



P U T U S A N

Nomor 16/PDT/2015/PT.Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **L E N I**, beralamat di Kampung Babelan Rt.015 / Rw.003, Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada ALI SHAHIB, S.H.,M.H., Advokat / Pengacara pada Law Office ALI SHAHIB & PARTNER, Alamat Komplek Pondok Timur Mas Blok H2 Nomor 12 Galaxi Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Mei 2014 selanjutnya di sebut sebagai : -----
PEMBANDING I semula TERGUGAT II ; -----

2. **BUPATI KABUPATEN BEKASI Cq CAMAT KECAMATAN BABELAN**, berkantor di Jalan Raya Babelan – Kabupaten Bekasi ; --

3. **BUPATI KABUPATEN BEKASI Cq KEPALA KELURAHAN KEBALEN**, berkantor di Jalan Perjuangan Kebalen KM.7 Nomor 1 – Babelan - Kabupaten Bekasi, yang dalam tingkat banding ini Tergugat III dan Tergugat IV telah memberikan kuasanya kepada 1. H. DARMIZON A.,S.H., 2 MAMAN SUHARDIMAN. A. S.H., dan 3. IGNATIA TITI RAHAYU TM, S.H. Kesemuanya berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa pada tertanggal 28 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai : -----
PARA PEMBANDING II, semula TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV ; -----

L A W A N :

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 1 dari 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HANNA GULTOM, beralamat di Kampung Baru Rt.001 / 007 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung – Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HALIHI SIMARMATA, SH.,MH, Advokat pada Law Office HALIHI SIMARMATA & PARTNER yang berkantor di Komp. Kodam Blok D 11 – 16 Mustikajaya – Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Desember 2012, selanjutnya disebut sebagai : -----

TERBANDING semula PENGUGAT ; -----

D a n :

ASAHAN PANJAITAN, beralamat dahulu di Perumahan Babelan Indah Jalan Nusantara I Blok A / 267 Desa Babelan, Kecamatan Babelan-Kabupaen Bekasi. Atau Villa Gading Harapan 3 Blok A 10 No.18 RT014 / RW.010 Desa Kedung Jaya Babelan, Kabupaten Bekasi, sekarang di Bukit Timah KM 32 Desa / Kepenghuluhan Rantau Bais, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir – Riau, selanjutnya disebut sebagai : -----

TURUT TERBANDING semula TERGUGAT I ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Januari 2015 Nomor 16/PEN/PDT/2015/PT.Bdg tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan telah pula membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110/Pdt.G/ 2013/PN.Bks., yang amarnya selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan melawan Hukum ; -----
3. Menyatakan Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli No.378/KBL/2012, tertanggal 11 April 2012 batal demi

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 2 dari 12



hukum ; -----

4. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat kerugian materil yang dialami Penggugat sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;-----
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang sampai sekarang berjumlah : Rp.1.541.000,- (satu juta lima ratus ribu empat puluh satu rupiah); -----
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

Membaca akta pernyataan permohonan banding I Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Mei 2014 Pembanding I semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding; -----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks., yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang isi pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada : -----

1. Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 03 Juni 2014; -----
2. Turut Terbanding semula Tergugat I, pada tanggal 30 Juni 2014 ; -----
3. Para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 09 Juni 2014, ; -----

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2014 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan secara sah dan seksama kepada :-----

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2014 ; -----
2. Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2014 ; -----
3. Para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 22 Agustus 2014; -----

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 09 September 2014 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan secara sah dan seksama kepada : -----

1. Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 11 September 2014 ; -----

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 3 dari 12



2. Para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 03 Oktober 2014; -----

Membaca pula akta pernyataan permohonan banding II Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks.Jo.Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Mei 2014 Para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110./Pdt.G/2013/PN.Bks untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding; -----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks., yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada : -----

1. Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 03 Juni 2014; -----
2. Turut Terbanding semula Tergugat I, pada tanggal 15 September 2014; ----
3. Pembanding I, semula Tergugat II pada tanggal 15 Juli 2014; -----

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 02 September 2014 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan secara sah dan seksama kepada : -----

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 September 2014; -----
2. Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 15 September 2014; ----
3. Pembanding I, semula Tergugat II pada tanggal 02 September 2014; -----

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks., yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi telah memberi kesempatan kepada : -----

1. Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 11 September 2014; -----
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 September 2014; -----
3. Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 27 Agustus 2014; -----
4. Para Pembanding II semula Tergugat III, dan Tergugat IV pada tanggal 03 Oktober 2014; -----

Membaca Surat Keterangan Tidak mengajukan kontra memori banding Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks. tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Bekasi, yang menerangkan, bahwa pihak Terbanding II tidak mengajukan /

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 4 dari 12



menyerahkan kontra memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada pihak Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2014 terhadap perkara Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks ; -----

Membaca Surat Keterangan tidak menggunakan hak melakukan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks., tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan, bahwa pihak Kuasa Hukum Pembanding I dan para Terbanding tidak menggunakan haknya melakukan pemeriksaan berkas perkara (inzage) sampai lewat waktu, yang telah ditentukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada pihak kuasa hukum Pembanding pada tanggal 11 September 2014, kuasa hukum Terbanding I pada tanggal 09 September 2014, Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2014, kuasa hukum Terbanding III pada tanggal 03 Oktober 2014, terhadap perkara Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 33/Bdg/2014/PN.Bks;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I, semula Tergugat II, dan kuasa hukum para Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110 /Pdt.G/2013/PN.Bks., dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Pembanding I semula Tergugat II tertanggal 13 Agustus 2014, memori banding para Pembanding II semua Tergugat III, dan Tergugat IV tertanggal 02 September 2014, serta kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat tertanggal 09 September 2014 berpendapat sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi Tergugat II yang sudah tepat dan benar maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 5 dari 12



Dalam Pokok Perkara : -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat II dan para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan memori banding, yang pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa penjual dari tanah a quo (Asahan Panjaitan atau semula Tergugat I) dalam membuktikan kepemilikannya, selain telah mengumumkan bahwa dia adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan cara memasang Plang pengumuman diatas tanah A quo, yang sudah terpasang pada tempatnya selama tidak kurang 8 tahun, tanpa ada yang merusak, menggeser ataupun mengajukan gugatan atau keberatan dari pihak manapun terhadap keberadaan Plang Pengumuman dimaksud dan Penjual / Pemilik(Tergugat I) juga mempunyai Akte Peralihan Hak dari pemilik sebelumnya kepada dirinya yakni AJB No. 86/Jb/Njr/1992 tertanggal 17 Maret 1992 ; -----
2. Bahwa ditambah dengan kelengkapan dokumen lainnya berupa KTP pemilik dan istri, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Tidak sengketa dari pemilik (Tergugat I) tertanggal 18 Desember 2011 yang berbunyi antara lain menyatakan bahwa tanah a quo adalah milik Yang bersangkutan (Tergugat I) dan tidak pernah sengketa baik hak maupun batas-batasnya, Tidak pernah dijual belikan kepada Pihak lain, tidak pernah dibuat sebagai jaminan utang-utang, PBB Telah dibayar lunas, yang semuanya adalah merupakan persyaratan / kelengkapan data untuk pembuatan sebuah Akta Jual Beli di setiap PPAT dan terhadap Akte Jual Beli (AJB) antara Pemilik (Tergugat I) dengan Pembanding / semula Tergugat II sebagai mana AJB No 378/2012 tertanggal 11 April 2012 telah ditanda tangani oleh Pemilik / Tergugat I (ASAHAN PANJAITAN dan DARMAYANI HARO) sebagai persetujuan istri sesuai Kartu Keluarga yang diajukan) yang pada umumnya semua persyaratan untuk pembuatan sebuah Akte Jual Beli sebagaimana prosedur yang berlaku, sudah terpenuhi secara sempurna, maka oleh karenanya AJB No 378/2012 tertanggal 11 April 2012 adalah sah menurut Hukum. ; -----

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 6 dari 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa urusan perceraian antara Terbanding/Penggugat dengan Tergugat I bukanlah urusan Pembanding/Tergugat II, adapun jual beli antara Pembanding/ Tergugat II dengan Tergugat I, adalah jual beli biasa yakni jual beli antara Penjual/ Pemilik yang sah berdasarkan bukti kepemilikan yang diakui oleh undang-undang dengan pembeli yang beritikad baik yang ingin memiliki sebidang tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku, oleh karenanya masalah gono gini hanyalah urusan Terbanding/ Penggugat dengan Tergugat I tanpa harus melibatkan Pembanding/Tergugat II : -----

Menimbang, bahwa para Pembanding II semula Tergugat III dan IV dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

1. Bahwa berkaitan dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Pembanding II/Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tidak melakukan upaya yang cukup dalam pemeriksaan berkas atau dokumen dalam penerbitan akta jual beli adalah keliru dan patut ditolak, oleh karena apa yang dilakukan oleh Pembanding II/Tergugat III dalam menerbitkan akta telah sesuai dengan 4 syarat pokok yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengari kewajiban hukum si pelaku, sesuai dengan hak subyektif orang lain, sesuai dengan kesusilaan dan sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yaitu dengan telah rnenpertimbangkan: -----

- a. bahwa yang menjadi pihak Penjual adalah benar sdr. Tergugat I sendiri yaitu atas nama: A. Panjaitan, umur 64 tahun dan beralamat di Vila Gading Harapan 3 Blok A 10 No. 18 RT. 014/010 Desa Kedung Jaya Babelan: -----
- b. bahwa Tergugat I (Asahan Panjaitan) beristerikan sdri. Darmayanti Haro, sebagaimana tercantum dalam surat keterangan persetujuan isteri dan surat kartu keluarga yang disampaikan; -----
- c. bahwa pihak penjual sebagaimana tertera dalam Akte Jual Beli Nomor 86/JB/NJR/1992 tanggal 17 Maret 1992, adalah benar pemilik sebidang tanah persil 108 Blok 003 kohir Nomor 497/003-0212. Seluas kurang lebih 500 meter persegi dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 378/2012;-----
- d. bahwa diperkuat pula oleh pernyataan tidak sengketa oleh Penjual (Tergugat I) dimana pihak penjual menjamin obyek tersebut tidak dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 7 dari 12



sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dan beban-beban lainnya yang berupa apapun (AJB pasal 2). ; -----

- e. Bahwa diketahui oleh Tergugat IV, obyek jual beli tidak dalam sengketa, dibuktikan dengan tidak adanya upaya keberatan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa keberatan; -----
2. Bahwa oleh karena itu segala pembebanan dalam bentuk pernyataan baik pengakuan maupun surat serta penyampaian dokumen yang menjadi syarat penerbitan akta jual beli adalah mutlak menjadi tanggung jawab dari Tergugat I, sehingga dalam hal terjadi sesuatu di luar apa yang dinyatakan atau diakui serta ditandatangani adalah menjadi tanggungjawab yang bersangkutan. ; ---
3. Dengan demikian, bahwa dalam menerbitkan Akta Jual Beli 378/2012, Pembanding II/Tergugat III telah bertindak secara cermat, penuh kehati-hatian, pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan dan bersikap antisipatif dengan menyediakan mekanisme yang lebih dari cukup jika terjadi keberatan dari para pihak, sehingga Akta Jual Beli 378/2012 telah sah dan sesuai dengan hukum.; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan memori banding dari para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV, maka Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori yang mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks tertanggal 14 Mei 2014 telah tepat dan memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga patut dan wajar menurut hukum untuk dikuatkan pada tingkat Banding.; -----
2. Bahwa mencermati memori banding Pembanding I semula Tergugat II dan memori banding para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV, ternyata materinya bukanlah alasan yang tepat yang diperbolehkan oleh undang-undang sebagai alasan untuk mengajukan permohonan banding karena alasan yang disampaikan oleh Pembanding I semula Tergugat II dan memori banding para Pembanding II semula Tergugat III dan IV tidak memenuhi alasan-alasan banding : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dihubungkan dengan memori banding Pembanding I semula Tergugat II dan para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV serta kontra memori dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 8 dari 12



Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 menyebutkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena dalam perkara ini telah terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan jual beli atas tanah terperkara dengan melanggar hak dari Penggugat dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah merugikan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena penjual dari tanah a quo (Asahan Panjaitan atau semula Tergugat I) dalam membuktikan kepemilikannya, selain telah mengumumkan bahwa dia adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan cara memasang Plang Pengumuman di atas tanah a quo, yang sudah terpasang pada tempatnya selama tidak kurang 8 (delapan) tahun, tanpa ada yang merusak, menggeser ataupun mengajukan gugatan atau keberatan dari pihak manapun terhadap keberadaan Plang Pengumuman dimaksud; -----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I selaku pemilik tanah a quo memilik Akte Peralihan Hak dari pemilik sebelumnya kepada dirinya (Tergugat I), yakni AJB Nomor 86/Jb/NJR/1992 tertanggal 17 Maret 1992, (bukti P-2, bukti T.II-1, dan bukti T.III, IV-1) serta ditambah dengan kelengkapan dokumen lainnya berupa KTP pemilik dan istri, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Tidak sengketa dari pemilik (Tergugat I) tertanggal 18 Desember 2011 yang berbunyi antara lain menyatakan bahwa tanah a quo adalah milik yang bersangkutan (Tergugat I) dan tidak pernah sengketa baik hak maupun batas-batasnya, Tidak pernah dijual belikan kepada pihak lain, tidak pernah dibuat sebagai jaminan utang-utang, PBB telah dibayar lunas ; ---

Menimbang, bahwa data-data tersebut oleh Turut Terbanding semula Tergugat I digunakan untuk persyaratan/kelengkapan pembuatan sebuah Akta Jual Beli di setiap PPAT dan terhadap Akte Jual Beli (AJB) antara Turut Terbanding semula Tergugat I dengan Pembanding I semula Tergugat II sebagai mana AJB No 378/2012 tertanggal 11 April 2012 telah ditandatangani oleh Turut Terbanding semula Tergugat I (Asahan Panjaitan dan Darmayani Haro) sebagai persetujuan istri sesuai Kartu Keluarga yang diajukan) yang pada umumnya semua persyaratan untuk pembuatan sebuah Akte Jual Beli sebagaimana prosedur yang berlaku, sudah terpenuhi secara sempurna; -----

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 9 dari 12



Menimbang, bahwa berkaitan dengan keabsahan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 378/2012 tertanggal 11 April 2012, Pembanding II semula Tergugat III dan IV mengemukakan dalam memori bandingnya, bahwa dalam menerbitkan akta telah sesuai dengan 4 (empat) syarat pokok yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan kewajiban hukum si pelaku, sesuai dengan hak subyektif orang lain, sesuai dengan kesesuaian dan sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yaitu dengan telah rnenpértimbangkan oleh para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV sebagai dikemukannya dalam memori bandingnya tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya hubungan hukum antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding I semula Tergugat II dan para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV, sebagai dasar bagi Terbanding semula Penggugat untuk melakukan tuntutan haknya. Adalah penting karena hal ini seperti dalam perkara a quo ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat peralihan hak atas tanah perkara a quo dari Turut Terbanding semula Tergugat I kepada Pembanding I semula Tergugat II, dan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah sengketa a quo dari Turut Terbanding semula Tergugat I kepada Pembanding I semula Tergugat II adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Demikian juga halnya, bahwa penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 378/2012 tanggal 11 April 2012 sesuai dengan bukti. T.II-3 dan bukti T.III.IV- 4 yang dilakukan oleh para Pembanding II semula Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah menurut hukum, dan bukan perbuatan melawan hukum; -----

Menimbang, bahwa disamping itu, jika saja terjadi tuntutan hak terhadap Pembanding I semula Tergugat II yang telah membeli tanah sengketa a quo dari Turut Terbanding semula Tergugat I, maka Pembanding I semula Tergugat II haruslah dilindungi oleh hukum, karena Pembanding I semula Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, dan Pembanding I semula Tergugat II membeli tanah sengketa adalah berdasarkan adanya Plang Pengumuman di

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 10 dari 12



atas tanah tersebut yang dibuat oleh Turut Terbanding semula Tergugat I yang telah berlangsung selama 8 (delapan) tahun, bahwa tanah tersebut akan dijual oleh Turut Terbanding semula Tergugat I; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Terbanding semula Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka gugatan Terbanding semula Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karenanya harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan dalam tingkat banding, maka semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya; -----

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang diubah kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, dan HIR, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II, dan para Pembanding II semula Tergugat III, dan Tergugat IV ; -

Dalam Eksepsi : -----

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat II seluruhnya ; ---

Dalam Pokok Perkara : -----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Mei 2014 Nomor 110/Pdt.G/2013/PN.Bks., yang dimohonkan banding;-

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya; -----
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, pada peradilan tingkat pertama ditetapkan sebesar Rp. 1.541.000,-- (satu

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 11 dari 12



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

juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah); ----

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Rabu**, tanggal **11 - Pebruari - 2015** oleh Kami : **Dr. H. WAHIDIN, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **HARTONO A. MURAD, S.H., M.H.**, dan **ENOS RADJAWANE, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **18 - Pebruari - 2015** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu **NENYO APRILOSANA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

TTD

HARTONO A. MURAD, S.H., M.H.,

TTD

ENOS RADJAWANE, S.H.,

HAKIM KETUA,

TTD

Dr. H. WAHIDIN, S.H., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

TTD

NENYO APRILOSANA, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-
- J u m l a h Rp. 150.000,-

Putusan Nomor 16/Pdt/2015/PT.Bdg, hal 12 dari 12