



## PUTUSAN

Nomor 270/PDT/2017/PT.BDG.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **OSEP SEPRONY**, berkedudukan di Kp. Walagar, RT. 001, RW. 001, Desa Kamulyan, Kecamatan Manonjaya, Kab Tasikmalaya, disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGUGAT I** ;
2. **HENY SUTRISNI, S. Pd.**, berkedudukan di Kp. Walagar, RT. 001, RW. 001, Desa Kamulyan, Kecamatan Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya, disebagai sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGUGAT II** ;

**PENGUGAT I DAN PENGUGAT II** dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Asep Palasara, S.H., Dikdik Chandra, S.H., Jajat Sudrajat, S.H.**, beralamat di Jalan Kebontiwu III, No. 09, RT. 3, RW. 05, Kelurahan, Empangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2016, disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGUGAT** ;

### L A W A N

1. **H. MUSTANGIN**, bertempat tinggal di Sukonandi, RT. 003, RW. 006, Desa / Kelurahan Sukonandi, Kecamatan Sukonandi, Kab. Banjar Negara, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Agis Permana Wijaya, Advokat dari kantor Hukum M.A. Permana Wijaya & rekan beralamat di Jalan Perjuangan Nomor 130 Desa Sukamantri, Kec. Ciawi Kabupaten Tasikmalaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2017. disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;



**2. DEDE FITRIANI, S.H.**, bertempat tinggal di Ruko Pasar Kudang,  
No. 11, RT. 01, RW. 04, Desa Cipakat, Kec. Singaparna,  
Kabupaten Tasikmalaya disebut sebagai **TERBANDING II**  
semula **TERGUGAT II** ;

**3. PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK, CABANG YOGYAKARTA**,  
memberi kuasa kepada Sony Basuni,SH., Nenden  
Mulyani,SH dan Bambang Suganda,SH., kesemuanya  
Advokat dan pengacara BSM Associate, Advokat & legal  
Konsultan yang beralamat di Perum Baitul Marhamah III  
blok D.49, Jalan Lewo babakan Kota Tasikmalaya  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September  
2016 disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula  
**TURUT TERGUGAT** ;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 6 Juni  
2017 Nomor 270/PEN/PDT/2017/PT.Bdg, tentang penunjukan Majelis  
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah  
pihak tersebut diatas ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan  
perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 01  
Agustus 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Tasikmalaya pada tanggal 9 Agustus 2016 dalam Register Nomor 51 /  
Pdt.G / 2016 / PN.Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan  
terletak di Jln. Wiratanuningrat, Kp. Walagar, RT. 001, RW. 001, Desa  
Kamulyan, Kec. Manonjaya, Kab Tasikmalaya, Sertifikat Hak Milik No.  
00541/Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal  
00057/Kamulyan/2002. (dalam gugatan ini akan disebut kembali sebagai  
"Tanah Sengketa");



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, pada sekitar bulan Mei 2012 Para Penggugat bermaksud akan menjual tanah sengketa tersebut dan menawarkan kepada Tergugat 1 agar Tergugat 1 membeli tanah milik Para Penggugat tersebut dengan harga Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
3. Bahwa, Tergugat 1 yang ditawarkan Para Penggugat bersedia untuk membeli tanah milik Para Penggugat seharga 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan tetapi Tergugat 1 baru mempunyai uang tunai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) rupiah, sehingga Tergugat 1 berbicara kepada Para Penggugat bahwa Tergugat 1 akan membeli tanah tersebut dengan Uang Muka Rp. 300.000.000,- dan sisanya sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) Tergugat 1 akan mengajukan pinjaman (kredit) kepada Bank, setelah kreditnya cair dari bank akan langsung diserahkan kepada Para Penggugat sebagai pembayaran pembelian tanah tersebut, namun untuk jaminan kreditnya Tergugat 1 minta dibuatkan Akta Jual Beli lebih dulu dan SHM-nya dibaliknamakan ke atas nama Tergugat 1;
4. Bahwa, Para Penggugat pada awalnya tidak mau dengan tawaran dari Tergugat 1 tersebut, akan tetapi Tergugat 1 meyakinkan Para Penggugat dan dengan bujukan dari Tergugat 1 pada akhirnya Para Penggugat percaya dan mau mengikuti kehendak Tergugat 1;
5. Bahwa, Tergugat 1 mengatakan kepada Para Penggugat bahwa setelah pencairan kredit dari Bank, uangnya akan langsung diserahkan kepada Para Penggugat sebagai pembayaran atas pembelian tanah sengketa a quo;
6. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan mengenai harga dan cara pembayarannya maka dibuatkanlah Akta Jual Beli (AJB) antara Para Penggugat dan Tergugat 1 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 656/2012, tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat 2;
7. Bahwa, setelah dibuatkan AJB selanjutnya pada tanggal 21 September 2012 SHM tanah sengketa tersebut diubah dan dibaliknamakan ke atas nama Tergugat 1 melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya;
8. Bahwa, setelah SHM tanah sengketa a quo dibaliknamakan ke atas nama Tergugat 1 selanjutnya Tergugat 1 mengajukan kredit kepada Turut Tergugat sebesar Rp. Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan agunan tanah milik Para Penggugat tersebut;
9. Bahwa, pada saat pencairan kredit dari Turut Tergugat ternyata Tergugat 1 menyerahkan uang tersebut kepada Para Penggugat sebagai pembayaran



atas pembelian tanah sengketa, tetapi dibawa dan dinikmati sendiri oleh Tergugat 1;

10. Bahwa, selain itu Tergugat tidak pernah membayar angsuran kredit kepada Turut Tergugat sehingga sekarang kredit tersebut macet dan jaminan berupa sebidang tanah yang menjadi objek jual beli Sertifikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 00057/Kamulyan/2002. milik Para Penggugat terancam akan dilelang eksekusi oleh Turut Tergugat;
11. Bahwa, karena Para Penggugat sampai diajukannya gugatan ini belum menerima pembayaran dari Tergugat maka Para Penggugat sampai sekarang tetap menguasai dan menempati tanah sengketa tersebut;
12. Bahwa, dengan kejadian tersebut Para Penggugat sangat dirugikan dan perbuatan Tergugat 1 sebagaimana tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga karena perjanjian jual beli sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 656/2012, tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat 2 didasari dengan kecurangan dan perbuatan melawan hukum, maka Akta Jual Beli a quo harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata jo. Pasal 1328 KUH Perdata;
13. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka para Penggugat mohon agar diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau sita jaminan persamaan terhadap tanah sengketa yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 00057/Kamulyan/2002;
14. Bahwa, gugatan a-quo didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan putusan serta merta (*Uit voerbar bij voeraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
15. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tasikmalaya berkenan untuk menerima gugatan Para Penggugat dan memberikan putusan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan / Sita Jaminan Persamaan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan membatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli No. 656/2012, tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat 2;
5. Menghukum Tergugat 1 atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 00057/Kamulyan/2002 kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Mebebankan biaya perkara kepada Tergugat 1;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, yang pada pokoknya sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Kewenangan Mengadili

- A.1. Bahwa pelunasan /pembayaran pembelian Objek Sengketa dilakukan melalui 'FASILITAS PEMBIAYAAN' dari TURUT TERGUGAT [PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta} sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), yang dibayarkan oleh TURUT TERGUGAT melalui rekening Bank Muamalat Indonesia kepada PENGGUGAT—II, tertanggal 29 Juni 2012, hal ini dikuatkan dengan pengakuan PARA PENGGUGAT pada bagian 'Duduk Persoalan' angka 9 [Sembilan]
- A.2. Bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta dilibatkan menjadi TURUT TERGUGAT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.3. Bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta /  
TURUT TERGUGAT adalah Bank Syari'ah

A.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas (huruf A.1, A.2. dan A.3.)  
maka gugatan aquo adalah Sengketa Perbankan Syariah

A.5. Bahwa berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21  
Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab IX tentang Sengketa  
Syariah, Pasal 55 ayat (1) menyatakan :

Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh  
Pengadilan dalam Lingkungan Pengadilan Agama

A.6. Bahwa dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun  
2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 huruf (i) menyatakan :

Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa,  
memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama  
antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

(i). ekonomi syari'ah.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan aquo  
seharusnya dilakukan di lingkungan Pengadilan Agama  
sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT selayaknya ditolak atau  
setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet  
onvankelijke verklaard*)

## B. Gugatan Kurang Pihak

B.1. Bahwa pada bagian 'Duduk Persoalan' angka 7 [tujuh] menyatakan ; "  
..... SHM tanah sengketa tersebut diubah dan dibaliknamakan ke  
atas nama TERGUGAT—I melalui Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tasikmalaya"

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan aquo  
seharusnya melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tasikmalaya, dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT  
selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat  
diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

## II. DALAM REKONVENSI

II.1. Bahwa akibat dari gugatan aquo, Penggugat Rk, sangat dirugikan  
karena harus mengeluarkan biaya – biaya yang timbul akibat gugatan  
aquo, seperti biaya akomodasi, transportasi, meninggalkan pekerjaan  
(dengan tidak bekerja mengakibatkan hilangnya penghasilan) dan  
membayar honor jasa Advokat.



- II.2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan aquo menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rk. Sebesar Rp.20.000.000,- [ dua puluh juta rupiah]

III. DALAM POKOK PERKARA

- III.1. Bahwa TERGUGAT--I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan dari PARA PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Jawaban TERGUGAT—I.

- III.2. Bahwa TERGUGAT—I adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wiratanuningrat Kampung Walagar Rt. 01 / RW. 01 Desa Kamulyan Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya atas nama H. MUSTANGIN, yang selanjutnya disebut Objek Sengketa.

- III.3. Bahwa dasar Kepemilikan Objek Sengketa tersebut adalah Sertipikat Hak Milik nomor ; 00541/ Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 00057/Kamulyan/2012 yang terletak di Jl. Wiratanuningrat Kampung Walagar Rt. 01 / RW. 01 Desa Kamulyan Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya atas nama H. MUSTANGIN [TERGUGAT—I]

- III.4. Bahwa peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa didasari dengan **AKTA JUAL BELI Nomor ; 656/ 2012, tertanggal 29 Juni 2012** antara PARA PEMGGUGAT dengan H. MUSTANGIN /TERGUGAT--I, dihadapan Notaris DEDE FITRIANI, SH /TERGUGAT--II

- III.5. Bahwa harga Objek Sengketa tersebut disepakati sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam 'Duduk Persoalan' angka 3 [tiga]

- III.6. Bahwa pembayaran pembelian Objek Sengketa tersebut dilakukan dengan cara :

- 3.6.1 Bahwa 'Uang Muka" pembelian Objek Sengketa tersebut sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang diakui telah diterima oleh PARA PENGGUGAT.

- 3.6.2 Bahwa untuk melunasi sisa pembelian Objek Sengketa tersebut, maka dilakukan pembayaran melalui '**FASILITAS PEMBIAYAAN**' dari **TURUT TERGUGAT sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) yang dibayarkan oleh TURUT TERGUGAT melalui rekening Bank Muamalat Indonesia kepada PENGGUGAT-II, tertanggal 29 Juni 2012**, hal ini dikuatkan dengan pengakuan PARA



PENGUGAT pada bagian 'Duduk Persoalan' angka 9 [Sembilan], yang menyatakan :

"Bahwa pada saat pencairan kredit dari TURUT TERGUGAT ternyata **TERGUGAT-I menyerahkan uang tersebut kepada PARA PENGUGAT sebagai pembayaran atas pembelian tanah sengketa,**"

**III.7.** Bahwa Pelunasan dilakukan pada tanggal **29 Juni 2012** yang selanjutnya dibuakan Akta Jual Beli tanggal **29 Juni 2012**

**III.8.** Bahwa dengan terpenuhinya Persyaratan Jual Beli maka **AKTA JUAL BELI Nomor ; 656/ 2012, tertanggal 29 Juni 2012** antara PARA PENGUGAT dengan H. MUSTANGIN/ TERGUGAT-I, adalah **sah dan memiliki kekuatan hukum**

**III.9.** Bahwa pernyataan dalam 'Duduk Persoalan' angka 12 [dua belas] yang menyatakan :

" Maka Akta Jual Beli aquo harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH-Perdata jo Pasal 1328 KUH-Perdata."

Pernyataan tersebut telah disangkal sendiri oleh PARA PENGUGAT, dalam 'Duduk Persoalan' angka 3 [tiga] yang menyatakan :

"Bahwa TERGUGAT-I yang **ditawari** PARA PENGUGAT bersedia untuk membeli tanah milik PARA PENGUGAT seharga Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) "

**III.10.** Bahwa berdasarkan uraian di atas, kata **"DITAWARI"** menunjukan, **inisiatif jual beli (penjualan objek sengketa) berasal dari penjual /PARA PENGUGAT**

**III.11.** Bahwa berdasarkan uraian di atas (angka 3.9 dan 3.10), maka kesepakatan antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT-I, tidak ada paksaan maupun bujukan, sehingga **"Kesepakatan Jual Beli Objek Sengketa telah sesuai dengan Pasal 1320 KUH-Perdata jo Pasal 1338 KUH-Perdata"**

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas. TERGUGAT-I memohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan memberikan dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **A. PRIMER**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT-I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum, Akta Jual Beli Nomor ; 656/2012, tertanggal 29 Juni 2012 antara PARA PENGGUGAT dengan H. MUSTANGIN /TERGUGAT-I ;
4. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum, Sertipikat Hak Milik Nomor ; 00541/ Desa Kamulyan, luas tanah 980 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 00057/Kamulyan/2012 yang terletak di Jl. Wiratanuningrat Kampung Walagar Rt. 01 / RW. 01 Desa Kamulyan Kecamatan Manonjaya Kabupaten Tasikmalaya atas nama H. MUSTANGIN.
5. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
6. Menyatakan menerima dan mengabulkan Rekonvensi TERGUGAT-I seluruhnya
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo

## B. SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT-I mohon putusan yang seadil - adilnya

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas-tegas Tergugat II akui.
2. Bahwa gugatan para Penggugat terhadap Tergugat II adalah kabur, tidak jelas sekaligus error in persona karena antara para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum melainkan Tergugat II hanya menuangkan keinginan para pihak (dalam hal ini para Penggugat dan Tergugat I) dalam Akta Jual Beli. Karena hal ini maka gugatan para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa gugatan para Penggugat adalah bertolak belakang dan tidak sesuai dengan pernyataan dan/atau perkataan para Penggugat dalam proses mediasi.
4. Bahwa berdasarkan dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan para Penggugat, atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas-tegas Tergugat II akui.
2. Bahwa dalam proses mediasi, para Penggugat menyatakan **benar telah** menerima uang pembayaran Jual Beli secara utuh yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
3. Bahwa dalam proses mediasi, para Penggugat **mengakui** memang **telah terjadi** Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan.
4. Bahwa dalam proses mediasi, para Penggugat menyatakan **tidak** bermaksud untuk membatalkan jual beli tersebut, sehingga bertolak belakang dengan Gugatan para Penggugat.
5. Bahwa dalam proses mediasi, para Penggugat **bermaksud membeli kembali** tanah dan bangunan seperti tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan yang telah para Penggugat jual.
6. **GUGATAN PARA PENGGUGAT GUGUR DENGAN SENDIRINYA ATAS KEHENDAK PARA PENGGUGAT.**

Bahwa gugatan para Penggugat gugur dengan sendirinya atas kehendak para Penggugat, karena dalam proses mediasi para penggugat dengan jelas dan terang menyatakan bahwa para Penggugat mengakui adanya Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan dan sebenarnya para Penggugat menyatakan akan membeli kembali tanah dan bangunan seperti tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan yang telah para Penggugat jual.

7. Oleh sebab uraian diatas, cukup sudah bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh gugatan para Penggugat sebagai konsekuensi dari pernyataan-pernyataannya dalam proses mediasi.

Maka berdasarkan uraian diatas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya,

## **Dalam Pokok Perkara**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onkelijk Verklaard).
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak beralasan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00541/Desa Kamulyan.
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli no. 656/2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah DEDE FITRIANI, S.H. adalah **SAH** adanya.
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dan biaya-biaya lain yang timbul dalam Perkara ini.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

### A. Kewenangan Mengadili.

Bahwa alasan gugatan ini diajukan, karena telah terjadi proses AJB (Akta Jual Beli) nomor 656/2012, tanggal 29 Juni 2012 atas tanah sengketa, yang diakui oleh Para Penggugat bahwa proses pembelian tanah sengketa oleh Tergugat 1 (satu) dengan menggunakan fasilitas pembiayaan dari Turut Tergugat, sehingga secara langsung gugatan ini adalah melibatkan Turut Tergugat sebagai pemberi fasilitas pembiayaan yang notabene Turut Tergugat adalah bank syari'ah. Selain itu kesadaran Para Tergugat untuk melibatkan Turut Tergugat (bank syari'ah) sebagai pihak dalam gugatan *a quo* adalah bentuk kesadaran dan pengakuan bahwa Turut Tergugat adalah sebagai Pihak yang terkait dalam gugatan *a quo* sehingga cukup beralasan jika dikatakan **sengketa perbankan syari'ah**;

Bahwa dalam undang-undang republik indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah bab ix tentang penyelesaian sengketa Pasal 55 ayat (1) menyatakan dengan tegas bahwa "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Bahwa dalam pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama secara tegas dinyatakan peradilan agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi syariah.

Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang amar putusannya menyatakan "



1.1 Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) **bertentangan** dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.2 Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) **tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;

Catatan :

Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 di Pasal 55 ayat (1) Penyelesaian **sengketa perbankan syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan peradilan agama.**

Ayat (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad.

Karena gugatan *a quo* adalah sengketa perbankan syaria'ah yang berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, bahwa **sengketa perbankan syaria'ah merupakan kewenangan Pengadilan dalam lingkungan peradilan agama**, sementara gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Klas 1B Tasikmalaya, sehingga tidak sesuai dengan kompetensi relatifnya, oleh karenanya sangat beralasan jika gugatan *a quo* dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

#### **B. Gugatan Kurang Pihak**

Bahwa Para Penggugat dalam dalili gugatannya menyatakan bahwa "...melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya", secara tegas Para Penggugat mengakui bahwa setelah proses AJB kemudian dilakukan proses balik nama dari atas nama Penggugat 1 ke atas nama Tergugat 1, karena proses balik nama ini secara langsung melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, maka seharusnya dalam gugatan *a quo* Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya menjadi pihak dalam gugatan ini, karenanya gugatan *a quo* beralasan jika dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

#### **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya poin 9 (*sembilan*) menyatakan bahwa "...pencairan kredit dari Turut Tergugat ternyata Tergugat 1 **menyerahkan** uang tersebut kepada Para Penggugat..", dalil ini merupakan pengakuan dari Para Penggugat yang telah menerima



pembayaran, pembayaran mana menggunakan fasilitas pembiayaan dari Turut Tergugat. Dan bahwa pengakuan dalam hukum acara perdata merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR;

2. Bahwa Para Tergugat **telah menerima secara utuh** pembayaran yang menggunakan fasilitas pembiayaan dari Turut Tergugat, yaitu **senilai Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah)** yang **dibayarkan oleh Turut Tergugat melalui rekening** Bank Muallamat Indonesia nomor acc 0187525525 **atas nama Penggugat 2** pada tanggal 29 Juni 2012, (akan dibuktikan), sehingga alasan Para Penggugat yang menginginkan pembatalan Akta Jual Beli nomor 656/2012, tanggal 29 Juni 2012 karena belum diterimanya pembayaran atas tanah sengketa sebagaimana disebutkan dalam poin 11 (sebelas) dalil gugatannya adalah sangat tidak beralasan dan karangan belaka;
3. Bahwa, karena yang menjadi akar permasalahan dari keinginan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* tentang pembatalan Akta Jual Beli nomor 656/2012, tanggal 29 Juni 2012 adalah karena belum terjadi pembayaran atas tanah sengketa, sementara sebenarnya pembayaran tersebut sebenarnya sudah diterima oleh Para Penggugat secara utuh dan sempurna, sehingga permintaan dan permohonan turunanya atas Akta Jual Beli nomor 656/2012, tanggal 29 Juni 2012 dari Para Penggugat juga sangat tidak beralasan dan mengada-ada;
4. Bahwa karena segala yang dipersyaratkan untuk pembuatan Akta Jual Beli nomor 656/2012, tanggal 29 Juni 2012 sudah sempurna, maka balik nama dari Penggugat 1 ke Tergugat 1 menjadi sah, sehingga penjamin oleh Tergugat 1 kepada Turut Tergugat juga menjadi sah;
5. Bahwa atas jaminan tersebut sudah dilakukan pemberian hak tanggungan berdasarkan akta hak tanggungan nomor 1077/2012 tanggal 07 November 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat 2 tercatat atas nama penanggung adalah **Tergugat 1 dalam kondisi kredit macet dan dapat dinyatakan sebagai cedera janji atas perjanjian kredit**;
6. Bahwa sesuai dengan Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa:  
**Apabila debitur cedera janji**, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak **untuk menjual** objek Hak Tanggungan atas kekuasaan





sendiri **melalui pelelangan** umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 6 tersebut dijelaskan sebagai berikut:

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, **pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan;

7. Bahwa dengan alasan sebagaimana dimaksud poin 5 (lima) dan 6 (enam) diatas, turut Tergugat mempunyai hak penuh untuk melaksanakan hak-Haknya termasuk pengosongan dan penjualan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 51 / Pdt. G / 2016 / PN. Tsm, tanggal 2 Februari 2017 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 51/Pdt.G/2016/PN Tasikmalaya;
3. Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.570.000,- (satu juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 51 / Pdt.G / 2016 / PN.Tsm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya, menyatakan bahwa pada tanggal 14 Februari 2017 Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 51 / Pdt. G / 2016 / PN. Tsm, tanggal 2 Februari

2017 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Februari 2017 dan Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Maret 2017 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pemingbanding semula Penggugat, telah mengajukan memori bandingnya, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tertanggal 14 Maret 2017 Nomor 51 / Pdt.G / 2016 / PN.Tsm, yang diberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat I, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat , pada tanggal 16 Maret 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding dari pihak Pemingbanding tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 23 Maret 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 30 Maret 2017 dan diberitahukan kepada Pemingbanding semula Penggugat pada tanggal 4 April 2017 ;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) setelah diberitahukan kepada Pemingbanding semula Penggugat pada tanggal 10 April 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 April 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Maret 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 4 April 2017 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pemingbanding semula Kuasa Para Penggugat 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 Pemingbanding semula para Penggugat didalam memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut. :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai Pembatalan Jual Beli sebidang tanah milik Para Penggugat karena dilaksanakan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, bukan mengenai sengketa perbankan syariah sebagaimana didalilkan Tergugat I dan Turut Tergugat;
2. Bahwa, peralihan kepemilikan atas objek sengketa didasari dengan Akta Jual Beli (AJB) antara Para Penggugat / Para Pembanding dan Tergugat 1 / Terbanding 1 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 656/2012, tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat 2 / Terbanding 2;
3. Bahwa, sengketa perbankan syariah merupakan sengketa antara Bank Syariah dengan pihak lainnya yang dalam kegiatan transaksionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah;
4. Bahwa jual beli antara Para Penggugat / Para Pembanding dan Tergugat 1 / Terbanding 1 yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 656/2012 sama sekali tidak menggunakan prinsip-prinsip syari'ah tetapi prinsip-prinsip hukum perdata yang diatur dalam KUH Perdata dan Hukum Pertanahan;
5. Bahwa, hal ini secara tegas dan jelas pula dinyatakan oleh para pihak dalam Pasal 8 Akta Jual Beli No. 656/2012, tanggal 29-06-2012 bahwa **"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibat hukumnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Tasikmalaya"**;
6. Bahwa, berdasarkan Pasal 8 Akta Jual Beli No. 656/2012 tersebut secara tegas dan jelas bahwa para pihak dalam jual beli a quo memilih **tempat kediaman hukum pada Kantor Pengadilan Negeri Tasikmalaya, termasuk di dalamnya dalam hal timbul sengketa**

Halaman 16 dari 19 halaman Putusan Perdata No.270/Pdt/2017/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



**akibat jual beli tersebut maka yang berwenang memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Negeri Tasikmalaya;**

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Para Pembanding semula para Penggugat tersebut, Terbanding II / Tergugat II telah menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya Terbanding menolak dengan tegas materi / isi Memori Banding Pembanding, oleh karena tidak beralasan dan berdasarkan hukum, sedangkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tersebut sudah sesuai dan benar sehingga memohon agar putusan tersebut dikuatkan ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya tersebut menurut Pengadilan Tinggi hanyalah mengulangi apa yang telah disampaikan dalam surat jawaban dalam persidangan Peradilan Tingkat Pertama, sehingga tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karenanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II akan diperlakukan dengan pertimbangan yang sama dengan memori banding dari Pembanding, maka dengan demikian kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan pula lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memeriksa dengan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 2 Februari 2017 Nomor 51 / Pdt.G / 2016 / PN. Tsm dan telah membaca serta memperharikan dengan seksama surat memori banding dari Terbanding / Tergugat II, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;



Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 2 Februari 2017 Nomor 51 / Pdt.G /2016 / PN. Tsm dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, ketentuan hukum dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 51 / Pdt.G / 2016 / PN. Tsm, tanggal 2 Februari 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 1 Agustus 2017 oleh Kami **EDDY PANGARIBUAN S.H.,M.H** sebagai Ketua Majelis, **SUBARYANTO, S.H.,M.H** dengan **MUCHTADI RIVAIE, S.H.,M.H** dan masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tertanggal 6 Juni 2017 Nomor 270 / /PEN/PDT / 2017 / PT.BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 2 Agustus 2017** diucapkan dalam





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

persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

**SUBARYANTO, S.H.,M.H.**

Ttd

**MUCHTADI RIVAIE, S.H.,M.H**

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

**EDDY PANGARIBUAN S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd

**Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,-

Jumlah ..... Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)