



P U T U S A N

Nomor : 76/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

- 1. NY. NANCY CHRISTIANTI.** Swasta, beralamat di jalan Komp. Taman Holis Indah Blok 1-5 No.22A Kota Bandung ;
- 2. CAHYANTO.** Swasta, beralamat di Jalan Komp. Taman Holis Indah Blok 1-5 No.22A Kota Bandung ;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Tergugat I dan II, memberikan kuasa kepada : DR. SAUT TARULI PANGGABEAN, SH.MH., BERNARD RONALDO FILIPUS HUTABARAT, SH., LUKAS MEMORI SETIAWAN TAFANAO, SH., Advokat pada Kantor Hukum Roely Panggabean, S.H.M.H., & Rekan, yang beralamat di Jalan Veteran No. 14 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1053/SKK/RP/2017 tertanggal 7 Mei 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING SEMULA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ;**

L A W A N

HENI SUHERMAN, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jl. Batu Nunggal Asri 9, RT.008/RW.001 Kel. Batu nunggal, Kec.Bandung Kidul, Kota Bandung ; Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu DR.YOGI NAINGGOLAN, SH.MH., TOHAP L. SIANTAR, SH., YUWONO MARTHA, SH., MONICA ODILLA, SH. Dan YOSEPH ARTHUR L. RAJA, SH.M.KN. Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum ,pada " THE RULE" Dr. YOGI NAINGGOLAN, SH.MH., & PARTNERS beralamat di Jalan Soekarno Hatta 766 Ruko Graha Panyeilukan No.15 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 006/SK-Pdt/GXII/2018. tertanggal 5 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING SEMULA PENGGUGAT ;**

D A N

Halaman 1 dari 34 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kementerian Agraria dan Tata ruang / Badan Pertanahan Nasional Pusat Republik Indonesia di Jakarta, cq. Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, cq. Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No.586 Bandung ; untuk selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Februari 2018 Nomor 76/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung kelas 1A Khusus pada tanggal 17 April 2018 dalam Register Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg , telah mengajukan gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar tahun 1992, Penggugat dengan ayah Tergugat I telah menjalin hubungan asmara layaknya suami-istri tanpa ikatan perkawinan, dimana saat itu Penggugat berstatus gadis (belum pernah menikah), sedangkan status ayah Tergugat I masih terikat dalam perkawinan dengan istrinya dan memiliki 4 (empat) orang anak.
2. Bahwa sekalipun sejak tahun 1992 hubungan antara penggugat dengan ayah Tergugat I sudah seperti suami-istri, akan tetapi Penggugat dan ayah Tergugat I tidak tinggal dan hidup bersama dalam satu rumah, dimana Penggugat masih tetap tinggal di rumah orang tuanya di Sudirman Bandung, sedangkan ayah Tergugat I bersama istri dan anaknya termasuk Tergugat I, tinggal di Jalan Industri No. 7 Rt. 011/Rw. 008 Kel/Desa Arjuna, Kec. Cicendo, Kota Bandung, bahkan pada saat Tergugat I dan Tergugat II menikah sampai tahun 2013, ke-2 (dua) nya tinggal bersama orangtuanya dirumah tersebut yang merupakan milik saudara dari orangtua Tergugat I.

Halaman 2 dari 34 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2019/PT.BDG.



3. Bahwa mengingat hubungan antara Penggugat dengan ayah Tergugat I sudah seperti suami-istri, maka terhadap anak-anak, istri dari ayah Tergugat I termasuk Tergugat I telah dianggap keluarga dan anak juga oleh Penggugat.
4. Bahwa begitu dekatnya hubungan antara Penggugat dengan anak-anak, istri dari ayah Tergugat I termasuk Tergugat I, kemudian sekitar awal tahun 2013 dimana Tergugat I dan Tergugat II yang saat itu belum lama menikah dan masih tinggal bersama dirumah orang tuanya Tergugat I, dengan alasan saran dan permintaan dari ayah Tergugat I dan permintaan dari Tergugat I sendiri, yang meminta kepada Penggugat agar membeli dan membayarkan rumah untuk Tergugat I dan Tergugat II, dengan janji bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam waktu yang tidak lama akan mengembalikan melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah), sehingga uang Penggugat untuk pembelian rumah tersebut terbayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
5. Bahwa sebagai seorang wanita yang telah menganggap Tergugat I dan Tergugat II sebagai anak dan menantunya sendiri, maka pada tanggal 15 Mei 2013 permintaan Tergugat I sebagaimana dijelaskan dalam point 4 (empat) di atas dipenuhi oleh Penggugat. Sehingga Penggugat membeli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter) dan diatas namakan ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II (CAHYANTO dan NYONYA NANCY CHRISTIANTI) sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2013, tanggal 28 Mei 2013 dibuat oleh dan dihadapan Indrajani Natawardaja, S H. selaku PPAT. **Untuk selanjutnya objek tersebut dalam gugatan ini disebut objek sengketa.**
6. Bahwa adapun harga pembelian objek sengketa oleh Penggugat sebagaimana dalam point 5 (lima) diatas seluruhnya sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus Sembilan belas juta rupiah) termasuk dengan biaya Notaris dan pajak, yang seluruhnya dibayar oleh Penggugat langsung kepada penjual melalui transfer, sebagai berikut :
 - I. Pada tanggal 10 Mei 2013 Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pembayaran DP.



- II. Pada tanggal 15 Mei 2013 Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pelunasan.
- III. Dan Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) dibayarkan secara tunai ke Notaris/PPAT Indrajani Natawardaja, S.H.
7. Bahwa sejak dibelinya objek sengketa *a quo* oleh Penggugat sampai dengan sekarang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena yang membeli objek sengketa tersebut adalah Penggugat, maka terhadap sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, dipegang dan dikuasai Penggugat sampai fasilitas KPR oleh Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan, namun hingga saat gugatan ini diajukan tidak pernah terealisasi.
8. Bahwa selain objek sengketa dalam point 5 (lima) diatas, Penggugat juga membeli 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Jalan Batu Nunggal Asri 9 RT. 008/RW.001 Kelurahan Batu Nunggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, yang terdiri dari 2 (dua) SHGB, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3068, surat ukur No. 0058/Mengger/2011, dengan luas 180 M², dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3069, surat ukur No. 0059/Mengger/2011, dengan luas 72 M², tertulis atas nama **FENDDY SOERJA** (ayah Tergugat II) dengan harga Rp. 3.136.800.000,- (tiga milyar seratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dan 1 (satu) unit kendaraan roda 4 (empat) yang saat ini dipakai dan dikuasai Tergugat, yaitu mobil Mitsubishi type Pajero S2. 5HPE5AT, Warna : hitam Mika, dengan No. rangka : MMBGYKH40D001781, No. Mesin : 4D56UCEN5807, dengan No. Polisi D 1564 ABF. Tahun pembuatan 2013, BPKB No. : M-14271352, tertulis atas nama **FENDDY SOERJA** ((ayah Tergugat II) dengan harga Rp. 491.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh satu juta rupiah)) dimana harga pembelian atas rumah dan mobil tersebut seluruhnya dibayarkan oleh dan dari uang pribadi Penggugat, (**diajukan dalam gugatan tersendiri**).
9. Bahwa semua biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk pembelian atas objek sengketa dalam point 5 (lima), termasuk rumah dan mobil dalam point 8 (delapan) tersebut di atas seluruhnya menggunakan uang pribadi Penggugat dari hasil tabungan/gaji yang didapat Penggugat selama bekerja membantu/mengelola dan menjalankan usaha jasa angkutan bis dari orang



tua Penggugat sebagai pemilik bis "BAIK", juga ditambah dengan hasil dari pembagian harta warisan dari orang tua Penggugat. Bahkan sejak sekitar bulan Oktober 2013 ayah Tergugat I berserta Istri dan adik bungsu Tergugat I tinggal dan hidup bersama di rumah yang telah dibeli Penggugat dalam point 8 (delapan) tersebut sampai ibu Tergugat I meninggal dunia tahun 2015 dan adik bungsu Tergugat I yaitu Jesica Felisiana menikah, segala biaya hidup keluarga seluruhnya ditanggung oleh Penggugat, bahkan pada saat ibu Tergugat I mengalami sakit kanker, biaya untuk pengobatannya pun di bantu oleh Penggugat yang jumlahnya tidak sedikit.

10. Bahwa ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak kunjung mengembalikan seluruh uang Penggugat dalam pembelian objek sengketa yang sekarang dikuasai dan dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tidak mengajukan fasilitas KPR sebagaimana disepakati sebelumnya juga tidak pernah terealisasi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 128.500.000,- (seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara transfer kepada dan melalui rekening Penggugat dengan rincian yaitu :

- Pada tanggal 31 Juli 2013 sampai tanggal 4 Desember 2013 dengan nilai Rp 1.500.000,-/bulan, sehingga total cicilan tahun 2013 Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah).
- Pada tanggal 1 Januari 2014 sebesar Rp. 1.500.000,- selanjutnya dari bulan Februari sampai dengan 5 Desember 2014 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2014 Rp. 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus rupiah).
- Pada tanggal 5 Januari 2015 sampai 7 Agustus 2015 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan (8 bulan x Rp. 2.000.000,- = Rp. 16.000.000,-), selanjutnya dari tanggal 7 September 2015 sampai dengan 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan (4 bulan x 2.500.000,- = 10.000.000,-), sehingga total pembayaran tahun 2015 Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).
- Pada tanggal 7 Januari 2016 sampai 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2016 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).



- Pada bulan Januari 2017 sampai dengan , Desember 2017 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2017 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 - Pada bulan Januari 2018 sampai dengan , April 2018 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2018 (4 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
11. Bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai sebesar yaitu dari Rp. 1.500.000,- - Rp. 2.500.000,- setiap tahun adalah merupakan biaya sewa kepada Penggugat.
12. Bahwa oleh karena objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dan diatas namakan Tergugat I dan Tergugat II dan sekarang dikuasai/ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan pembayaran/pengembalian uang Penggugat untuk pembelian objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui fasilitas KPR tidak dilakukan, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata.
13. Bahwa adapun mengenai unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut :
- Melanggar Undang-Undang.
Bahwa dengan pencantuman nama Tergugat I dan Tergugat II kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2013, tanggal 28 Mei 2013 dibuat oleh dan dihadapan Indrajani Natawardaja, S H. selaku PPAT., padahal telah nyata uang pembelian atas objek sengketa tersebut seluruhnya bersumber dan menggunakan uang pribadi Penggugat.
 - Adanya unsur kesalahan.
Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini tidak mau melaksanakan pembayaran dengan fasilitas KPR yang telah disepakati.
 - Adanya hubungan Sebab-Akibat.
Bahwa dengan pencantuman nama Tergugat I dan Tergugat II kedalam Akta Jual Beli Nomor 11/2013, tanggal 28 Mei 2013 dibuat oleh dan dihadapan Indrajani Natawardaja, S H. selaku PPAT., dan Sertifikat Hak



Guna Bangunan (SHGB) No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, secara *de jure* adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan fasilitas KPR yang dijanjikan sebagai pembayaran oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah dilaksanakan.

14. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila selain Penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan hak dan membalik nama objek sengketa SHGB No. 940 dari atas nama Tergugat I dan Tergugat II keatas nama Penggugat berdasarkan putusan ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, juga Penggugat menuntut Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan objek segketa yaitu 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, dalam keadaan baik tanpa beban apapun kepada Penggugat.
15. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepatasnya kalau Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian baik secara materil maupun immaterial yang seluruhnya sebesar Rp. 1.285.700.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :

A. Kerugian materil :

- Sangat rasional apabila Penggugat membuat kalkulasi objektif terhadap objek sengketa dari sisi kemanfaatan, manakala uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus Sembilan belas juta rupiah) didepositokan dengan bunga sebesar 6%/tahun, maka hasil yang didapat Penggugat pertahun adalah : $Rp. 619.000.000,- \times 6\% = 37.140.000,- \times 5 \text{ tahun} = 185.700.000,-$ (seratus delapan puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Dan mengingat Penggugat yang tidak paham hukum, dan menyerahkan perkara ini ditangani oleh kuasa hukumnya, maka sangat tepat apabila biaya jasa hukum tersebut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);



B. Kerugian Immateriil :

Yaitu, kerugian waktu, tenaga, dan pikiran serta nama baik Penggugat dengan adanya permasalahan ini, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar apabila Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

16. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi *illusoir* atau sia-sia dan adanya sangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II akan memindah tangankan tanah objek sengketa, maka sangatlah berdasar dan beralasan hukum kiranya apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek sengketa yaitu : 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (sembilan puluh enam meter) tertulis atas nama CAHYANTO dan NYONYA NANCY CHRISTIANTI (Tergugat I dan Tergugat II).
17. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat I dan Tergugat II tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, sehingga sangatlah beralasan apabila Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi.

Bahwa, berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Yth. Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut :



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
3. Menyatakan uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus Sembilan belas juta rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat atas pembelian objek sengketa kepada penjual melalui transfer yaitu :
 - I. Pada tanggal 10 Mei 2013 Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pembayaran DP.
 - II. Pada tanggal 15 Mei 2013 Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pelunasan.
 - III. Dan Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) dibayarkan secara tunai ke Notaris/PPAT Indrajani Natawardaja, S.H.

Adalah sah bersumber dari uang milik Penggugat;

4. Menyatakan secara hukum objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter) adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan uang pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan total Rp. 128.500.000,- (seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat melalui transfer yaitu :
 - Pada tanggal 31 Juli 2013 sampai tanggal 4 Desember 2013 dengan nilai Rp 1.500.000,-/bulan, sehingga total cicilan tahun 2013 Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah).
 - Pada tanggal 1 Januari 2014 sebesar Rp. 1.500.000,- selanjutnya dari bulan Februari sampai dengan 5 Desember 2014 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2014 Rp. 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus rupiah).
 - Pada tanggal 5 Januari 2015 sampai 7 Agustus 2015 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan (8 bulan x Rp. 2.000.000,- = Rp. 16.000.000,-), selanjutnya dari tanggal 7 September 2015 sampai dengan 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan (4 bulan x 2.500.000,- =



10.000.000,-), sehingga total pembayaran tahun 2015 Rp. 26.000.000,-
(dua puluh enam juta rupiah).

- Pada tanggal 7 Januari 2016 sampai 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2016 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Pada bulan Januari 2017 sampai dengan , Desember 2017 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2017 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Pada bulan Januari 2018 sampai dengan , April 2018 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2018 (4 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Adalah merupakan uang pembayaran sewa atas objek sengketa milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan hak dan membalik nama objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter), dari atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan menyerahkan objek segketa tersebut dalam keadaan baik tanpa beban apapun kepada Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter), tertulis atas nama CAHYANTO dan NYONYA NANCY CHRISTIANTI (Tergugat I dan Tergugat II);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;



10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas
Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT** dengan tegas menyangkal seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT**
kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT**.

Terhadap gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dengan no perkara
184/PDT.G/2018/PN.Bdg, **PARA TERGUGAT** dengan ini menyampaikan eksepsi
sebagai berikut :

**1. EKSEPSI PROSESUAL (*PROCESSUELE EXEPTIE*), DALAM PERKARA
INI EKSEPSI YANG MENYANGKUT KOMPETENSI ABSOLUT.**

1.1. Bahwa petitum gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pada halaman
13, **PENGGUGAT** meminta kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A
Khusus untuk "**menyatakan secara hukum objek sengketa 1 (satu)
unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok B I-5 No.
22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, Surat
Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 m² (sembilan puluh
enam meter) adalah sah milik Penggugat**".

1.2. Dilihat dari kompetensinya Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus
tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan secara hukum Sertifikat
Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940 dengan Surat Ukur No.
288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter
persegi) atas nama **PARA TERGUGAT** menjadi sah milik
PENGGUGAT, dikarenakan SHGB tersebut merupakan suatu
keputusan tata usaha negara atau suatu penetapan tertulis yang
dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yaitu Badan
Pertanahan Nasional Kota Bandung.

1.3. Bahwa pengertian keputusan tata usaha negara menurut pasal 1 ayat 9
Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha



Negara ialah “*Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*”.

1.4. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi No. 620K/PDT/1999 yang menyebutkan “*Bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri*”. Sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut yang memiliki kewenangan untuk menyatakan secara hukum SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) adalah sah milik **PENGGUGAT** merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Bandung bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.

1.5. Bahwa dengan **PENGGUGAT** meminta kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus untuk secara hukum objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok B I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 m² (sembilan puluh enam meter) atas nama **PARA TERGUGAT** menjadi sah milik **PENGGUGAT**, berarti **PENGGUGAT** secara tidak langsung meminta kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus untuk membatalkan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 m² (sembilan puluh enam meter) atas nama **PARA TERGUGAT**. Sedangkan tindakan untuk membatalkan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXEPTIE OBSCUUR LIBEL*)



2.1. Bahwa pada posita point 10 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan:

“ Bahwa ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak kunjung mengembalikan seluruh uang Penggugat dalam pembelian objek sengketa yang sekarang dikuasai dan dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tidak mengajukan fasilitas KPR sebagaimana disepakati sebelumnya juga tidak pernah terealisasi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan **pembayaran sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah)** dengan cara transfer kepada dan melalui rekening Penggugat dengan rincian yaitu :

- Pada tanggal 31 Juli 2013 sampai dengan tanggal 4 Desember 2013 dengan nilai Rp. 1.500.000,-/bulan, sehingga total **cicilan** tahun 2013 Rp. 9.000.000,- (sembilan juta Rupiah).
- Pada tanggal 1 Januari 2014 sebesar Rp. 1.500.000,- selanjutnya dari bulan Februari sampai dengan 5 Desember 2014 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2014 Rp. 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).
- Pada tanggal 5 Januari 2015 sampai 7 Agustus 2015 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan (8 bulan x Rp. 2.000.000,- = Rp. 16.000.000,-), selanjutnya dari tanggal 7 September 2015 sampai dengan 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan (4 bulan x Rp. 2.500.000,- = Rp. 10.000.000,-), sehingga total pembayaran tahun 2015 Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah).
- Pada tanggal 7 Januari 2016 sampai 7 Desember 2016 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2016 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah).
- Pada bulan Januari 2017 sampai dengan Desember 2017 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2017 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah).



- Pada bulan Januari 2018 sampai dengan April 2018 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2018 (4 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah).”

Bahwa pada posita point 11 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan:

“Bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai sebesar yaitu Rp. 1.500.000,- - Rp. 2.500.000,- setiap tahun adalah merupakan biaya sewa kepada Penggugat.”

Bahwa terlihat antara posita point 10 dan point 11 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** sangatlah **BERTOLAK BELAKANG** atau **KONTRADIKTIF**. Pada posita point 10 disebutkan **PARA TERGUGAT** tidak kunjung mengembalikan seluruh uang milik **PENGGUGAT** dalam pembelian objek sengketa akan tetapi **PARA TERGUGAT** hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada **PENGGUGAT**. Dalam posita point 10 tersebut **PENGGUGAT** telah mengakui bahwa **PARA TERGUGAT TELAH MENGEMBALIKAN UANG PENGGUGAT sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah)**, akan tetapi pada point 11 **PENGGUGAT** menyatakan bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan **PARA TERGUGAT** tersebut merupakan pembayaran biaya sewa kepada **PENGGUGAT**. Selain itu sangat tidak masuk akal dan tidak mungkin **PARA TERGUGAT** melakukan pembayaran sewa atas rumah mereka sendiri (berdasarkan SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA TERGUGAT**) kepada pihak lain. **Disini terlihat bahwa dalil PENGGUGAT sangat tidak konsistern serta mengada-ada sehingga membuat gugatan yang diajukannya menjadi kabur dan tidak jelas.**

2.2. Bahwa pada posita point 15 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan:

“Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya kalau Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian baik secara materiil maupun



imateriil yang seluruhnya Rp. 1.285.700.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

- Sangat rasioanl apabila Penggugat membuat kalkulasi objektif terhadap objek sengketa dari sisi kemamfaatan, manakala uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus sembilan belas juta Rupiah) didepositokan dengan bunga sebesar 6%/tahun, maka hasil yang didapat Penggugat pertahun adalah : Rp. 619.000.000,- x 6% = 37.140.000,- x 5 tahun = 185.700.000,- (seratus delapan puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah);
- Dan mengingat Penggugat yang tidak paham hukum, dan menyerahkan perkara ini ditangani oleh kuasa hukumnya, maka sangat tepat apabila biaya jasa hukum tersebut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

B. Kerugian Immateriil :

Yaitu, kerugian waktu, tenaga, dan pikiran serta nama baik Penggugat dengan adanya permasalahan ini, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar apabila Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);”

Bahwa perjanjian biaya hukum antara **PENGGUGAT** dengan kuasa hukumnya berlaku asas mengenai **KEABSAHAN SUATU PERJANJIAN** sebagaimana yang tercantum di dalam KUHPerdara Pasal 1320. Oleh karena itu sangatlah tidak mungkin **PARA TERGUGAT** yang harus membayarkan biaya jasa hukum antara **PENGGUGAT** dengan kuasa hukumnya, dikarenakan **PARA TERGUGAT** tidak terlibat dalam perjanjian tersebut dan tidak ada kesepakatan dari **PARA TERGUGAT** untuk membayarkan biaya jasa hukum **PENGGUGAT** dengan kuasa hukumnya. **Disini terlihat bahwa PENGGUGAT sangat mengada-ada sehingga membuat gugatan yang diajukannya menjadi kabur dan tidak jelas.**



2.3. Bahwa petitum gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pada point 6 halaman 14, **PENGGUGAT** meminta kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus untuk "*menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan hak dan membalik nama objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok B I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 m² (sembilan puluh enam meter), dari Tergugat I dan Tergugat II dan menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan baik tanpa beban apapun kepada Penggugat*".

PARA TERGUGAT tidak memiliki kewenangan untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940, Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 m² (sembilan puluh enam meter) atas nama **PARA TERGUGAT** menjadi nama **PENGGUGAT**, dikarenakan SHGB No. 940 tersebut merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (**TURUT TERGUGAT**), sehingga yang memiliki kewenangan untuk membalik nama SHGB No. 940 tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Jadi sangat tidak mendasar secara hukum apabila **PENGGUGAT** meminta Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus agar menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membalik nama SHGB No. 940 yang atas nama **PARA TERGUGAT** menjadi atas nama **PENGGUGAT**. Disini terlihat bahwa gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** kabur dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** menjadi tidak berdasar dan beralasan, serta sudah sepatutnya menurut hukum gugatan **PENGGUGAT** tersebut dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD)** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

Adapun Jawaban-jawaban yang disampaikan oleh **TERGUGAT** atas Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **PARA TERGUGAT** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT**, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **PARA TERGUGAT**.



2. Bahwa tanggapan **PARA TERGUGAT** terhadap dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 1 halaman 3 adalah memang **Ayah TERGUGAT I** telah mengenal **PENGGUGAT** sejak tahun 1992, akan tetapi tidak benar bahwa **PENGGUGAT** adalah seorang gadis pada saat itu, dikarenakan pada saat itu **PENGGUGAT** berstatus sebagai janda (bukan gadis) sebagaimana disampaikan oleh **PENGGUGAT** sendiri pada waktu Mediasi di pengadilan negeri bandung kelas IA Khusus. Selain itu, tidak benar jika pada tahun 1992 **Ayah TERGUGAT I** memiliki 4 (empat) orang anak. Pada faktanya **PENGGUGAT** dan **Ayah TERGUGAT I** telah melangsungkan perkawinan pada tanggal 29 Desember 1994 dan perkawinan mereka tersebut dicatatkan ke dalam Akta Perkawinan No. 241/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandung. **(T-1)**
3. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah menikahi **Ayah TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** mencintai dan menyayangi **PARA TERGUGAT** selayaknya anak kandung **PENGGUGAT** sendiri. Hal ini juga diakui oleh **PENGGUGAT** dalam dalilnya pada point 3 halaman 4 yang mendalilkan “....., maka terhadap anak-anak, istri dari ayah Tergugat I termasuk Tergugat I telah dianggap keluarga dan anak juga oleh Penggugat”.
4. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 4 halaman 4 mendalilkan:
“....., dengan alasan saran dan permintaan dari ayah Tergugat I dan permintaan dari Tergugat I sendiri, yang meminta kepada Penggugat agar membeli dan membayarkan rumah untuk Tergugat I dan Tergugat II, dengan janji bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam waktu yang tidak lama akan mengembalikan melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah), sehingga uang Penggugat untuk pembelian rumah tersebut terbayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.”
Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 5 halaman 4 mendalilkan:
“....., maka pada tanggal 15 Mei 2013 permintaan Tergugat I sebagaimana dijelaskan dalam point 4 (empat) diatas dipenuhi oleh Penggugat. Sehingga Penggugat membeli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung,”
Bahwa dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** dalam point 4 dan point 5 tersebut di atas adalah **TIDAK BENAR**. **Ayah TERGUGAT I** dan **PARA TERGUGAT** tidak pernah meminta kepada **PENGGUGAT** untuk dibelikan



rumah bagi **PARA TERGUGAT**. **PARA TERGUGAT** hanya menceritakan kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** bahwa **PARA TERGUGAT** ingin mengajukan KPR untuk pembelian rumah, akan tetapi karena **PENGGUGAT** mencintai dan menyayangi **PARA TERGUGAT** selayaknya anak kandungnya sendiri (sebagaimana didalikan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 3), **PENGGUGAT** menawarkan diri kepada **PARA TERGUGAT** untuk MEMINJAMKAN UANG milik **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** dengan kesepakatan **PARA TERGUGAT** akan melakukan pengembalian uang milik ayah **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** tersebut dengan cara dicicil setiap bulannya (yang mana jumlah cicilan tiap bulannya tidak ditentukan) dan tanpa bunga ke rekening milik **PENGGUGAT**.

5. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 6 halaman 5 mendalilkan:

"Bahwa adapun harga pembelian objek sengketa oleh Penggugat sebagaimana dalam poin 5 (lima) diatas seluruhnya sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus sembilan belas juta Rupiah) termasuk biaya Notaris dan pajak, yang seluruhnya dibayar oleh Penggugat langsung kepada penjual melalui transfer, sebagai berikut :

- I. Pada tanggal 10 Mei 2013 Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) ke rekening 7771077718 atas nama Supratman DRG. sebagai pembayaran DP.*
- II. Pada tanggal 15 Mei 2013 Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta Rupiah) ke rekening 7771077718 atas nama Supratman DRG. sebagai pelunasan.*
- III. Dan Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta Rupiah) dibayarkan secara tunai ke Notaris/PPAT Indrajani Natawardaja S.H."*

Bahwa tidak benar uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus sembilan belas juta Rupiah) yang dibayarkan kepada Penjual dan Notaris adalah uang milik **PENGGUGAT**. Uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus sembilan belas juta Rupiah) tersebut merupakan harta bersama milik **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**. **PENGGUGAT** membayarkan uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus sembilan belas juta Rupiah) tersebut kepada Penjual dan Notaris dengan memakai rekening **PENGGUGAT** dikarenakan



Ayah **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** ingin memastikan uang pinjaman tersebut dipergunakan untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung bagi **PARA TERGUGAT**.

6. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 7 halaman 5 mendalilkan:

"Bahwa sejak dibelinya objek sengketa a quo oleh Penggugat sampai dengan sekarang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena yang membeli objek sengketa tersebut adalah Penggugat, maka terhadap sertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/ 2005, dipegang dan dikuasai Penggugat sampai fasilitas KPR oleh Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan, namun hingga saat gugatan ini diajukan tidak pernah terealisasi."

Bahwa fasilitas KPR oleh **PARA TERGUGAT** tidak pernah terealisasi dikarenakan **PENGGUGAT** sendiri yang menawarkan diri kepada **PARA TERGUGAT** untuk **MEMINJAMKAN UANG** milik Ayah **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** dengan kesepakatan **PARA TERGUGAT** akan melakukan pengembalian uang pinjaman tersebut dilakukan dengan cara dicicil setiap bulannya (**yang mana jumlah cicilan tiap bulannya tidak ditentukan**) dan tanpa bunga ke rekening milik **PENGGUGAT**. Dengan alasan tersebut **PARA TERGUGAT** tidak jadi mengambil pinjaman KPR dari Bank.

7. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 8 halaman 5 mendalilkan:

"Bahwa selain objek sengketa dalam point 5 (lima) diatas, Penggugat juga membeli 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Jalan Batu Nunggal Asri 9 RT. 008/RW.001 Kelurahan Batu Nunggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, yang terdiri dari 2 (dua) SHGB, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3068, surat ukur No. 0058/Mengger/2011, dengan luas 180m², dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3069, surat ukur No. 0059/Mengger/2011, dengan luas 72m², tertulis atas nama FENDDY SOERJA (Ayah Tergugat II) dengan harga Rp. 3.136.800.000,- (tiga milyar seratus tiga puluh enah juta delapan ratus ribu Rupiah), dan 1 (satu) unit kendaraan roda 4 (empat) yang saat ini dipakai dan dikuasai Tergugat, yaitu mobil Mitsubishi type Pajero S2. 5HPE5AT, Warna : hitam Mika, dengan No. Rangka : MMBGYKH40D001781, No. Mesin :



4D56UCEN5807, dengan No. Polisi D 1564 ABF. Tahun pembuatan 2013, BPKB No. : M-14271352, tertulis atas nama FENDDY SOERJA (ayah Tergugat II) dengan harga Rp. 491.000.000,- (empat ratus sembilan puluh satu juta Rupiah) dimana harga pembelian atas rumah dan mobil tersebut seluruhnya dibayarkan oleh dan dari uang pribadi Penggugat, (diajukan dalam gugatan tersendiri)."

Bahwa dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** diatas adalah tidak benar. Pada tahun 2013 **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** membeli mobil mitsubishi Pajero S2 untuk **Kakak TERGUGAT I** bernama Janny Tantara Tear. Akan tetapi **Kakak TERGUGAT I** jarang menggunakan mobil Pajero S2 tersebut, dan untuk memudahkan pengurusan pajak kendaraan dan lain halnya maka mobil mitsubishi Pajero S2 tersebut diatasnamakan dari **Kakak TERGUGAT I** menjadi atas nama **Ayah TERGUGAT I**. Selain itu mobil mitsubishi Pajero S2 tersebut berada di rumah **Ayah TERGUGAT I** di Jl. Batu Nunggal Asri 9, RT/RW 008/001, Kel. Batu Nunggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, dan mobil tersebut tidak pernah dikuasai atau digunakan oleh **PARA TERGUGAT . (T-2)**

8. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 9 halaman 6 mendalilkan:

"Bahwa semua biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk pembelian atas objek sengketa dalam point 5 (lima), termasuk rumah dan mobil dalam point 8 (delapan) tersebut di atas seluruhnya menggunakan uang pribadi Penggugat dari hasil tabungan/gaji yang didapat Penggugat selama bekerja membantu/mengelola dan menjalankan usaha jasa angkutan bis dari orang tua Penggugat sebagai pemilik bis "BAIK", juga ditambah dengan hasil dari pembagian harta warisan dari orang tua Penggugat. Bahkan sejak Oktober 2013 Ayah Tergugat I beserta istri dan adik bungsu Tergugat I tinggal dan hidup bersama di rumah yang telah dibeli Penggugat dalam point 8 (delapan) tersebut sampai ibu Tergugat I meninggal dunia tahun 2015 dan adik bungsu Tergugat I yaitu Jesica Felisiana menikah, segala biaya hidup keluarga seluruhnya ditanggung oleh Penggugat, bahkan pada saat Ibu Tergugat I mengalami sakit kanker, biaya untuk pengobatannya pun dibantu oleh Penggugat yang jumlahnya tidak sedikit."

Bahwa yang menjadi objek sengketa di dalam perkara a quo adalah 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota



Bandung dengan SHGB No. 940, Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005 atas nama **PARA TERGUGAT** (sebagaimana diakui oleh **PENGGUGAT** dalam dalilnya pada point 5 halaman 4), bukan asal-usul uang yang dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** untuk pembelian 1 (satu) unit rumah tersebut. Asal usul uang pembelian bukanlah permasalahan bagi **PARA TERGUGAT** dikarenakan uang tersebut merupakan harta bersama **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** sehingga hal tersebut adalah urusan pribadi **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**. **PARA TERGUGAT** tidak pernah ikut campur mengenai keuangan dari **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**.

Bahwa tidak benar **PENGGUGAT** telah membiayai semua biaya hidup dan biaya pengobatan dari Ibu **TERGUGAT I**. **PARA TERGUGAT** bersama-sama dengan **Ayah TERGUGAT I**, dan Adik perempuan **TERGUGAT I** (Jesica Felisiana) secara tanggung renteng membayarkan biaya hidup dan biaya pengobatan dari Ibu **TERGUGAT I**.

9. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 10 halaman 7 mendalilkan:

"Bahwa ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak kunjung mengembalikan seluruh uang Penggugat dalam pembelian objek sengketa yang sekarang dikuasai dan dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tidak mengajukan fasilitas KPR sebagaimana disepakati sebelumnya juga tidak pernah terealisasi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) dengan cara transfer kepada dan melalui rekening Penggugat dengan rincian yaitu :

- Pada tanggal 31 Juli 2013 sampai dengan tanggal 4 Desember 2013 dengan nilai Rp. 1.500.000,-/bulan, sehingga total **cicilan** tahun 2013 Rp. 9.000.000,- (sembilan juta Rupiah).
- Pada tanggal 1 Januari 2014 sebesar Rp. 1.500.000,- selanjutnya dari bulan Februari sampai dengan 5 Desember 2014 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2014 Rp. 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).
- Pada tanggal 5 Januari 2015 sampai 7 Agustus 2015 dengan nilai Rp. 2.000.000,-/bulan (8 bulan x Rp. 2.000.000,- = Rp. 16.000.000,-), selanjutnya dari tanggal 7 September 2015 sampai dengan 7 Desember



2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan (4 bulan x Rp. 2.500.000,- = Rp. 10.000.000,-), sehingga total pembayaran tahun 2015 Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah).

- Pada tanggal 7 Januari 2016 sampai 7 Desember 2015 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2016 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah).
- Pada bulan Januari 2017 sampai dengan Desember 2017 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2017 (12 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah).
- Pada bulan Januari 2018 sampai dengan April 2018 dengan nilai Rp. 2.500.000,-/bulan, sehingga total pembayaran tahun 2018 (4 bulan x Rp. 2.500.000,-) = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah).”

Bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan pengembalian uang pinjaman untuk pembelian rumah dengan jumlah sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada **Ayah TERGUGAT** dan **PENGGUGAT** ke rekening milik **PENGGUGAT**, dan masih tersisa Rp. **490.500.000,- (empat ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang harus dilunaskan oleh PARA TERGUGAT kepada ayah TERGUGAT I dan PENGGUGAT. (T-3)**

Bahwa tidak benar **PARA TERGUGAT** tidak mengajukan fasilitas KPR sebagaimana disepakati sebelumnya. Tidak pernah ada kesepakatan antara **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** dengan **PARA TERGUGAT** mengenai pengajuan fasilitas KPR. Pada awalnya **PARA TERGUGAT** ingin mengajukan fasilitas KPR kepada Bank dan menceritakan hal tersebut kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**, akan tetapi **PENGGUGAT** menawarkan diri kepada **PARA TERGUGAT** untuk **MEMINJAMKAN UANG** milik **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** dengan kesepakatan **PARA TERGUGAT** akan melakukan pengembalian uang pinjaman tersebut dengan cara dicicil setiap bulannya (**yang mana jumlah cicilan tiap bulannya tidak ditentukan**) dan tanpa bunga ke rekening milik **PENGGUGAT**. **PENGGUGAT** melakukan tindakan tersebut disebabkan **PENGGUGAT** mencintai dan menyayangi **PARA TERGUGAT** selayaknya anak kandung **PENGGUGAT** sendiri (sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT** dalam point 3 halaman 4).



10. Bahwa pada posita point 11 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan:

“Bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai sebesar yaitu Rp. 1.500.000,- - Rp. 2.500.000,- setiap tahun adalah merupakan biaya sewa kepada Penggugat.”

Bahwa tidak benar pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** merupakan biaya sewa. Pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut merupakan pembayaran atas uang pinjaman yang digunakan untuk pembelian rumah berdasarkan kesepakatan **PARA TERGUGAT** dengan **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**. Selain itu **PENGGUGAT** dalam gugatannya point 10 halaman 7 menyebutkan *“....., akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) dengan cara transfer kepada dan melalui rekening Penggugat dengan rincian yaitu:.....”*. Pada dalil tersebut **PENGGUGAT** mengakui bahwa **PARA TERGUGAT** baru melakukan pembayaran uang pinjaman untuk pembelian rumah sebesar Rp. 128.500.000,- (Seratus dua puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** melalui rekening milik **PENGGUGAT**. Selain itu sangat tidak masuk akal dan tidak mungkin **PARA TERGUGAT** melakukan pembayaran sewa atas rumah mereka sendiri (berdasarkan SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA TERGUGAT**) kepada pihak lain.

11. Bahwa pada posita point 12, 13, dan 14 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan **PENGGUGAT**.

Bahwa posita point 12, 13, dan 14 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Adapun tanggapan **PARA TERGUGAT** terhadap dalil **PENGGUGAT** yang berlandaskan pada Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- Unsur perihal “melanggar undang-undang” tidak terpenuhi:



Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalilnya tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh **PARA TERGUGAT**. Pembelian rumah yang terletak di Jalan Komplek Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A, Kota Bandung yang menggunakan uang pinjaman dari **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** didasarkan atas kesepakatan **PARA TERGUGAT** dengan **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**, serta tidak ada unsur paksaan dalam kesepakatan tersebut. Oleh karena itu unsur “Melanggar undang-undang” yang dimaksud **PENGGUGAT** tidak terpenuhi;

- Unsur perihal “unsur kesalahan” tidak terpenuhi:

Bahwa diantara **PENGGUGAT**, **Ayah TERGUGAT I** dan **PARA TERGUGAT** tidak pernah ada kesepakatan mengenai fasilitas peminjaman KPR. **PARA TERGUGAT**, **Ayah TERGUGAT I**, dan **PENGGUGAT** bersepakat bahwa **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** meminjamkan uang kepada **PARA TERGUGAT** untuk pembelian objek sengketa lalu **PARA TERGUGAT** mengembalikan uang pinjaman tersebut dengan cara dicicil setiap bulan (yang mana jumlah cicilan tiap bulannya tidak ditentukan) dan tanpa bunga ke rekening milik **PENGGUGAT**. Oleh karena itu “unsur kesalahan” yang ditujukan pada diri **PARA TERGUGAT** tidak terpenuhi;

- Unsur perihal “Kerugian” tidak terpenuhi:

Bahwa tidak ada kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** dikarenakan **PARA TERGUGAT** tidak pernah lalai dalam menjalankan pengembalian uang pinjaman tiap bulannya kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** ke rekening **PENGGUGAT**, dan sampai gugatan ini diajukan serta persidangan sudah berjalan, **PARA TERGUGAT** masih beritikad baik untuk melakukan pengembalian uang pinjaman tersebut kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** ke rekening **PENGGUGAT**.

- Unsur perihal “Hubungan Sebab-Akibat” tidak terpenuhi:

Bahwa hubungan sebab-akibat merupakan hubungan faktual (causation in fact) yang menyebabkan timbulnya kerugian secara faktual atau dalam hukum disebut sebagai “sine qua non”. Unsur sebab akibat dalam gugatan **PENGGUGAT** tidak terpenuhi, karena pada faktanya **PARA TERGUGAT** sampai dengan saat ini masih mengembalikan uang pinjaman kepada **Ayah TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** setiap bulannya melalui rekening **PENGGUGAT**, dan **PARA TERGUGAT** tidak pernah melakukan perbuatan



yang dapat menimbulkan kerugian terhadap objek sengketa (dikarenakan objek sengketa merupakan rumah milik **PARA TERGUGAT** sendiri) maupun kepada **PENGGUGAT**.

Bahwa sebagaimana pendapat ahli hukum Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer, 2003)" halaman 167 yang menyatakan bahwa:

"Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut."

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur Pasal 1365 KUHPerdara dalam gugatan PENGGUGAT, maka perbuatan PARA TERGUGAT tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

12. Bahwa pada point 16 dalam gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** disebutkan bahwa **PENGGUGAT** meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa yaitu 1 (satu) unit rumah yang terletak di di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung dengan SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA TERGUGAT**. Menurut **PARA TERGUGAT** hal tersebut sangatlah tidak tepat dikarenakan SHGB No. 940 tersebut dalam penguasaan **PENGGUGAT**, dan sampai gugatan ini diajukan serta persidangan sudah berjalan, **PARA TERGUGAT** masih beritikad baik untuk menjalankan kewajibannya kepada **PENGGUGAT**.

DALAM REKONVENS

1. Bahwa di dalam gugatan **REKONVENS** ini, **PARA TERGUGAT** dalam **KONVENS** mohon disebut sebagai **PARA PENGGUGAT REKONVENS**, sedangkan **PENGGUGAT** dalam **KONVENS** mohon disebut sebagai **TERGUGAT REKONVENS**.



2. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam **KONVENSI** dianggap dipergunakan kembali untuk dalam **REKONVENSI**.
3. Bahwa **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **TERGUGAT REKONVENSI** seluruhnya, kecuali dengan tegas diakui.
4. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSI** dan **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** saling mencintai dan telah melangsungkan perkawinan pada tanggal 29 Desember 1994 dan perkawinan mereka tersebut dicatatkan ke dalam Akta Perkawinan No. 241/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandung.
5. Bahwa setiap pendapatan yang didapatkan oleh **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** dan **TERGUGAT REKONVENSI** selama perkawinan merupakan harta bersama dari **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** dan **TERGUGAT REKONVENSI**.
6. Bahwa **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** menceritakan kepada **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** dan **TERGUGAT REKONVENSI** bahwa **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** ingin mengajukan KPR untuk pembelian rumah, akan tetapi karena **TERGUGAT REKONVENSI** mencintai dan menyayangi **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** selayaknya anak kandungnya sendiri (sebagaimana didalikan oleh **TERGUGAT REKONVENSI** dalam gugatannya point 3), **TERGUGAT REKONVENSI** menawarkan diri kepada **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** untuk **MEMINJAMKAN UANG** milik **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** dan **TERGUGAT REKONVENSI** dengan kesepakatan **PARA PENGGUGAT REKONVENSI** akan melakukan pengembalian uang pinjaman tersebut dilakukan dengan cara dicicil setiap bulannya dan tanpa bunga ke rekening milik **TERGUGAT REKONVENSI**.
7. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut diatas, dan untuk memastikan uang pinjaman tersebut digunakan untuk pembelian rumah, maka **Ayah PENGGUGAT REKONVENSI I** dan **TERGUGAT REKONVENSI** membayarkan secara langsung kepada Drg. Supratman selaku Penjual dari 1 (satu) unit rumah yang terletak di di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung dengan menggunakan rekening milik **TERGUGAT REKONVENSI**, serta proses jual belinya dilakukan dihadapan Indrajani Natawardaja, S.H., selaku Notaris dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli



No. 11/2013 tertanggal 28 Mei 2013. Setelah penandatanganan AJB tersebut, **PARA PENGGUGAT REKONVENS** tidak pernah menerima salinan Akta Jual Beli No. 11/2013 tertanggal 28 Mei 2013 dari Indrajani Natawardaja, S.H., selaku Notaris dan PPAT yang membuat AJB tersebut.

8. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/2013 tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dan dihadapan oleh Indrajani Natawardaja, S.H., selaku Notaris dan PPAT maka terbitlah SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENS**, oleh karena itu SHGB No. 940 merupakan sah milik **PARA PENGGUGAT REKONVENS**.

9. Bahwa **PARA PENGGUGAT REKONVENS** mendapatkan informasi tentang **TERGUGAT REKONVENS** telah mengambil SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENS** dari Notaris tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari **PARA PENGGUGAT REKONVENS**. Mengetahui hal tersebut **PARA PENGGUGAT REKONVENS** tidak melakukan hal apapun karena **PARA PENGGUGAT REKONVENS** sudah menganggap **TERGUGAT REKONVENS** sebagai ibunya sendiri.

10. Bahwa setelah mengambil SHGB tersebut dari Notaris, **TERGUGAT REKONVENS** menahan dan menguasai SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENS**

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yang mana suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

a. Perbuatan melawan hukum.

Perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (patiha);
- Bertentangan dengan kesusilaan.

b. Unsur Kesalahan.



- c. Kerugian.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

12. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum diatas, maka perbuatan **TERGUGAT REKONVENSİ** yakni mengambil SHGB No. 940 dari Indrajani Natawardaja, S.H. selaku PPAT tanpa sepengetahuan dan seijin **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ**, serta menahan dan menguasai SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ** tanpa dasar dan alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum serta merugikan **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ**.

13. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSİ** juga tidak memiliki dasar dan landasan untuk menahan dan menguasai SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ**, karena pada faktanya dalam tidak pernah ada kesepakatan antara **TERGUGAT REKONVENSİ** dengan **PARA PENGGUGAT REKONVENSİ** mengenai

14. penahanan dan penguasaan SHGB No. 940 oleh **TERGUGAT REKONVENSİ**.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

Menerima eksepsi **PARA TERGUGAT** untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada **PENGGUGAT**.

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT REKONVENSİ** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSİ** telah melakukan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS** untuk mengembalikan SHGB No. 940 dengan Surat Ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) atas nama **PARA PENGGUGAT REKONVENS** kepada **PARA PENGGUGAT REKONVENS**.
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada **TERGUGAT REKONVENS**.

SUBSIDER:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Oktober 2018, Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
3. Menyatakan uang sebesar Rp. 619.000.000,- (enam ratus Sembilan belas juta rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat atas pembelian objek sengketa kepada penjual melalui transfer yaitu :
 - I. Pada tanggal 10 Mei 2013 Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pembayaran DP.
 - II. Pada tanggal 15 Mei 2013 Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) kerekening 7771077718 A.n. Supratman DRG. Sebagai pelunasan.

Halaman 29 dari 34 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2019/PT.BDG.



III. Dan Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) dibayarkan secara tunai ke Notaris/PPAT Indrajani Natawardaja, S.H.

Adalah sah bersumber dari uang milik Penggugat;

4. Menyatakan secara hukum objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter) adalah sah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melepaskan hak dan membalik nama objek sengketa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Komp. Taman Holis Indah Blok I-5 No. 22A Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940, surat ukur No. 288/Cigondewah Kidul/2005, luas 96 M² (Sembilan puluh enam meter), dari atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan baik tanpa beban apapun kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI.

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.857.000,- (dua juta delapan lima puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca pula :

- 1) Surat Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 119/Pdt.B/2018/PN.Bdg, tanggal 12 Nopember 2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor



184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Oktober 2018, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Nopember 2018, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2018;

- 2) Surat Memori Banding Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tanggal 11 Desember 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 11 Desember 2018, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Desember 2018, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Desember 2018 ;
- 3) Surat Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tanggal 27 Desember 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 27 Desember 2018, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Januari 2019 dan kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 9 Januari 2019;
- 4) Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, telah memberitahukan dengan resmi kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2018, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Desember 2018, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Desember 2018, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk diperiksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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



Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, didalam memori bandingnya tertanggal 11 Desember 2018, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara ini tidak menyebutkan ketentuan apa dalam peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar oleh PARA PEMBANDING / semula PARA TERGUGAT, setidaknya juga tidak menyebutkan klasifikasi perbuatan melanggar hukum apa yang dilakukan oleh PARA PEMBANDING / semula PARA TERGUGAT.
2. Bahwa amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang diajukan dipersidangan, yaitu Salinan Ekstra Akta Jual Beli Nomor 11 Tahun 2013 Tertanggal 15 Mei 2013 (T-6) dan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 940 (T-7) yang dijual oleh Tuan Raymond selaku pemilik tanah dan bangunan sebelumnya bukan Drg. Supratman.
3. Bahwa salinan putusan tidak menyebutkan PARA PEMBANDING / SEMULA PARA TERGGUGAT tidak menghadirkan saksi, faktanya menyebutkan PARA PEMBANDING / SEMULA PARA TERGGUGAT menghadirkan saksi bernama Tarzan yang dimana keterangan saksi yang dihadirkan oleh PARA PEMBANDING / SEMULA PARA TERGGUGAT memberikan keterangan-keterangan yang bisa menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mempermudah pemeriksaan perkara ini. Sehingga tidak menyebutkan PARA PEMBANDING / SEMULA PARA TERGGUGAT tidak menghadirkan saksi sangat keliru.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat, didalam Kontra Memori bandingnya tertanggal 27 Desember 2018, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding/semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil dan alasan-alasan Pembanding sebagaimana yang disampaikan dalam Kontra Memori Banding-nya, tertanggal 11 Desember 2018, yaitu tentang dalil Keberatan para Pembanding sebagaimana pada point 1 hal 4 dan point 3 halaman 6-8 bagian A kontra memori bandingnya, sama sekali tidak ada hal yang baru, seluruhnya hanya merupakan dalil pengulangan dari dalil jawaban pada saat persidangan oleh Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri



Bandung, dengan demikian sudah sepantasnya dalil tersebut untuk ditolak atau dikesampingkan ;

2. Bahwa terhadap keberatan Para Pembanding/Semula para Tergugat I dan Tergugat II pada point 2 halaman 4-6 bagian A memori bandingnya adalah tidak beralasan sama sekali dengan dasar dan alasan Bahwa terhadap seluruh uang pembelian dan pembayaran objek sengketa yang bersumber dari uang Terbanding/semula Penggugat tersebut, tidak ada satupun bukti yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II didalam persidangan yang dapat membantah atau mematahkan kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil keberatan Pemanding/semula Tergugat I dan Tergugat II, selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi lagi oleh Terbanding/semula Penggugat, karena dalil tersebut hanya merupakan dalil pengulangan dari dalil sebelumnya, dan telah cukup dijawab serta dibantah oleh Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II, untuk itu mohon untuk ditolak atau dikesampingkan saja;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II , dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Oktober 2018, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya karena telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan sendiri untuk memeriksa dan memutus perkara aquo ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, didalam memori bandingnya ternyata tidak terdapat hal-hal yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Oktober 2018, kesemuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, oleh karena itu Memori Banding



dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Oktober 2018, harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, tetap berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan segala peraturan Per-undang- undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Kamis, tanggal 21 Maret 2019** oleh kami **ABDUL FATTAH, SH.MH**, sebagai Ketua Majelis dengan **DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.**, dan **HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Februari 2019 Nomor 76 /PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 26 Maret 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.,

ABDUL FATTAH, SH.MH,

HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.,

PANITERA PENGGANTI

EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

