengurus sertifikat *a quo* yang mana ini membuktikan bahwa tanah dan bangunan tersebut belum bersertifikat sebagaimana yang dinyatakan oleh suami Tergugat dan atau Tergugat bahwa sertifikat akan diserahkan pada Penggugat pada saat seluruh pembayaran sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) telah lunas;
28. Bahwa sampai pada saat ini Penggugat tidak juga menerima sertifikat dari Tergugat sedangkan Tergugat telah berkali-kali meminta uang untuk biaya proses pengurusan sertifikat *a quo*, sehingga jelas Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
29. Bahwa Penggugat juga telah mengalami kerugian baik secara materil akibat seluruh perbuatan Tergugat tersebut diatas, yang mana kerugian Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:
- Tidak diteruskannya sertifikat yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp400.000.000.000,00 (empat ratus miliar rupiah) sesuai harga pasar tanah di daerah tersebut sekarang;
 - Kelebihan bayar sebagaimana angka 6 dalil dalam gugatan Penggugat yaitu sebesar Rp389.500.000,00-Rp360.000.000,00= Rp29.500.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
 - Biaya pengurusan sertifikat yang diminta Tergugat sebagaimana angka 15 dan 16 dalil gugatan ini yaitu sebesar Rp34.400.000,00 (tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
 - Biaya honorarium Advokat sebagai kuasa hukum dalam perkara ini sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga total kerugian materil yang diderita Penggugat dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat adalah sebesar

Halaman 5 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian imateril dikarenakan terganggunya aktifitas Penggugat, pikiran Penggugat, jasmani Penggugat dan perekonomian Penggugat yang pantas di nilai sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
31. Bahwa dikarenakan kekhawatiran Penggugat kepada Tergugat akan mengalihkan atau menjual tanah dan bangunan *a quo* kepada pihak lain serta Penggugat juga khawatir Tergugat akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum Penggugat memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung tertanggal 08 Mei 2009 dan Rumah Tergugat yang terletak di Jl. Sangkuriang Nomor 38, RT 003 RW 013, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Bandung;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Provisi:

Menyatakan sah sita jaminan atas tanah dan bangunan dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung-Provinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung tertanggal 08 Mei 2009 dan Rumah Tergugat yang terletak di Jalan Sangkuriang Nomor 38 RT 003, RW 013, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Bandung;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa nilai jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung adalah sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi;
5. Menyatakan bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi;

Halaman 6 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa gugatan banding dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung-Provinsi Jawa Barat atas nama Ny. Sumami Suudi adalah Milik Penggugat;
7. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan dan melakukan pencatatan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 4154/Cijagra menjadi atas nama Penggugat;
 8. Memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat sebesar sebesar Rp4.363.900.000,00 (empat miliar tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dan imateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini bisa dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan terhadap putusan ini;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsidiar:

Apabila hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* atas rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung yang dikuasai Penggugat. Penggugat dalam surat gugatannya yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris suami Tergugat (Alm. Suudi Gafoer) yakni Hengki Aria Bangsawan, Hendi Indra Sakti dan Henri Wira Perkasa, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak karena tidak memasukkan ahli waris yang lainnya dari suami Tergugat (saudara Suudi Gafoer);
2. Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 11 Juli 2012, yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung pada tanggal 11 Juli 2012 dengan Nomor 318/PDT/G/2012/PN Bdg. *a quo*, tidak memenuhi syarat formal suatu surat kuasa dan gugatan, karena suatu gugatan haruslah mencantumkan:
 - a. Tempat dan tanggal pembuatan surat kuasa dan gugatan;
 - b. Materai;
 - c. Tandan tangan;Bahwa setelah Tergugat membaca, menyimak dan meneliti secara seksama salinan surat kuasa dan gugatan Penggugat, ternyata pada materai tempel

Halaman 7 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, bulan dan tahun pada saat dibuatnya surat gugatan

tersebut, padahal materai tempel yang ditempelkan pada suatu surat, yang dalam hal ini surat kuasa dan gugatan diharuskan untuk dicantumkan tanggal, bulan dan tahun pada saat dibuatnya surat *ic* surat kuasa dan gugatan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) Undang Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, yang menyatakan bahwa "Pembubuhan tandatangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu ...";

Dengan demikian surat kuasa dan gugatan Penggugat yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya dianggap tidak bermaterai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (9) Undang Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, yang menyatakan bahwa "Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai";

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Konvensi oleh Penggugat Rekonvensi dianggap termuat dan termasuk serta berlaku pula dalam bagian Rekonvensi ini, sehingga merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya;
2. Bahwa suami Penggugat Rekonvensi beserta keluarga menempati rumah dinas Pertambangan dan Energi *cq* Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi Bandung di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung sejak tahun 1977 sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Direktorat Geologi Nomor 78/DG/1977;
3. Bahwa pada saat suami Penggugat Rekonvensi menjabat sebagai Kepala Seksi Wilayah Geologi Sumatera Jawa dan Nusa Tenggara pada Pusat Peneliti dan Pengembangan di Bandung, atas Rumah Negeri yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negeri Nomor 648/SP-248/CK/1991, Atas Nama Suami Penggugat Rekonvensi (Drs. Suudi Gafoer), Alamat Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung, HD Nomor A.A31316, telah terjadi Kesepakatan Sewa Beli Antara Suami Penggugat Rekonvensi dengan Kepala D.P.0 Cipta Karya Propinsi Jawa Barat, yang mana selama ini cicilannya selalu disetorkan Suami Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Bandung I melalui PT Bank Bumi Daya Cabang Bandung atau PT Pos Indonesia;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengenal Tergugat Rekonvensi pada bulan Agustus tahun 1993, saat itu Tergugat Rekonvensi 'datang sendiri'

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi beserta keluarga di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung. Bahwa Tergugat Rekonvensi, memperkenalkan dirinya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Rekonvensi bertempat tinggal di Jalan Guntur, Nomor 14 RT 04/RW 07 Kota Bandung;
 - Bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai Pemilik/Penjual kue di Toko Kue "Mirasa" yang beralamat di Jalan Buah Batu Nomor 247 Kota Bandung;
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah membeli Rumah Dinas Pertamina dan Energy cq Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 264 Kota Bandung atas nama Hak saudara Ir. Suseno (saat ini menjadi PT Bank Mandiri Cabang Buah Batu);
 - Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam perkenalannya dengan Penggugat Rekonvensi menyatakan maksud dan tujuan kedatangannya kepada Penggugat Rekonvensi bahwa "Tergugat Rekonvensi bermaksud untuk membeli rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung";
5. Bahwa pada tahun 1993 Suami Penggugat Rekonvensi beserta keluarga berencana pindah rumah ke rumah di Jalan Anta Bakti Kompleks Anta Baru Kota Bandung;
6. Bahwa setelah beberapa hari kemudian, Penggugat Rekonvensi menyampaikan maksud dan tujuan kedatangan Tergugat Rekonvensi kepada suami Penggugat Rekonvensi bahwa "Tergugat Rekonvensi bermaksud untuk membeli rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung";
7. Bahwa mengingat Suami Penggugat Rekonvensi beserta keluarga berencana pindah ke rumah di Jalan Anta Bakti Kompleks Anta Baru Kota Bandung, dan mengingat penyampaian Penggugat Rekonvensi atas maksud dan tujuan kedatangan Tergugat Rekonvensi yang bermaksud "untuk membeli rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung", berdasarkan hal tersebut, Suami Penggugat Rekonvensi bermaksud melakukan peralihan hak atas rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung yang selama ini ditempati suami Penggugat Rekonvensi beserta keluarga tersebut kepada Tergugat Rekonvensi secara sewa beli;
8. Bahwa sebelum memutuskan dilakukannya peralihan hak atas rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung secara sewa beli kepada Tergugat Rekonvensi, terlebih dahulu suami Penggugat Rekonvensi selaku kepala keluarga memusyawarahkan hal tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dan anak-anak Penggugat Rekonvensi untuk diketahui bersama dan agar Penggugat Rekonvensi serta anak-anak Penggugat Rekonvensi

Halaman 9 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
komplek Agta Bandung

9. Bahwa pada tanggal 5 September 1993, Tergugat Rekonvensi datang kembali 'sendirian' menemui Penggugat Rekonvensi dan Suami Penggugat Rekonvensi di rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung, guna menanyakan jawaban atas tawaran Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada suami Penggugat Rekonvensi pada bulan Agustus 1993. Terlebih dahulu suami Penggugat Rekonvensi menerangkan dan menjelaskan kepada Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa seperti yang telah Penggugat ketahui, rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung merupakan rumah negeri/rumah milik negara (Komplek Perumahan Dinas Pertambangan dan Energi cq Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi) sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negeri Nomor 648/SP-248/CK/1991, atas nama Drs. Suudi Gafoer (Suami Tergugat), HD.Nomor AA-31316, tanggal 7 Juni 1991, antara Suami Tergugat dan Kepala D.P.0 Cipta Karya Provinsi Jawa Barat, yang akan berakhir paling lambat pada tahun 2011, yang selama ini cicilannya disetorkan suami Tergugat dan atau Tergugat kepada Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara Bandung I melalui PT. Bank Bumi Daya Cabang Bandung atau PT Pos Indonesia;
2. Bahwa mengingat hal tersebut di atas, sebagai Dasar Perhitungan Peralihan Hak atas Rumah Negeri yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung secara Sewa Beli kepada Tergugat Rekonvensi yang akan dilaksanakan Jual Beli nya pada tahun 2011 di hadapan Notaris atau PPAT adalah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan sistem pembayaran sebagai berikut:
 - 1) Bahwa Pembayaran Tahap I pokok sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) di bayarkan secara kontan oleh Tergugat Rekonvensi pada saat rumah dikosongkan oleh suami Penggugat Rekonvensi beserta keluarga pada tanggal 10 Oktober 1993;
 - 2) Bahwa Pembayaran Tahap II Pokok sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), digunakan sistem:
 - a. Bahwa atas uang pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah perjanjian sewa beli disepakati oleh Suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, terhadap uang tersebut harus sudah didepositokan atas nama Tergugat Rekonvensi pada tanggal 26 November 1993, sehingga atas bunga deposito tersebut, setiap bulannya paling lambat tanggal 5

Halaman 10 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rekonvensi. Bahwa seluruh bukti kwitansi Penyerah atas bunga deposito yang telah diterima oleh Suami Penggugat Rekonvensi dibuat rangkap dua (2) sebagai pegangan untuk Suami Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi;
- b. Bahwa atas uang pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah perjanjian sewa beli disepakati oleh suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, sudah di kurs emas (dibelian emas) pada tanggal 20 Oktober 2011 dan disimpan oleh Tergugat Rekonvensi;
- c. Bahwa sebagai bukti atas uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di depositokan (point (a.) berupa copy buku deposito) dan uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah dibelian emas seberat 4.049 Kg (point (b.) berupa copy bukti surat pembelian emas) oleh Penggugat, Penggugat harus menyerahkan copy bukti-bukti tersebut kepada suami Tergugat;
- 3) Bahwa setelah selesainya kewajiban suami Penggugat Rekonvensi kepada Negara pada tahun 2011 dan bersamaan dengan selesainya kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada suami Penggugat Rekonvensi, akan dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pengurusan sertifikat di hadapan Notaris atau PPAT;
- 4) Bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli dan pengurusan sertifikat di hadapan Notaris atau PPAT pada tahun 2011, secara bersamaan Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan uang Pembayaran Tahap II Pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang pernah didepositokan atas nama Tergugat Rekonvensi (tidak boleh di cicil) dan menyerahkan emas seberat 4.049 Kg kepada suami Penggugat Rekonvensi:
- Bahwa mula-mula Penggugat menawarkan kepada Suami Tergugat bahwa "bagaimana bila emas diganti dengan dollar", tapi Suami Penggugat Rekonvensi menolaknya;
 - Bahwa Penggugat meminta kepada Suami Tergugat bahwa "Kalau ada yang bertanya atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266, jangan bilang bahwa Penggugat telah membeli atas rumah tersebut, tapi hanya menyewa saja, karena Penggugat belum membelinya kepada Suami Tergugat";
 - Bahwa Tergugat Rekonvensi menyatakan kepada suami Penggugat Rekonvensi bahwa "untuk perjanjian sewa beli ini atas rumah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota

Halaman 11 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenalan Notaris atau PPAT”;

- Bahwa karena telah mencapai kata sepakat antara suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mengenai Perjanjian Sewa Beli atas Rumah yang terletak di Jln. Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung tersebut, saat itu Tergugat Rekonvensi langsung menyerahkan *booking fee* kepada suami Penggugat Rekonvensi sesuai dengan bukti kwitansi pada tanggal 5 September 1993 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh suami Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung pada tanggal 5 September 1993 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan dengan itikad baik, tidak tertib, tidak disiplin, dan ingkar janji atas Kesepakatan Sewa Beli pada tanggal 5 September 1993 tersebut:

- Bahwa terhadap Pembayaran Tahap I Pokok sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) belum dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi kepada Suami Penggugat Rekonvensi setelah rumah dikosongkan oleh Suami Penggugat Rekonvensi berserta keluarga pada tanggal 10 Oktober 1993, Tergugat Rekonvensi hanya membayar Rp107.500.000,00 itu pun secara dicicil sesuai dengan perincian bukti kwitansi sebagai berikut:

No	Tanggal	Bulan	Tahun	Jumlah
1	14	September	1993	Rp 10.000.000,00;
2	20	September	1993	Rp 75.000.000,00;
3	2	Oktober	1993	Rp 20.000.000,00;
4	8	Oktober	1993	Rp 2.500.000,00;
Jumlah Total =				Rp107.500.000,00;

- Bahwa pada tanggal 8 Oktober 1993 Tergugat Rekonvensi meyakinkan dan menjanjikan kepada suami Penggugat Rekonvensi bahwa “Yang penting pada saat rumah dikosongkan pada tanggal 10 Oktober 1993, kewajiban Tergugat Rekonvensi dapat terpenuhi”;
- Bahwa terhadap pembayaran tahap II pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah didepositokan oleh Tergugat Rekonvensi terhitung pada tanggal 26 November 1993, Tergugat Rekonvensi tidak pernah memperlihatkan atau menyerahkan copy bukti deposito kepada Suami Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa bunga atas deposito pembayaran tahap II pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah didepositokan oleh

Halaman 12 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tergugat Rekonvensi telah melaksanakan/disetorkan Tergugat Rekonvensi kepada suami Penggugat Rekonvensi, justru Penggugat Rekonvensi yang harus menagihnya dan mendatangi Tempat Usaha Tergugat Rekonvensi di "Toko Kue Mirasa";

- Bahwa terhadap pembayaran tahap II pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang sudah di kurs emas seberat 4.049 Kg pada tanggal 20 Oktober 2011 dan disimpan oleh Tergugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tidak pernah memperlihatkan atau menyerahkan copy bukti pembelian emas kepada suami Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa dalam melaksanakan kewajibannya atas kesepakatan tanggal 5 September 1993, pada tanggal 3 Mei 2007, tanggal 2 Oktober 2008, 9 Oktober 2008 dan tanggal 10 Oktober 2008, dalam melakukan kewajibannya kepada Suami Penggugat Rekonvensi atas bunga deposito, Tergugat Rekonvensi dalam prakteknya memberikan dan atau menyerahkan sejumlah Bilyet Giro (BG) kepada Tergugat, diantaranya BG dari PT Bank Central Asia (BCA) YS Nomor 884544, Nomor 884545, Nomor 884546, Nomor 884547, dan Nomor 884548, dan BG dari PT Bank Maspion YS Nomor 079986, Nomor 079987 dan Nomor 079988 yang mans selama ini atas penyerahan BG-BG tersebut selalu di tukar dengan bukti kwitansi yang merupakan tanda terima atas BG tersebut oleh Suami Penggugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi. Namun nyatanya ketika BG-BG tersebut dikliringkan kepada bank yang bersangkutan, BG-BG tersebut ditolak oleh Bank yang bersangkutan sesuai dengan SKP Penolakan Bank, sementara atas bukti kwitansi yang telah ditandatangani dan telah diserahkan Suami Penggugat Rekonvensi dan atau Penggugat Rekonvensi sebagai tanda penerimaan atas BGBG terserbut, Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengembalikannya kepada Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik, tidak tertib dan tidak disiplin dalam melaksanakan Kesepakatan Sewa Beli pada tanggal 5 September 1993 tersebut, maka pada tanggal 27 Januari 1994 Suami Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa setelah satu (1) tahun dari Kesepakatan Sewa Beli pada tanggal 5 September 1993. Tergugat Rekonvensi sulit untuk dihubungi dan ditemui secara langsung oleh Penggugat Rekonvensi, setiap kali Penggugat Rekonvensi mencari dan menemuinya di tempat usahanya Tergugat Rekonvensi, Karyawan, Anak dan kaka atau adik Tergugat Rekonvensi menyatakan "tidak tahu, itu bukan urusan saya";

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supir Tergugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi melakukan permohonan untuk ditandatanganinya formulir izin perubahan bentuk rumah sebagai tempat usaha dari Dinas Izin Bangunan oleh Suami Penggugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi menjanjikan akan melakukan kewajibannya atas Kesepakatan Sewa Beli pada tanggal 5 September 1993 dengan itikad baik, tertib, dan disiplin. Namun faktanya Tergugat Rekonvensi setelah ditandatanganinya formulir tersebut Tergugat Rekonvensi tidak pernah sama sekali melaksanakan kewajibannya untuk membayar bunga anuitas atas uang Pembayaran Tahap II Pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di deposito-kan Tergugat Rekonvensi terhitung pada tanggal 26 November 1993, Tergugat Rekonvensi malah sulit untuk dihubungi dan ditemui oleh Suami Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;

13. Bahwa pada tanggal 18 Januari 1995, Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran sebesar Rp7.200.000,00 (tujuh juta dua ratus ribu rupiah) melalui Sekretarisnya (Toko Kue Mirasa) tempat usaha Tergugat Rekonvensi di Jalan Buah Batu Nomor 247 Kota Bandung atas bunga deposito pada tahun 1994 yang belum di bayar sama sekali oleh Tergugat Rekonvensi atas uang Pembayaran Tahap II Pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di deposito-kan Tergugat Rekonvensi terhitung pada tanggal 26 November 1993;

14. Bahwa dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2008, Tergugat Rekonvensi sulit untuk dihubungi dan ditemui oleh Penggugat Rekonvensi.

Bahwa Tergugat Rekonvensi selalu memberikan janji janji, alasan alasan yang tidak berarti dan tidak dapat dimengerti oleh logika Penggugat Rekonvensi;

Bahwa selama ini yang selalu menyerahkan uang bunga deposito atas uang Pembayaran Tahap II Pokok sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di deposito-kan Tergugat Rekonvensi terhitung pada tanggal 26 November 1993 adalah Sekretarisnya atau Supir Tergugat Rekonvensi, dan selalu Penggugat Rekonvensi yang menagihnya ke tempat usaha Tergugat Rekonvensi di Jalan Buah Batu Nomor 247 Kota Bandung;

15. Bahwa suami Penggugat Rekonvensi pada hari Senin tanggal 7 Juli 2003 telah meninggal dunia sesuai dengan Surat Kematian Nomor 41/KMNII/2003, yang ditandatangani dan dikeluarkan oleh Camat Coblong Kota Bandung pada tanggal 11 Juli 2003;

Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/195/CBL/2008, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Camat Coblong Kota Bandung pada tanggal 7 November 2008, dalam petikannya menerangkan

Halaman 14 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Wahana Perkasa Mengupayakan Ahli Waris dari Suami Penggugat Rekonvensi (almarhum Suudi Gafoer);

16. Bahwa berdasarkan informasi dari Bapak ketua RT terhadap objek perkara *a quo* pernah dijadikan sebagai rumah ibadah oleh Tergugat Rekonvensi;

17. Bahwa sekira pada bulan Januari tahun 2008, Penggugat Rekonvensi mendapat informasi dari Karyawan Geolgi dan PT Bank Bumi Daya Cabang Bandung, bahwa "terhadap rumah negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung untuk segera disertifikatkan, mengingat Kantor D.P.0 Cipta Karya di Jalan Lengkong Besar Nomor 10 Bandung Akan pindah dan dikhawatirkan arsip atas rumah tersebut hilang untuk segera di sertifikatkan saja";

Bahwa berdasarkan informasi tersebut, Penggugat Rekonvensi bermaksud menemui Tergugat Rekonvensi ke rumah negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung untuk menagih Pelunasan dan meminta bukti PBB atas rumah negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung dengan didampingi oleh dua orang saksi;

Bahwa setelah mendatangi rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung, Tergugat Rekonvensi tidak dapat ditemui ternyata rumah tersebut telah menjadi rumah makan berbentuk cafe yang dikenal dengan d.h.i Mie Echo dengan pemilik saudara Agus Haryanto;

Bahwa saudara Agus Haryanto menerangkan kepada Penggugat Rekonvensi di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung, bahwa "dirinya (saudara Agus Haryanto) telah mengontrak rumah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi (mengaku sebagai pemilik rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung) dan tahun 2000 dan berakhir pada tahun 2011, bahwa, karena Penggugat Rekonvensi pada tahun 2000 bangkrut dan banyak dikejar pedagang kue kecil lainnya, sehingga rumah tersebut dikontrakan kepada saya (saudara Agus Haryanto) sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari tahun 2000 sampai dengan 2011;

Bahwa setelah mendengar duduk persoalan dari saudara Agus Haryanto, Penggugat Rekonvensi menceritakan kronologis sebenarnya kepada saudara Agus Haryanto, bahwa setelah mendengar penjelasan dari Penggugat Rekonvensi, saudara Agus Haryanto memberikan bukti PBB atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung;

Bahwa setelah menerima bukti PBB dari saudara Agus Haryanto, Penggugat Rekonvensi menemui Tergugat Rekonvensi di rumahnya di Jalan Guntur, Nomor 14, RT 04 RW 07, Kota Bandung, guna mengkonfirmasi atas pengontrakan tersebut dan menagih seluruh biaya pelunasan sebagai kewajiban dan Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi sampai

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat Rekonsvansi, karena kesal terhadap penjelasannya Tergugat Rekonsvansi yang tidak pernah masuk akal dan selaiu menyepelkan Penggugat Rekonsvansi, maka Penggugat Rekonsvansi menyatakan kepada Tergugat Rekonsvansi bahwa “apabila Tergugat Rekonsvansi Penggugat Rekonsvansi akan menjual rumah tersebut kepada orang lain, nanti Penggugat Rekonsvansi kembalikan uang Tergugat Rekonsvansi, Tergugat Rekonsvansi menjawab yaa silahkan”;

18. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2009, saudara Agus Haryanto menyatakan bahwa “dirinya akan membuat surat pernyataan tertuiis sebagai pengangan untuk Tergugat Rekonsvansi agar tidak di persalahkan oleh hukum karena telah mengontrak rumah negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266. “Bahwa sebelum menyatakan secara tertulis saudara Agus Haryanto terlebih dahulu menghubungi Tergugat Rekonsvansi dan memberitahukan bahwa dirinya akan membuat surat pernyataan tertulis terkait atas pengontrakan rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung, Tergugat Rekonsvansi menyatakan yaa silahkan saja dibuat”;

Bahwa mengingat saudara Agus Haryanto dan adiknya Yohanes. T sebagai penyewa yang beritikad baik serta tidak mau dipersalahkan secara hukum, maka sesuai dengan surat pernyataan pada tanggal 22 Desember 2010, saudara Agus Haryanto dan adiknya Yohanes. T menyatakan akan mengosongkan atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung pada tanggal 3 Februari 2011 oleh karena itu dengan itikad baik pula Tergugat Rekonsvansi melalui kuasanya memberikan uang kompensasi pindahan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) mula-mula saudara Agus Haryanto meminta Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); Bahwa setelah mendapat kepastian dari saudara Agus Haryanto dan adiknya Yohanes. T yang Akan mengosongkan atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung pada tanggal 3 Februari 2011, akhirnya Penggugat Rekonsvansi mengutus menantunya yaitu Sdri. Rosalina dan dua (2) orang sahabatnya saudari Nisa dan saudara Yulius R. Usmany untuk mengecek rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 tersebut, Ternyata pada saat dilakukan pengecekan, utusan Penggugat Rekonsvansi yaitu Sdri. Rosalina dan dua (2) orang sahabatnya saudari Nisa dan saudara Yulius R. Usmany di hadang oleh kurang lebih 20 (dua puluh orang) berbadan tegap dan besar, yang menyatakan dan mengaku di suruh oleh Tergugat Rekonsvansi dan dipimpin oleh seorang Pendeta (yang saat ini diketahui namanya saudara Apolos Purba yang merupakan penghuni atau yang mengisi rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Saat ini), bahwa setelah

Halaman 16 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apolos Purba menyatakan kepada menantu Penggugat Rekonvensi yaitu Sdri. Rosalina dan dua (2) orang sahabatnya "bahwa ini adalah rumah Tergugat Rekonvensi, mau apa kalian kesini.? Jawab saudara Yulius R. Usmany, bahwa "kalo memang pemilik atas rumah ini adalah Tergugat Rekonvensi, apa buktinya?, karena kami memiliki buktinya", akhirnya saudara Apolos Purba tersebut diam lalu berbicara kepada rekan-rekannya, dan setelah itu saudara Apolos Purba mengatakan kepada saudara Yulius R. Usmany, "nanti kita bicarakan lagi." Bahwa aksi tersebut diketahui oleh warga dan RT setempat;

Bahwa sekira pada tanggal 6 Februari 2010, Penggugat Rekonvensi, menantunya Rosalina dengan disaksikan RT dan warga setempat mendatangi rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266, dan ternyata di dapati bahwa gerbang rumah tersebut di gembok oleh Tergugat Rekonvensi, dan didapat keterangan bahwa rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 tersebut pernah dijadikan rumah ibadah. Dan pada saat itu Penggugat Rekonvensi menghubungi saudara Agus Haryanto dan adiknya Yohanes. T, dan akhirnya saudara Agus Haryanto datang dan menyampaikan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi bahwa "kepindahan dirinya tidak bisa memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi, saya memohon maaf, Karena saya ditekan, diancam dan dipaksa untuk tidak memberitahukannya kepada Penggugat Rekonvensi" dan atas uang kompensasi pindahan yang pernah diberikan kepada saya oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) akan saya kembalikan;

Bahwa pada tanggal 7 Juni 2009, tanggal 21 Juli 2009 Ahli Waris Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat Somasi kepada Tergugat Rekonvensi mengingatkan bahwa dalam pelaksanaan Kesepakatan Sewa Beli atas atas Rumah Negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung pada tanggal 5 September 1993 antara Suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang mana Tergugat. Rekonvensi tidak dapat melaksanakan Kesepakatan Sewa Beli pada tanggal 5 September 1993 tersebut dengan itikad baik, tidak tertib, tidak disiplin, dan ingkar janji;

Bahwa sebelum terbitnya surat somasi dari Ahli Waris Penggugat Rekonvensi, telah ditempuh upaya-upaya mediasi oleh Ahli Waris Penggugat Rekonvensi, dengan berbagai tawaran solusi bahkan sampai bersama-sama antar Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mendatangi bank swasta untuk dilakukannya pinjaman dengan sertifikat, yang ada, sehingga sertifikat bisa diatas namakan Tergugat Rekonvensi, sehingga setelah peralihan tersebut Tergugat Rekonvensi tinggal membayarkan kewajibannya kepada

Halaman 17 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal tanggal 16 September 2009, Tergugat Rekonvensi melakukan balasan terhadap Surat Somasi Ahli Waris Penggugat Rekonvensi yang menerangkan Bahwa “kalau nanti setelah lebaran bagaimana kita bertemu lagi untuk berunding lagi” Bahwa Tergugat Rekonvensi dengan terbitnya surat tersebut telah ingkar janji, tidak beritikad baik, tidak tertib, tidak disiplin, maka pada tanggal 19 September 2009, tanggal 21 Oktober 2009, tanggal 10 November 2009 Ahli Waris Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat somasi kembali kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa surat balasan yang di kirim oleh Tergugat Rekonvensi adalah surat pengakuan utang berikut perinciannya sebagai berikut:

1. tanggal 31 Desember 2008 utang bunga sebesar Rp 89.726.800,00;
 2. sisa utang tanah yang belum di bayar sebesar Rp157.500.000,00;
- Total = Rp247.226.800,00;

Bahwa sisa utang tanah yang belum dibayar sebesar Rp157.500.000,00; tersebut, adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) adalah krus emas seberat 4.049 Kg sedangkan yang Rp57.500.000,00 (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah kekurangan sisa utang pokok yang uang deposito, jadi utang Tergugat Rekonvensi sampai sekarang di ajukan adalah sebagai berikut:

1. Uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di kurs emaskan pada tahun 1993 emas seberat 4.049 kg;
2. Sisa utang pokok sejak tahun 2008 sebesar Rp57.500.000,00 (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah bunga bank sejak tahun 2009 ski 2012 dan bila di hitung sebagai berikut:

Bunga bank tahun 2009 yakni 9,351% x Rp57.500.000,00= Rp5.376.250,00 Bunga Bank tahun 2010 yakni 6,93% x Rp57.500.000,00= Rp3.984.750,00 Bunga Bank tahun 2011 yakni 6,98% x Rp57.500.000,00= Rp4.010.886,00 Bunga Bank tahun 2012 yakni 6,62% x Rp57.500.000,00 = Rp3.803.625,00;

Total= Rp17.175.511,00;

- Maka kewajiban yang harus di bayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1.Uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di Kurs emaskan pada tahun 1993 emas seberat 4.049 kg	
2.Utang bunga pada tahun 2008	Rp89.726.800,00
Utang pokok kekurangan tanah	Rp57.500.000,00
Utang bunga dari tahun 2009 s/d 2012	Rp17.175.511,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Surat Somasi dari Ahli Waris Penggugat Rekonvensi dalam upaya mediasinya tidak pernah mendapatkan perhatian yang serius dan itikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikannya, maka pada tanggal 21 Desember 2009 Penggugat Rekonvensi meminta bantuan dan memberikan kuasa kepada kepada Law Office of Remy & Partners Legal Counsel World Wide di Jakarta;

Bahwa sesuai dengan Surat Somasi tanggal 10 Februari 2010, tanggal 25 Februari 2010 dan surat somasi 31 Maret 2010 dari Law Office of Remy & Patners Legal Counsel World Wide di Jakarta, Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengindahkan untuk dilakukannya upaya mediasi;

19. Bahwa setelah dikirimkannya Surat Somasi baik oleh Ahli Waris pada tanggal 7 Juni 2009, tanggal 21 Juli 2009, tanggal 19 September 2009, tanggal 21 Oktober 2009, tanggal 10 November 2009 dan Surat Somasi tanggal 10 Februari 2010, tanggal 25 Februari 2010 dan Surat Somasi 31 Maret 201 melalui kuasa hukumnya Penggugat Rekonvensi dari *Law Office of Remy & Partners Legal Counsel World Wide* di Jakarta saat itu, walaupun Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menawarkan upaya mediasi dan meminta atas rumah negeri di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung untuk dikosongkan mengingat belum lunasnya kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dan Ahli Warisnya Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia untuk menyerahkan dan mengosongkannya;
20. Bahwa terhadap Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menyerahkan dan mengosongkan atas rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung sesuai dengan Kesepakatan Perjanjian Sewa Beli Secara Lisan pada tanggal 5 September 1993 antara Suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, maka berdasarkan hal tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian materil dan imateril kepada Penggugat Rekonvensi;
21. Maka atas perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian:
 1. Uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di kurs emaskan pada tahun 1993 emas seberat 4.049 kg;
 2. Utang bunga pada tahun 2008 Rp89.726.800,00;
Utang pokok kekurangan tanah Rp57.500.000,00;
Utang bunga dari tahun 2009 s/d 2012 Rp17.175.511,00 +
Total= Rp164.402.311,00;
22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini berkenaan dengan tuntutan penyerahan barang tidak bergerak berupa rumah yang terletak di

Halaman 19 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekomendasi mengutip uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaian Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan Kesepakatan Perjanjian Sewa Beli Secara Lisan pada tanggal 5 September 1993 antara Suami Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

23. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak sia-sia dikemudian hari dan adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan mengalihkan rumah tersebut, maka wajar kiranya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon agar terhadap objek perkara *a quo* agar di kosongkan terhadap objek perkara *a quo*;
24. Bahwa dikarenakan bukti-bukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan undang-undang yaitu Pasal 180 HIR, maka mohon kiranya isi putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum Tergugat dan orang-orang lainnya yang mendapat hak untuk menyerahkan rumah di Jalan Buah Batu Nomor 266 Kota Bandung tersebut, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan/membayar uang pelunasan pembayaran sewa beli sebesar:
 1. Uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah di kurs emaskan pada tahun 1993 emas seberat 4.049 kg;
 2. Utang bunga pada tahun 2008 Rp89.726.800,00;
 - Utang pokok kekurangan tanah Rp57.500.000,00;
 - Utang bunga dari tahun 2009 s/d 2012 Rp17.175.511,00 +
 - Total= Rp164.402.311,00;Kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan dan sekaligus atau Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima kompensasi atas pembatalan sewa beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi bunga setiap bulannya sebesar 3% (tiga persen) terhitung sejak dan sampai Tergugat

Halaman 20 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat Rekonsvansi;

6. Menghukum Tergugat Rekonsvansi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000.00 per hari atas kelalainnya tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;
8. Membayar biaya perkara menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat berpendirian perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat dan telah terbukti pula baik pada Posita maupun Petitum dalam surat Gugatan Penggugat tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa, gugatan Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* tanpa alasan yang jelas. Para Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya, sama sekali tidak menyebutkan kesalahan Turut Tergugat namun di dalam petitum sebagaimana diuraikan pada halaman kedua terakhir angka 7 menyebutkan "Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan Pencatatan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 4154 Kelurahan Cijagra menjadi atas nama Penggugat" dalam hal ini perlu Penggugat ketahui, karena pada dasarnya apapun putusan Pengadilan, Turut Tergugat sebagai subjek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki akan melaksanakan putusan tersebut sesuai tata cara dan prosedur serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Penggugat tidak perlu menarik Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandung) sebagai pihak, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

Halaman 21 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya tindakan administratif yang dilakukan Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat *a quo* adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*);

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dalam perkara ini ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, untuk itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 318/Pdt.G/2012/PN Bdg. tanggal 17 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan atau menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah yang

Halaman 22 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang berlaku menjadi hak milik atas nama Penggugat;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum supaya Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 317/PDT/2013/PT BDG. tanggal 26 September 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;

- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 April 2013 Nomor 318/Pdt.G/2012/PN Bdg. yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung;
3. Menyatakan perbuatan Tegugat yang tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah sengketa kepada Pengguat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding, semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 317/PDT/2013 tanggal 26 September 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya,

Halaman 23 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peninjauan kembali pada tanggal 14 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 21/Srt.Pdt/PK/2015/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 25 Agustus 2015;

Bahwa namun Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat, Turut Tergugat/Terbanding, Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali baru diajukan pada tanggal 14 Agustus 2015 sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah terjadi pada tanggal 27 November 2013 sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 69 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka permohonan peninjauan kembali tersebut tidak memenuhi persyaratan formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **SUMARNI SUUDI** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung tanggal 28 September 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H. L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H. L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Lismawati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
- J u m l a h Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 25 dari 25 hal. Put. Nomor 565 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 25