



PUTUSAN

Nomor 573/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:

Drs. Alimudin, bertempat tinggal di Jalan Warungcontong No. 5, RT.05, RW.14, Kelurahan Setiamanah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **D.B.G Sukmana**, S.H Kantor Hukum / **LAW OFFICE D.B.G SUKMANA, S.H & ASSOCIATES** Beralamat di Apartemen The Edge Suoer Block Tower A Lantai 12 Nomor 37 Jl. Raya Baros No. 57 Kota Cimahi, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2017, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat VII**;

L A W A N

Asep Saepudin, bertempat tinggal di Komplek Parahyangan A1 - 5, RT.05, RW.02, Desa Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

- Nurhayati**, bertempat tinggal di Jl. Lengkong Tengah I No. 111/170, RT.005, RW.006, Kel. Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh A. Abbas Gayo, S.H. dan Yuwono Martha, S.H. Advokat pada Kantor Hukum "Abbas Gayo, S.H & Rekan Jalan Terusan Buah Batu Nomor 234 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasanya tertanggal 15 September 2017, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- Rusyad Nurdin Affandi**, bertempat tinggal di Jl. Gatot Subroto No.82, Rt.006 Rw.006, Kel. Lingkar Selatan, Kec Lengkong, Kota Bandung, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
- Desi Diniyanti**, bertempat tinggal di Taman Kopo Indah I BlokC No. 9A, RT.002, RW.010, Desa Margahayu Tengah, Kec. Margahayu, Kab. Bandung, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;



4. **Saeful Gani Affandi**, bertempat tinggal di Jl. Karees Sapuran No. 18, RT.004, RW.008, Kelurahan Semboja, Kecamatan Maleer, Kota Bandung, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **Kusnandar Affandi**, bertempat tinggal di Kp. Lunjuk Hilir Rt.001 Rw.013, Desa Talagasari, Kecamatan Kadungora, Kabupaten Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Agustus 2017, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;
Dalam hal ini **Tergugat II, III, IV, V** diwakili oleh Kuasa Hukunya **Agus Suhendar, S.H Advokat / Pengacara** berkantor di Komplek Taman Kopo Indah I Blok J Nomor 9 A Kabupaten Bandung;
6. **Deden Sudrajat**, bertempat tinggal di Jl. Lengkong Tengah I No.111/170, Rt.005 Rw.006, Kel. Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;

Dan

1. **Notaris PPAT Tati Muktihati Hidayat, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Caringin No. 359, RT.01, RW.10 Desa Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
2. **Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat**, bertempat tinggal di Jl. Raya Batujajar - Cimareme No. 133 Padalarang Kabupaten Bandung Barat, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**.

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 18 Desember 2017 Nomor 573 / 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 04 Agustus 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 Maret 2016 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:¹

1. Bahwa awalnya Penggugat bertemu dengan Tergugat VI (Tergugat VI adalah suami Tergugat I) bercerita serta meminta tolong kepada Penggugat untuk mengurus tanah dan bangunan milik isterinya (Tergugat I) dan adik – adik isterinya yang berlokasi di Jalan Cimareme No. 190 Desa Cimareme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat dengan luas 713 M² sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 229/Cimareme, kemudian dari awal pertemuan tersebut berlanjut dengan diadakan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat VI untuk membicarakan masalah penyelesaian tanah dan bangunan milik isterinya (Tergugat I) dan saudara – saudaranya (Tergugat II, III, IV dan V) tersebut yang dikuasai orang lain (Pihak Ketiga).
2. Bahwa Tergugat VI mengadakan pertemuan dengan Penggugat dalam hal mengurus tanah dan bangunan milik Tergugat I, II, III, IV dan V berdasarkan Surat Kuasa dari Tergugat I, II, III, IV dan V tertanggal 15 Agustus 1998 kepada Tergugat VI untuk mengurus serta menyelesaikan segala sesuatu permasalahan yang berkaitan dengan masalah penyerahan dan pengosongan tanah a quo dari Surat Kuasa tersebut Tergugat VI dan juga Tergugat I telah sepakat masalah tanah dan bangunan diurus sampai dengan selesai oleh Penggugat dimana Tergugat I dan Tergugat VI menyatakan kepada Penggugat dengan menjanjikan pada pokoknya apabila perkara telah selesai (inkracht) dan sukses / terjual hasilnya dibagi 2 (dua) atau masing – masing 50 %, selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2004 Tergugat I s/d Tergugat V membuat Surat Kuasa kepada Penggugat yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat VI selaku kuasa ahliwaris yang isinya antara lain :
 - 1) Mengajukan, melakukan dan menyelesaikan permohonan, pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 - 2) Menyelesaikan dan mengurus perkara baik ditingkat Pengadilan Bale Bandung, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung R.I serta

¹



melaksanakan permohonan pengosongan / eksekusi sampai dengan selesai.

- 3) Menghadap kepada pejabat – pejabat terkait yang berwenang, menghubungi Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Desa, Pemerintah Kecamatan terkait satu dan lain dengan memperhatikan serta mengindahkan sepenuhnya peraturan – peraturan, ketentuan – ketentuan, pedoman – pedoman dan kebijaksanaan pemerintah yang berlaku dan disahkan oleh Undang – undang.
3. Bahwa atas dasar Surat Kuasa tersebut Penggugat dengan memakai biaya sendiri mengajukan gugatan perdata yang dikuasakan kepada Advokat terhadap objek tanah dan bangunan a quo di Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdaftar dalam register perkara No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB yang kemudian telah diputus dengan kemenangan pihak Nurhayati, Dkk (Tergugat I s/d V), dan pada tingkat Banding telah dikuatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor : 05/Pdt/2007/PT.Bdg, demikian juga pada tingkat kasasi dalam perkara Nomor : 509 K/Pdt/2008 tetap dimenangkan oleh pihak Nurhayati, Dkk (Para Tergugat) oleh Mahkamah Agung R.I.
4. Bahwa kemudian oleh karena yang menguasai objek tanah a quo tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan, selanjutnya Penggugat pada tanggal 27 Juli 2011 mengajukan eksekusi di Pengadilan Negeri Bale Bandung itupun dengan memakai biaya Penggugat, dan setelah diproses oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sampai tingkat eksekusi pengosongan, akhirnya objek tanah dapat dilaksanakan pengosongan dan objek eksekusi diserahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d V).
5. Bahwa setelah seluruh permasalahan tanah a quo selesai, tanpa sepengetahuan Penggugat tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 29 Desember 2011 dijual kepada Tergugat VII yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 dengan harga Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), padahal Tergugat VI mengetahui bahwa permasalahan tanah dan bangunan yang dibelinya ada berkaitan permasalahan dengan Penggugat selaku yang diberi kuasa oleh Tergugat I s/d Tergugat VI yaitu adanya kesepakatan hasil penjualan masing – masing 50 % atau dibagi 2 (dua), akan tetapi Tergugat VI dengan sengaja dan membokong Penggugat telah melaksanakan jual beli / telah membeli objek tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, padahal seharusnya Tergugat VI harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak selaku pembeli yang beritikad baik yaitu harus memperhatikan objek tanah yang dibelinya terlepas dari suatu permasalahan dengan pihak lain yaitu Penggugat demikian pula bahwa jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VI dilakukan dengan cara yang melanggar hukum, dimana jual beli tersebut yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat II objek tanahnya masih dalam Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 29 Juli 2011 No. 25 / Pdt.Eks.G / 2011 / PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008 yang kemudian Sita Eksekusi diangkat / dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Sita Eksekusi tanggal 02 Januari 2012 No. 25 / Pdt.Eks.G / 2011 / PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008, sedangkan jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VI dilaksanakan tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sehingga jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh karena jual beli tidak sah maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat Ukur tg. 2-8-1982 No. 272/1982, luas 713 M² (tujuh ratus tiga belas meter persegi) balik nama menjadi atas nama Tergugat VI tidak sah dan harus dibatalkan.

6. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang telah memberikan kuasa untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan objek tanah, akan tetapi ternyata telah melakukan diluar sepengetahuan Penggugat melakukan jual beli / penjualan kepada Tergugat VII dan hasil penjualannya yang setengahnya (50 %) tidak diberikan kepada Penggugat yang menjadi hak Penggugat malahan dinikmatinya sendiri – sendiri, selanjutnya Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI tersebut secara pidana dan diproses dipersidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara pidana dengan register perkara Nomor : 200/Pid.B/2015/PN.BLB dan telah diputus tanggal 09 Juni 2015 dengan putusan Tergugat I dan Tergugat VI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penipuan secara bersama – sama” dan meskipun putusan pidana tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap akan tetapi oleh karena putusan tersebut berkaitan erat dengan adanya bukti kesepakatan dan pemberian kuasa kepada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka tidak perlu menunggu putusan perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Bahwa dengan adanya perbuatan Para Tergugat tersebut yang telah merekayasa dan mengelabui Penggugat melakukan jual beli akan tetapi hasil penjualannya yang setengahnya tidak diberikan kepada Penggugat, maka perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat, dan oleh karena itu maka wajar apabila Penggugat menuntut kerugian atas hak Penggugat yang setengahnya dari hasil penjualan dari Para Tergugat.
8. Bahwa Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar setengah (50 %) dari harga objek tanah saat ini tuntutan tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum, karena perjanjian 50 % tersebut adalah dari nilai objek tanah sesuai dengan keadaan harga sejak putusan perkara ini dilaksanakan dan dipotong biaya proses pelaksanaan eksekusi dan biaya lainnya yang telah dikeluarkan Penggugat sehubungan dengan pengajuan gugatan dan pelaksanaan eksekusi dan biaya lainnya yang berkaitan dengan perkara yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah dengan biaya kompensasi kepada Termohon Eksekusi (pihak lain yang menguasai tanah) adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) total jumlah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat harus menjadi beban kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat VI), ditambah kerugian immaterial yaitu Penggugat menuntut kerugian tersebut berupa denda sebesar 3 % sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan.
9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia – sia, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung kiranya berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap objek tanah dan bangunan yang telah dilakukan jual beli yaitu sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 Rt. 01 Rw. 03, seluas 713 M² Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- per hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap :
 - Tanah berikut bangunan diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 Rt. 01 Rw. 03, seluas 713 M² Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat.
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli objek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I.
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I.
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 Rt. 01 Rw. 03, seluas 713 M² Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat menjadi atas nama Tergugat VII.
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 Rt. 01 Rw. 03, seluas 713 M² Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat dari atas nama Tergugat VII dikembalikan kepada atas nama semula.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar nilai harga objek tanah dan bangunan setengah (50 %) dari harga jual sesuai dengan keadaan harga pada saat putusan perkara ini dilaksanakan dan dipotong setengah dari biaya pengajuan perkara yang telah dikeluarkan Penggugat yaitu dari total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat dengan berupa denda sebesar 3 % (tiga prosen) per bulan sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus juta rupiah) per hari, apabila Para Tergugat lalai

Disclaimer

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



melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap isi putusan perkara ini.

Atau :

Penggugat memohon Pengadilan Negeri Bale Bandung memberikan putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat pula telah mengajukan perbaikan gugatannya tertanggal 4 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 dan halaman 6 pada angka 5 (lima) ditulis sebagai berikut :
 - (5) Bahwa setelah seluruh permasalahan tanah a quo selesai, tanpa sepengetahuan Penggugat tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 29 Desember 2011 dijual kepada Tergugat VII yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 dengan harga Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), padahal Tergugat VI mengetahui bahwa permasalahan tanah dan bangunan yang dibelinya ada berkaitan permasalahan dengan Penggugat selaku yang diberi kuasa oleh Tergugat I s/d Tergugat VI yaitu adanya kesepakatan hasil sebagaimana, padahal Tergugat VI mengetahui bahwa permasalahan hasil penjalan masing – masing 50 % atau dibagi 2 (dua), akan tetapi Tergugat VII dan membokong Penggugat telah melaksanakan jual beli / telah membeli objek tanah dan bangunan tersebut tanpa Penggugat, padahal seharusnya Tergugat VII harus bertindak selaku pembeli yang beritikad baik yaitu harus memperhatikan objek tanah yang dibelinya terlepas dari suatu permasalahan dengan pihak lain yaitu Penggugat demikian pula bahwa jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VI dilakukan dengan cara melanggar hukum, dimana jual beli tersebut yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat II objek tanahnya masih dalam Sita Eksekusi tanggal 29 Juli 2011 No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008 yang kemudian Sita



Eksekusi diangkat atau dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Sita Eksekusi tanggal 02 Januari 2012 No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008, sedangkan jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VI dilaksanakan tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VII adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh karena jual beli tidak sah maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat Ukur tanggal 2-8-1982 No. 272/1982, luas 713 M² (tujuh ratus tiga belas meter persegi) balik nama menjadi atas nama Tergugat VII tidak sah dan harus dibatalkan.

Diperbaiki menjadi selengkapnya sebagai berikut :

5. Bahwa setelah seluruh permasalahan tanah a quo selesai, tanpa sepengetahuan Penggugat terhadap tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 29 Desember 2011 dijual kepada Tergugat VII yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I / PPAT sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 dengan harga Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), padahal Tergugat VI mengetahui bahwa permasalahan tanah dan bangunan yang dibelinya ada berkaitan dengan permasalahan dengan Penggugat selaku yang diberi kuasa oleh Tergugat I s/d Tergugat V yaitu adanya kesepakatan hasil penjualan masing – masing 50 % atau dibagi 2 (dua), akan tetapi Tergugat VII dan membongkar Penggugat telah melaksanakan jual beli / telah membeli objek tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, padahal seharusnya Tergugat VII harus bertindak selaku pembeli yang beritikad baik yaitu harus memperhatikan objek tanah yang dibelinya terlepas dari suatu permasalahan dengan pihak lain yaitu Penggugat demikian pula bahwa jual beli antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII dilakukan dengan cara melanggar hukum, dimana jual beli tersebut yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I / PPAT objek tanahnya masih dalam Sita Eksekusi tanggal 29 Juli 2011 No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2008 yang kemudian Sita Eksekusi diangkat atau dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Sita Eksekusi tanggal 02 Januari 2012 No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008, yang kemudian Sita Eksekusi diangkat atau dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 02 Januari 2012 No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB Jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008, sedangkan jual beli antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII dilaksanakan tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I / PPAT, sehingga jual beli antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII adalah tidak sah dan batal demi hukum dan atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh karena jual beli tidak sah maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat Ukur tanggal 2-8-1982 No. 272/1982, luas 713 M² (tujuh ratus tiga belas meter persegi) balik nama menjadi atas nama Tergugat VII tidak sah dan harus dibatalkan dan sangat beralasan hukum bila Penggugat menuntut kepada Tergugat I, II, III, IV dan V untuk dihukum mengembalikan uang yang telah diterima dari Tergugat VII sebagai akibat cacat hukum jual beli berikut biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pengurusan perkara tersebut sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat VII secara sekaligus dan seketika.

2. Bahwa, dalam gugatan Penggugat pada Halaman 8 dan Halaman 9 pada angka 8 sampai angka 12 tertulis sebagai berikut :
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk membayar nilai harga objek tanah dan bangunan setengah (50 %) dari harga sesuai dengan keadaan harga saat putusan ini dilaksanakan dipotong dari biaya pengajuan perkara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat yaitu dari total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa denda sebesar 3 % perbulan sejak putusan ini dibacakan sampai dengan putusan ini dilaksanakan.
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah) per hari apabila Para



Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi perkara ini.

Diperbaiki menjadi selengkapnya sebagai berikut :

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat IV secara tanggung renteng mengembalikan uang yang telah diterima dari Tergugat VII sebagai akibat cacad hukum dalam jual beli berikut biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pengurusan perkara tersebut sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat VII secara sekaligus dan seketika.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar nilai harga tanah dan bangunan sebesar setengah (50 %) dari harga jual beli lebih lanjut sesuai dengan keadaan harga saat putusan ini dilaksanakan dipotong dari pengembalian kepada Tergugat VII sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) dan biaya pengajuan perkara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat yaitu dari total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa denda sebesar 3 % perbulan yang dihitung dari keadaan harga jual beli lebih lanjut saat sekarang atau dengan nilai sebesar Rp. 3.000.000.000,- yang dihitung sejak putusan ini dibacakan sampai putusan ini dilaksanakan.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi perkara ini.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 18 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap seluruh dalil- gugatan dan tuntutan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat I;
2. Gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel).

Bahwa, gugatan Penggugat telah diajukan secara tidak cermat, tidak jelas atau kabur (obscuur Libel) hal ini terbukti bahwasanya Penggugat dalam gugatannya sebagai perbuatan Tergugat (Tergugat- Tergugat) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum namun / akan tetapi dalam gugatan dan tuntutan penggugat " sebagai perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji para Tergugat yang didasarkan pada Surat Kuasa tanggal 15 Maret 2004 dari Tergugat I kepada Penggugat yang disetujui oleh Tergugat VI (suami Tergugat I) dan untuk kepentingan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat yang tidak ada persetujuannya maupun korelasi atau hubungan hukumnya dengan objek/ masalah terhadap pemberian kuasa oleh Tergugat I kepada Penggugat aquo serta atas dasar LAPORAN PENYELESAIAN TANAH DI CIMAREME dari Penggugat kepada TERGUGAT I pada tanggal 31 Januari 2011 sebagai tuntutan Penggugat terhadap hasil penjualan oleh Tergugat I s/d Tergugat kepada Tergugat VII sebesar lima puluh persen setelah dipotong uang yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat VII sebesar Rp. 250.000.000,- untuk Penggugat yang hal ini dicampur adukan disatukan dengan pembatalan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Tergugat I s/d Tergugat V dengan Tergugat VII yang dibuat oleh dihadapan TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH (Turut Tergugat I) dan tuntutan terhadap balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur Nomor 272/1982 tanggal 22 Agustus 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) dari atas nama Tergugat I s/d Tergugat V kepada Tergugat VII adalah kontradiktif, sehingga menjadikan gugatan tidak jelas serta tidak cermat yang hal ini diperbolehkan serta merupakan pelanggaran Hukum Acara Perdata yang berlaku ;

Selain itu terbukti pula fakta hukum bahwa dalam posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat saling kontradiksi / berlawanan, dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan adanya tuntutan terhadap hasil penjualan oleh Tergugat I s/d Tergugat V kepada Tergugat VII sebesar lima puluh persen setelah dipotong uang yang telah diterima oleh Peggugat dari Tergugat I dan TergugatVII sebesar Rp. 250.000.000, - dengan tanpa menjelaskan adanya suatu perjanjian yang secara jelas disebutkan tanggal dan bukti perjanjiannya ? disisi lain Peggugat menuntut adanya pembatalan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Tergugat I s/d Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH (Turut Tergugat I) berikut pembatalan terhadap balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur Nomor 272/1982 tanggal 22 Agustus 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) dari atas nama Tergugat I s/d Tergugat V kepada Tergugat VII. Hal demikian membuktikan fakta hukum bahwasanya gugatan Peggugat dalam perkara ini telah diajukan secara tidak cermat, tidak jelas dan kabur (obscur libel) sehingga sangat berlasan hukum terhadap gugatan Peggugat aquo untuk ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa, berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana Tergugat I kemukakan di atas, maka sangat beralasan apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menolak gugatan Peggugat dan atau menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, terhadap dalil - dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam bagian Eksepsi di atas, mohon hendaknya dianggap telah tercantum secara lengkap dan merupakan dalil-dalil yang tidak terpisahkan dengan dalil pada bagian pokok perkara ini.;
2. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap seluruh dalil dan tuntutan Peggugat dalam gugatannya tertanggal 03 Maret 2016 jo Perbaikan Gugatan tertanggal 04 Agustus 2016 oleh karena tidak benar, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam perkara ini ;
3. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Peggugat pada halaman 4 dan 5 dalam Point (1) dan Point (2), yang pada



intinya menyatakan " Bahwa, TERGUGAT VI mengadakan pertemuan dengan PENGGUGAT dalam hal mengurus tanah dan bangunan milik TERGUGAT I,II,III,IV dan V berdasarkan surat kuasa dari TERGUGAT I, II, III, IV dan V, tertanggal 15 Agustus 1998 kepada TERGUGAT VI untuk mengurus serta menyelesaikan segala sesuatu permasalahan yang berkaitan dengan masalah penyerahan dan pengosongan tanah aquo dari surat kuasa tersebut TERGUGAT VI dan juga TERGUGAT I telah sepakat masalah tanah dan bangunan diurus sampai dengan selesai oleh PENGGUGAT dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT VI menyatakan kepada PENGGUGAT dengan menjanjikan pada pokoknya apabila perkara telah selesai (incracht) dan sukses / terjual hasilnya dibagi 2 (dua) atau masing masing 50% selanjutnya pada tanggal 15 maret 2004 TERGUGAT I s/d TERGUGAT V membuat Surat Kuasa Kepada PENGGUGAT yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I , TERGUGAT VI selaku kuasa ahliwaris yang isinya antara laindst.... Oleh karena terhadap dalil Penggugattersebut " TIDAK BENAR DAN TIDAK BERALASAN HUKUM " Adapun yang tepat dan benar adalah :

- 3.1 Bahwa, Tergugat I tidak pernah menerima Surat Kuasa dari adiknya (Tergugat 11,111,1V dan Tergugat V) untuk mengurus tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01,RW.03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 M² atas nama 1. NY. NURHAYATI, 2. RUSYAD NURDIN ALFANDI,3. DESI DINIYANTI, 4. SAEPUL GANI dan 5. KUSNANDAR;
- 3.2 Bahwa, Surat Kuasa tanggal 15 Agustus 1998 adalah surat kuasa dari TERGUGAT I, II, III, IV dan V, kepada DEDEN SUDRAJAT (TERGUGAT VI) khusus untuk mengurus serta menyelesaikan masalah pengosongan tanah dan bangunan milik TERGUGAT I s/d TERGUGAT V) yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01,RW.03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 M² yang dihuni / dikasai oleh pihak lain secara musyawarah kekeluargaan ;
- 3.3 Bahwa, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (RUSYAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEPUL GANI AFFANDI dan 5. KUSNANDAR AFFANDI) " TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada kepada ASEP SAEPUK / PENGGUGAT pada tanggal 15 Maret 2004 KHUSUS untuk :

Mengajukan, melakukan dan menyelesaikan permohonan, pengecekan sertifikat Flak Milik No. 229/Desa Cimoreme kepada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01, RW.03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat adalah persil converse E 8901 atas nama 1. NY. NURHAYATI, 2. RUSYAD NURDIN ALFANDI, 3. DESI DINIYANTI, 4. SAEPUK GANI dan 5. KUSNANDAR, Surat ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 M² .(tujuh ratus tiga belas meter persegi);

Menyelesaikan dan mengurus perkara baik ditingkat Pengadilan Bale Bandung, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung R.I serta serta melaksanakan permohonan pengosongan / eksekusi sampai dengan selesai ;

Menghadap kepada pejabat - pejabat terkait yang berwenang, menghubungi Badan Pertahanan Nasional, Pemerintah Desa, Pemerintah Kecamatan terkait satu dan lain dengan memperhatikan sertamenghindakan sepenuhnya peraturan - peraturan, ketentuan - ketentuan, pedoman-pedoman dan kebijaksanaan pemerintah yang berlaku dan disahkan oleh undang-undang.;

Bahwa, berdasarkan fakta hukum sebagaimana Tergugat I kemukakan tersebut, sangat jelas terhadap dalil maupun tuntutan Penggugat dalam perkara ini yang menyangkut masalah Perjanjian antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Penggugat mengenai penjualan tanah objek perkara milik Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V hasilnya dibagi 2 (dua) atau masing masing 50% antara Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V dengan Penggugat adalah TIDAK BENAR dan TIDAK BERALASAN HUKUM oleh karena Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V tidak pernah membuat perjanjian dengan Penggugat dan terhadap LAPORAN PENYELESAIAN TANAH DI CIMAREME dari Penggugat kepada TERGUGAT I pada tanggal 31 Januari 2011 adalah bukan merupakan perjanjian yang mengikat secara hukum;

4. Bahwa, terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 pada point 3 dan Point 4 yang pada pokoknya mendalilkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Bahwa Penggugat dengan memakai biaya sendiri mengajukan perdata yang dikuasakan kepada advokat terhadap tanah objek dan bangunan aquo di Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung sebagaimana perkara No. 19/Pdt/ G/2006/ PN. BB jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg. jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 509- K /Pdt/2008 dan dimenangkan oleh Nurhayati dkk (para Tergugat);

“ Bahwa, kemudian oleh karena yang menguasai objek tanah aquo tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan, selanjutnya Penggugat pada tanggal 27 Juli 2011 mengajukan eksekusi di pengadilan Negeri Bale Bandung itupun dengan memakai biaya Penggugat, dan setelah dst akhirnya objek tanah dapat dilaksanakan pengosongan dan objek eksekusi di serahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V);

Adalah dalil Penggugat yang TIDAK BENAR dan TIDAK BERALASAN HUKUM untuk itu harus ditolak, adapun yang sebenarnya adalah :

- Bahwa, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (RUSYAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEPUL GANI AFFANDI dan 5. KUSNANDAR AFFANDI) " TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA " kepada ASEP SAEPUDIN / PENGGUGAT pada tanggal 15 Maret 2004, oleh karenanya Tergugat II, III, IV dan Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;
- Bahwa, selama dalam proses pengajuan gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung sebagaimana perkara No. 19/Pdt/G/ 2006/PN.BB jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg. jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 509- K /Pdt/2008 dan dimenangkan oleh Nurhayati dkk (para Tergugat) tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II, III, IV dan Tergugat V telah menunjuk Advokat / Kuasa Hukum sampai dapat dilaksanakannya eksekusi oleh Penggugat berdasarkan Surat Kuasa insidentil dari Tergugat I pada tanggal 04 Juli 2011 dengan melalui TERGUGAT VII (Drs. ALIMUDIN) pihak TERGUGAT I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp 391.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Untuk biaya operasional perkara perkara No. 19/Pdt/G/2006/PN.BB jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg. jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 509- K /Pdt/2008 sebesar Rp. 106.000.000,- (seratus enam juta rupiah);



- b. Untuk biaya operasional dan pelaksanaan eksekusi putusan perkara No. 19/Pdt/G/2006/PN.BB jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg. jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 509- K /Pdt/2008 yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- c. Biaya Eksekusi / Pengosongan yang diambil dari Haji Sarif Hidayat sebesar Rp. 50.000.000, - (lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa, berdasarkan bukti dan fakta hukum tersebut, maka terhadap dalil Penggugat yang menyatakan " Bahwa Penggugat dengan memakai biaya sendiri mengajukan perdata yang dikuasakan kepada advokat terhadap tanah objek dan bangunan aquo di Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung sebagaimana perkara No. 19/ Pdt/ G/2006/PN. BB jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg. jo puusan Mahkamah Agung RI Nomor 509- K /Pdt/2008 dan dimenangkan oleh Nurhayati dkk (para Tergugat) dan mengajukan eksekusi " sebagaimana tersebut di atas adalah dalil Penggugat yang TIDAK BENAR dan harus ditolak ;

5. Bahwa, Tergugat I secara tegas menolak terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 dan Halaman 6 pada point 5 dan point 6 oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, adapun yang tepat dan benar adalah :
- Bahwa, Tergugat I tidak pernah membuat dan atau menerima kuasa khusus untuk menanda tangani jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah serta melakukan segala sesuatu yang dianggap baik dan perlu untuk terjadinya penjualan tanah tersebut dari Tergugat II s/d Tergugat V) pada tanggal 20 Desember 2011 ;
 - Bahwa, Tergugat I TIDAK PERNAH, baik bertindak untuk kepentingan diri sendiri ataupun selaku kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat V) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 melakukan atau menanda tangani Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH.
 - Bahwa, antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama sama dengan Tergugat VII dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH selaku PPAT pada tanggal 11 Juli 2012 membuat dan menanda tanani SURAT PERJANJIAN JUAL BELI dengan Tergugat VII ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, oleh karena secara tegas bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II, III, IV maupun Tergugat V tidak pernah menanda tangani surat kuasa tanggal 20 Desember 2011 dan Tergugat I baik untuk kepentingan diri sendiri maupun selaku kuasa Tergugat II s/d Terguga V " tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH dengan TERGUGAT VII sebagai PEMBELI, maka terhadap dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas yang menyatakan bahwa jual beli antara TERGUGAT I,II,III,IV, V dengan TERGUGAT VII dilakukan dengan cara melanggar hukum, dimana jual beli tersebut yang dilaksanakan dihadapan TURUT TERGUGAT I /PPAT objek tanahnya masih dalam Sita Eksekusi tanggal 29 Juli 2011 No. 25/Pdt/Eks.G/2011 PN.BB. Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB. Jo. No.05/Pdt/2007/PT.Bdg. Jo. No.509-K/ Pdt /2008, yang kemudian Sita Eksekusi diangkat atau dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 02 Januari 2012 No. 25/Pdt/Eks.G/2011 PN.BB. Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB. Jo. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 – K/Pdt/2008, sedangkan jual beli antara TERGUGAT I,II,III,IV, V dengan TERGUGAT VII dilaksanakan tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT adalah tidak benar dan tentunya terhadap Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Ny. Tati Muktihati Hidayat, SH) adalah tidak benar demikian juga balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur tanggal 2 – 8 – 1982 No. 272/1982 seluas 713 M² (tujuh ratus tiga belas meter persegi) menjadi atas nama Tergugat VII dari Tergugat I s/d Tergugat V.
- 6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 dalam point 7, point 8 dan point 9, karena dalil Penggugat tersebut selain tidak benar dan tidak berdasar hukum dan hanyalah merupakan dalil rekayasa Penggugat yang menunjukkan itikad tidak baik Penggugat, adapun fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut :
 - Bahwa, secara tegas Tergugat I menyatakan bahwasannya Tergugat I tidak pernah menerima kuasa dari Tergugat pada tanggal 20 Desember 2011 dari Tergugat II, III, IV dan Tergugat V khusus untuk menandatangani jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta



melakukan segala sesuatu yang dianggap baik dan perlu untuk terjadinya penjualan tanah tersebut.

- Bahwa Tergugat I tidak pernah baik bertindak untuk kepentingan diri sendiri ataupun selaku kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat V) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 tersebut diatas melakukan atau menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Ny. Tati Muktihati Hidayat, SH).
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII (Drs. Alimudin) pada tanggal 6 Mei 2012 baru terjadi kesepakatan harga jual beli atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur tanggal 2 – 8 – 1982 No. 272/1982 seluas 713 M² sebesar Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa, selanjutnya pada tanggal 11 Juli 2012 Tergugat I bersama Tergugat II, III, IV dan Tergugat V selaku PIHAK PETAMA sebagai CALON PENJUAL dengan Tergugat VII selaku PIHAK KEDUA sebagai CALON PEMBELI dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH) selaku PPAT membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN JUAL BELI yang pada intinya dengan tegas dinyatakan :

Bahwa, Pihak Pertama hendak menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua hendak membeli dari Pihak Pertama : sebidang tanah dan bangunan beserta segala tegakan yang berdiri di atasnya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 M² tertulis atas nama NURHAYATI RUSYAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEPUL GANI AFFANDI dan. KUSNANDAR AFFANDI terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01,RW.03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat ;

Bahwa, harga yang disepakati atas jual beli tersebut adalah sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari harga tersebut pihak Kedua membayar sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal hari ini sedangkan sisanya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah akan dibayarka oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama paling lambat pada tanggal 31 Agustus 2012 ;



Berdasarkan Bukti dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti dengan jelas bahwasanya terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada point 7,8 dan point 9 yang ditujukan kepada Tergugat tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum untuk itu harus ditolak ;

7. Bahwa, terhadap dalil Penggugat pada halaman 7 point 9 dan point 10 yang meminta kepada Pengadilan Bale Bandung untuk melakukan sita jaminan terhadap objek tanah dan bangunan yang telah dilakukan jual beli sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) yan terletak di Jalan Cimoreme Nomor 190 Rt.01 Rw 03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat. harus ditolak atau dikesampingkan oleh karena telah tidak terbukti bahwa Tergugat I maupun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana Tergugat I maupun Tergugat II, III, IV maupun Tergugat V tidak pernah menanda tangani surat kuasa tanggal 20 Desember 2011 dan Tergugat I baik untuk kepentingan diri sendiri maupun selaku kuasa Tergugat II s/d Terguga V " tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH, akan tetapi justru sebaliknya pihak Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian para Tergugat (Tergugat I,II,III,IV dan Tergugat V) juga dimana Penggugat telah melaporkan pidana terhadap para Tergugat dengan dasar Akta Jual beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH yang TIDAK BENAR dan tidak pernah ditanda tangani atau dilakukan oleh Tergugat I, II,III,IV maupun Tergugat V sehingga secara nyata terhadap dalil Penggugat yang demikian adalah tidak benar dan harus ditolak dan dikesampingkan;
8. Bahwa, oleh karena secara nyata terbukti bahwasanya pihak Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, maka secara tegas Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana Tergugat I kemukakan di atas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbantah, karenanya sangatlah beralasan hukum apabila Tergugat I memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

B.DALAM REKONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa, semula Tergugat I, dalam Konpensasi / sekarang menjadi Penggugat dalam Rekonpensasi (Penggugat dR.) dengan ini mengajukan gugat balik (Rekonpensasi) terhadap Penggugat dalam Konpensasi (Penggugat dK.) sekarang menjadi Tergugat I dalam Rekonpensasi (Tergugat I dR.), sedang Tergugat VII dalam Konpensasi (TERGUGAT VII dK) menjadi TERGUGAT II dalam Rekonpensasi (TERGUGAT II dR), semula TURUT TERGUGAT I dalam Konpensasi / sekarang menjadi TERGUGAT III dR, sedangkan terhadap TERGUGAT II, III, IV, V dan TERGUGAT VI dalam Konpensasi berubah menjadi TURUT TERGUGAT I dR, TURUT TERGUGAT II dR, TURUT TERGUGAT III dR, TURUT TERGUGAT IV dR, TURUT TERGUGAT V dR, demikian juga terhadap T TERGUGAT VI dan BPN / TURUT TERGUGAT II dalam Konpensasi berubah menjadi TURUT TERGUGAT VI dalam Rekonpensasi (TURUT TERGUGAT VI dR) dan TURUT TERGUGAT VII dR, yaitu dengan dasar dan alasan hukum, sebagai berikut :

1. Bahwa, terhadap seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dK / sekarang Penggugat dR. pada bagian " Dalam Konpensasi " di atas adalah merupakan suatu kesatuan dan sebagai dalil yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil pada gugatan dalam bagian rekonpensasi ini ;
2. Berdasarkan bukti dan fakta hukum bahwasanya Penggugat dR / Tergugat I dK " TIDAK PERNAH " baik bertindak untuk kepentingan diri sendiri ataupun selaku kuasa dari Tergugat II dK s/d Tergugat V dK / Turut Tergugat I dR s/d Turut Tergugat IV dR) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 melakukan atau menanda tangani akta beli dengan TERGUGAT II dR / Tergugat VII dK sebagaimana Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT III dR (TURUT TERGUGAT I dK / NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH.selaku PPAT) atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 sebesar Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) ;



3. Bahwa, antara Penggugat dR dan Turut Tergugat II,III,IV dR dan Turut Tergugat V dR (Tergugat I s/d Tergugat V dK) dengan Tergugat VII dK (Drs. ALIMUDIN) pada tanggal 6 Mei 2012 baru terjadi kesepakatan akan harga jual beli atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 11 Juli 2012 Penggugat dR dan Turut Tergugat II, III,IV dR dan Turut Tergugat V dR (Tergugat I s/d Tergugat V dK) selaku PIHAK PETAMA sebagai CALON PENJUAL dengan Tergugat VII dK (Drs. ALIMUDIN) selaku PIHAK KEDUA sebagai CALON PEMBELI dihadapan TURUT TERGUGAT I dK (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH) selaku PPAT membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN JUAL BELI yang pada intinya dengan tegas menyatakan sebagai berikut :
- 4.1 Bahwa, Pihak Pertama hendak menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua hendak membeli dari Pihak Pertama : sebidang tanah dan bangunan beserta segala tegakan yang berdiri di atasnya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 M² tertulis atas nama NURHAYATI RUSYAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEPUL GANI AFFANDI dan. KUSNANDAR AFFANDI terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01,RW.03 Desa Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat ;
- 4.2 Bahwa, harga yang disepakati atas jual beli tersebut adalah sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari harga tersebut pihak Kedua membayar sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal hari ini sedangkan sisanya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah akan dibayarka oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama paling lambat pada tanggal 31 Agustus 2012 ;
- 4.3 Berdasarkan bukti dan fakta hukum tersebut terbukti bahwaterhadap Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I dK (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH) adalah TIDAK BENAR dan TIDAK SAH demikian jugabalik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) menjadi atas nama TERGUGAT VII dK dari Tergugat I dK s/d Tergugat V dK ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan bukti Kesepakatan kesepakatan harga jual beli tanggal 6 Mei 2012 dan bukti SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 11 Juli 2012 Penggugat dR dan Turut Tergugat II, III, IV dR dan Turut Tergugat V dR (Tergugat I s/d Tergugat V dK) selaku PIHAK PETAMA sebagai CALON PENJUAL dengan Tergugat VII dK (Drs. ALIMUDIN) selaku PIHAK KEDUA sebagai CALON PEMBELI dihadapan TURUT TERGUGAT I dK (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH) selaku PPAT tersebut sebagaimana yang dikemukakan di atas, Penggugat Rekonpensi telah dapat membuktikan bahwasanya Tergugat I dR / Penggugat dK dan Tergugat II dR / Tergugat VII dK serta Tergugat III dR / Turut Tergugat I dK (NY. TATI MUKTIHATI HI DAY AT, SH) telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan telah menimbulkan kerugian Penggugat dR (Tergugat I dK) dimana Tergugat I dR telah melaporkan Penggugat dR atas dasar atas dasar Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT I dK (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH. yang tidak sah, demikian juga Tergugat II dR serta Tergugat III dR telah membuat Akta Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 aquo ;

5. Bahwa, sebagai akibat hukum dari para Tergugat dalam Rekonpensi (Tergugat I dR (Penggugat dK), Tergugat II dR (Tergugat VII dK) serta Tergugat III dR (Turut Tergugat I dK) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat dR, maka Penggugat dR selain menuntut agar terhadap LAPORAN PENYELESAIAN TANAH DI CIMAREME dari Penggugat dK / Tergugat I dR kepada TERGUGAT I dK/Penggugat dR pada tanggal 31 Januari 2011 adalah bukan merupakan atau tidak sah sebagai *perjanjian yang mengikat secara hukum antara Tergugat I dK s/d , Tergugat V dK dengan Terggat dR (Penggugat dK)*, demikian juga terhadap Akta Jual Beli No. 333/ 2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I dK (NY. TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH) dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) menjadi atas nama TERGUGAT VII dK dari Tergugat I dK s/d Tergugat V dK untuk dinyatakan TIDAK BENAR dan TIDAK SAH secara hukum ;
6. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat dR./Penggugat dK. yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dR. maka pihak Penggugat dR. selain menuntut kepada Tergugat dR/Penggugat dK. Sebagaimana pada point 5 gugatan rekonpensi di atas, pihak Penggugat dR



menuntut TERGUGAT II dalam Rekonpensi (Tergugat VII dK) untuk menerima uang pengembalian sebesar Rp 1.641. 000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh satu juta rupiah) dari Penggugat dr / semula Tergugat I dK dan Turut Tergugat I dR s/d Turut Tergugat IV dR (Tergugat II dK s/d Tergugat V dK) sebagai akibat cacad hukum Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Tergugat I dK / Penggugat dR sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH (Turut Tergugat I) selaku Notaris / PPAT;

7. Bahwa, agar tuntutan Penggugat tidak sia-sia dan dapat berjalan dengan baik serta tidak menjadi illusoir, maka Penggugat mohon Kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung, untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat dR / Penggugat dK . yang secara rinci akan dimohonkan secara tersendiri ;
8. Bahwa, karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti authentic YANG TIDAK TERBANTAHKAN LAGI KEBENARANNYA oleh karenanya, sangatlah beralasan hukum apabila terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya ;
9. Bahwa, agar Tergugat dR dalam memenuhi kewajibannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan penuh kesadaran hukum, maka adalah tidak berlebihan dan beralasan hukum kiranya apabila Penggugat dR memohon agar terhadap Para Tergugat dR untuk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat dR;

Bahwa, berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana oleh Penggugat dR / Tergugat dK telah dikemukakan tersebut diatas, maka Penggugat dR / Tergugat dK mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat dalam Rekonpensi dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT dR (Tergugat I dR, Tergugat II dR, dan Tergugat III dR) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat dalam Rekonpensi ; ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan terhadap LAPORAN PENYELESAIAN TANAH DI CIMAREME dari Penggugat dK (Tergugat I dR kepada TERGUGAT I dK / Penggugat dR pada tanggal 31 Januari 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 kepada Penggugat dR/ Tergugat dK dari Tergugat II dK s/d Tergugat V dK /Turut Tergugat I dR s/d Turut Tergugat IV dalam Rekonpensi ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Penggugat dR / Tergugat I dK s/d Tergugat V dk) yang dibuat oleh dan dihadapan TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH (Turut Tergugat I dk / Tergugat II dR) selaku Notaris / PPAT berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Desember 2011 adalah TIDAK SAH dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan TIDAK SAH dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme, Surat Ukur tanggal 2 -8 - 1982 No. 272/ 1982 seluas 713 M2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 menjadi atas nama TERGUGAT VII dK dari Tergugat I dK s/d Tergugat V dK ;
7. Menghukum TERGUGAT II dalam Rekonpensi (Tergugat VII dK) untuk menerima uang pengembalian sebesar Rp 1.641. 000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh satu juta rupiah) dari Penggugat dr / semula Tergugat I dK dan Turut Tergugat I dR s/d Turut Tergugat IV dR (Tergugat II dK s/d Terggat V dK) sebagai akibat cacad hukum Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Tergugat I dK / Penggugat dR sebagai Penjual dengan Tergugat VII sebagai pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan TATI MUKTIHATI HIDAYAT,SH (Turut Tergugat I) selaku Notaris / PPAT ;
8. Menyatakan, bahwa Penggugat dR / Tergugat dK telah membayar lunas honor / jasa kepengurusan oleh Tergugat I dR / Penggugat dK sebesar Rp.391.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat I dR / Penggugat dK ;
9. Menghukum para Tergugat dR secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat dR;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyaakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya ;
11. Menghukum para Turut Tergugat dR untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara gugatan rekonsensi ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat dalam Rekonsensi mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kemudian terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat II, III, IV dan V dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui secara Tegas sebagaimana tertuang dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa, dari uraian Penggugat sebagaimana dituangkan didalam Surat gugatannya dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengaku memiliki Hak sebesar 50% dari nilai objek tanah terletak di jalan Cimareme nomor 190 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat , dengan alasan telah mengurus perkara berkaitan dengan Pengosongan tanah dan bangunan tersebut, perkara nomor :19/pdt.G/2006/PN.BB jo No.05/Pdt/2007/PT.BDG jo No.509K/Pdt/2008 sampai dengan selesai;
3. Bahwa, namun demikian, Penggugat tidak menjelaskan berdasarkan Perjanjian apa, tanggal berapa dan antara siapa yang telah membuat Perjanjian sehingga Penggugat mengaku memiliki Hak sebesar 50% dari nilai objek tanah aquo, sedangkan kami Tergugat II, III, IV dan V tidak pernah merasa memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, juga tidak pernah memberikan kuasa apapun serta tidak pernah menjanjikan apapun kepada penggugat;
4. Bahwa selaku demikian, gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar, tidak jelas dan kabur (obscuur) sehingga karenanya harus di TOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;
5. Bahwa, Tidak benar pengakuan Penggugat sebagaimana dituangkan didalam Surat Gugatannya, halaman 4 point 2 yang menyebutkan bahwa pada tanggal 15 maret 2004 Tergugat I s/d Tergugat V membuat surat kuasa kepada penggugat yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat VI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengurus perkara berkaitan dengan pengosongan tanah dan bangunan aquo ;

6. Bahwa, seandainya benar pada tanggal 15 maret 2004 Tergugat I dan Tergugat VI memberikan kuasa kepada penggugat, maka hal itu sama sekali tidak mengikat para tergugat II s/d V oleh karena Tergugat I dan Tergugat VI tidak mempunyai kapasitas untuk mewakili tergugat II s/d V dalam pemberian kuasa tersebut;
7. Bahwa, bahwa disamping itu, seandainya Penggugat mengaku telah mengurus serta menyelesaikan perkara tanah tersebut atas biayanya sendiri, maka Penggugat harus bisa membuktikan bahwa penggugatlah yang telah mengurus dan menyelesaikan perkara perdata nomor 19/Pdt.G/2006/PN.BB jo no.05/Pdt/2007/PT.BDG jo no 509K/Pdt/2008 dan dengan memakai biaya sendiri. Hal ini penting dan perlu oleh karena perkara perdata no. 19/PDT.G/2006/PN.BB di urus oleh Sdr.Rudi,SH, advokat dan pengacara, dan segala biaya ditanggung dan dibayarkan oleh Tergugat VII , dan itupun sebatas tingkat Pengadilan Negeri Bale Bandung, sedangkan di tingkat Banding dan Kasasi, kami tidak memakai jasa Pengacara — terbukti dengan tidak diajukannya Kontra memori Bandung dan Kontra memori Kasasi oleh Sdr,Rudi.SH maupun oleh Penggugat didalam putusan perkara tersebut;
8. Bahwa, pada bulan Januari 2012 kami tergugat II s/d V mendapat informasi dari Tergugat I bahwa terhadap objek tanah aquo telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dan diurus oleh Penggugat pada tanggal 27 juli 2011. Atas hal tersebut kami merasa kaget dan heran karena kami yang nota bene adalah termasuk para pemilik tanah aquo tidak mengetahui dan tidak ada pemberitahuan kepada kami perihal pelaksanaan eksekusi tersebut, baik dari Pengadilan Negeri Bale Bandung maupun dari Penggugat selaku kuasa pemohon eksekusi;
9. Bahwa atas informasi tersebut selanjutnya kami, kuasa Tergugat II s/d V dalam perkara ini, bersama sama dengan Tergugat I dan Tergugat VI, bertemu dengan Penggugat dan menanyakan perihal eksekusi tersebut yang mana selanjutnya Penggugat menjelaskan bahwa penggugat sifatnya hanya membantu sehubungan Penggugat dan Tergugat VI adalah teman sejak kecil dan Tetangga serta mempersilahkan seandainya kami para Tergugat mau menjual tanah miliknya tersebut;
10. Bahwa, atas hal tersebut, kami Tergugat II s/d V menyelusuri tentang keberadaan sertifikat tanah milik kami yang dan ternyata Sertipikat tanah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berada di tangan Tergugat VII dengan dasar bahwa Tergugat VII lah yang telah membiayai seluruh perkara Aquo sampai dengan pelaksanaan eksekusi;

11. Bahwa, selanjutnya, oleh karena kami para Tergugat I s/d V tidak mempunyai uang untuk mengganti semua biaya yg telah dikeluarkan Tergugat VII, maka selanjutnya kami,Tergugat I s/d Tergugat V membuat kesepakatan dengan Tergugat VII bahwa tanah dijual kepada Tergugat VII dengan harga sebesar Rp. 1.250.000.000.- dengan ketentuan bahwa semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat VII yang sebagian besar biaya biaya tersebut diterima oleh Penggugat dalam kaitannya dengan proses penyelesaian perkara aquo dinyatakan lunas, disamping itu semua beban biaya yang timbul dari jual beli tersebut termasuk pembayaran Notaris, Pajak ,PPH/BPHTB seluruhnya ditanggung oleh Tergugat VII;
12. Bahwa, dengan adanya kesepakatan antara tergugat I s/d V dengan Tergugat VII,maka pada tanggal 11 juli 2012 kami Tergugat I s/d V bersama sama tergugat VII menghadap di kantor Notaris (Turut tergugat I) dan selanjutnya ketentuan sebagaimana telah diuraikan diatas, dan pada saat itu TergugatVII membayar kepada Tergugat I s/d tergugat V uang sebesar Rp. 1.000.000.000(satu milyar rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar 1 bulan kemudian dan selanjutnya pada saat itu juga kami, Tergugat II s/d Tergugat V diminta menanda tangani Surat kuasa menjual kepada Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I ;
13. Bahwa, pada bulan mei 2013 kami Tergugat II s/d Vmendapat panggilan dari kepolisian negara republik Indonesia,resor Cimahi untuk diminta keterangannya atas laporan Penggugat, dimana kami dituduh telah menjual tanah aquo kepada Tergugat VII berdasarkan akta jual beli no.333/2011, tanggal 29 desember 2011,dihadapan Turut Tergugat I dimana pada tanggal tersebut, status tanah masih melekat Sita eksekusi Pengadilan Negri Bale Bandung ;
14. Bahwa dimohon perhatian Pengadilan, bahwa kami tidak tahu, tidak pernah pernah menghadap dan tidak pernah melakukan transaksi apapun, juga tidak pernah menanda tangani surat apapun dihadapan Turut tergugat I pada tanggal 29 desember 2011,sehingga karenanya kami sama sekali ada hubungannya dengan dengan figur akta jual beli nomor 333/2011 tersebut, yang benar adalah bahwa kami Tergugat I s/d Tergugat V bersama sama dengan Tergugat VII hanya satu kali menghadap dan melakukan transaksi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Turut Tergugat I yakni pada tanggal 11 juli 2012 dan dibuatkan Perjanjian jual beli dan Surat Kuasa menjual dari Tergugat II s/d Tergugat V kepada Tergugat I (belakangan diketahui bahwa Turut Tergugat I telah memundurkan tanggal pemberian kuasa jual tersebut menjadi tanggal 20 Desember 2011) ;

15. Bahwa,sehubungan dengan dalil penggugat yang menyatakan bahwa jual beli berdasarkan akta jual beli nomor 333/2011, tanggal 29 desember 2011 adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau setidaknya Tidak mempunyai kekuatan hukum sehubungan pada tanggal tersebut terhadap tanah tersebut masih melekat Sita eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung, Maka kami Tergugat II s/d V menyerahkan sepenuhnya kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan putusan hukum tentang keabsahan akta jual beli nomor 333/2011 tersebut dan bilamana kami,tergugat II s/d V dihukum untuk mengembalikan uang yang telah kami terima dari hasilpenjualan tanah tersebut yakni dari tergugat VII sebagaimana tuntutan penggugat didalam perbaikan gugatannya maka kami akan melaksanakannya;

16. Bahwa, untuk hal hal lainnya seperti penghitungan penghitungan Penggugat soal berapa harga tanah, berapa jumlah yg harus diterima Penggugat berakaitan dengan tuntutananya sebesar 50% dari nilai harga tanah, hal ini tidak perlu kami tanggapi karena Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas untuk menuntut kami, Tergugat II s/d Tergugat V mengenai pembagian 50 % dari nilai harga tanah aquo dikarenakan kami tidak mempunyai hubungan hukum, tidak pernah menjanjikan seseatu apapun dan tidak pernah ada kesepakatan apapun dengan penggugat berkaitan dengan pengurusan perkara perdata no 19/Pdt.G/2006/PN.BB dimaksud.

Adapun mengenai pengakuan Penggugat menyangkut biaya biaya yang telah dikeluarkan Penggugat dalam pengurusan perkara nomor 19/Pdt.G/2006/PN.BB tersebut dengan tegas kami menolaknya oleh karena bukan Penggugat yang membiayai perkara tersebut dan kami Tergugat II s/d Tergugat V dapat membuktikan secara sah dan meyakinkan menurut hukum tentang siapa yang sebenarnya telah membiayai perkara No.19/Pdt.G/2006/PN.BB tersebut:

Berdasarkan hal hal yg telah tergugat II s/d tergugat V uraikan diatas, mohon kiranyaYang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadiliperkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya :
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;
3. Menghukumpara turut tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini

At a u , -

Mohon keadilan

Menimbang, bahwa kemudian terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sekitar pertengahan tahun 2011 diperkirakan bulan Juni, Tergugat VII kedatangan seseorang yang mengaku bernama ASEP SAEPUDIN, sambil menawarkan tanah yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01/RW.03 Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat.
- Bahwa atas tawaran tersebut Tergugat VII tertarik untuk membelinya, selanjutnya ASEP SAEPUDIN/Penggugat menyatakan boleh Tergugat VII membeli asal sebelumnya dibantu untuk memberikan biaya pengosongan/eksekusi atas tanah tersebut karena tanah tersebut masih ada dalam perkara, namun telah menang sampai Mahkamah Agung dan butuh biaya untuk eksekusi pengosongannya.
- Bahwa pada saat itu Tergugat VII percaya penuh kepada ASEP SAEPUDIN/Penggugat dan Tergugat VII memberikan seleruh biaya-biaya yang diperlukan oleh ASEP SAEPUDIN/Penggugat untuk biaya eksekusi pengosongan, walaupun pada saat itu belum ada kesepakatan harga, adapun biaya yang dikeluarkan secara keseluruhan yang diberikan secara bertahap oleh Tergugat VII untuk pengosongan adalah kurang lebih Rp. 390.000.000,- (Tiga ratus sembilan juta), baik yang diterima oleh ASEP SAEPUDIN /Penggugat atau melalui NURHAYATI dan suaminya yang bernama DEDEN.
- Bahwa kemudian sekitar bulan Desember 2011 Saudari JUWITA Isterinya ASEP SAEPUDIN/Penggugat datang lagi ke rumah Tergugat VII memberitahukan bahwa eksekusi pengosongan telah selesai dan Tergugat VII/Bapak ALIMUDIN bisa membelinya, namun Tergugat VII meminta sebelum teijadinya jual beli terlebih dahulu harus dibuatkan PPJB/Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Saudari JUWITA menyetujuinya sehingga Tergugat VII dibawa ke Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Saudari JUWITA membawa Surat Kuasa dari para ahli waris yang belum ditandatangani yang menurut JUWITA akan ditandatangani sambil menyerahkan tanda jadi yang perorangnya Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah).
- Bahwa masih atas saran ASEP SAEPUDIN/Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat VII sambil memikirkan harga pembelian, ASEP SAEPUDIN/Penggugat akan tetap mengurus Surat-surat yang terkait dengan tanah tersebut, bahwa ternyata benar pada tanggal 29 Desember 2011 Tergugat VII diajak ke Notaris Tatti Muktiati Hidayat, SH untuk mengadakan transaksi jual beli, tetapi ternyata para ahli waris tidak datang, kemudian Notaris minta untuk dibayar dulu pembayaran pajaknya, permintaan tersebut sebelumnya Tergugat VII nolak dengan alasan karena belum terjadi jual beli, namun kemudian Tergugat VII tetap membayarnya sebesar Rp. 84.000.000,- (Delapan puluh empat juta) dan Notaris menyatakan pembayaran harus dilakukan karena alasan waktu pembayaran pajak telah mepet.
- Bahwa pada tanggal 22 dan 23 Desember 2011 Isterinya ASEP SAEPUDIN/Penggugat yang bernama JUWITA datang ke rumah Penggugat VII dengan meyakinkan Tergugat VII bahwa JUWITA dan ASEP SAEPUDIN/Penggugat akan membantu menurunkan harga atau menawar kepada pemilik tanah dengan harga turun dari harga yang ditawarkan sambil Sodari JUWITA meminta uang kepada Tergugat VII sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) yang katanya akan diberikan kepada ahli waris sebagai uang muka pembelian tanah dari Pak ALIMUDIN/Tergugat VII, atas permintaan tersebut Tergugat VII menyerahkan uang pertama Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) yang diserahkan pada tanggal 22 Desember 2011 kemudian pada tanggal 23 Desember 2011 sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa ketika Tergugat VII bertemu dengan Notaris Tatti Muktiati Hidayat, SH pada tanggal 29 Desember 2011 Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH memberi tahu kepada Tergugat VII andai kata pun sudah ada kesepakatan harga, tapi jual beli tidak bisa dilaksanakan dulu karena objek jual beli di BPN Bandung Barat masih tercatat adanya sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Bale Bandung dan sita dari KPKNL Jakarta 1, selanjutnya kata Notaris supaya dapat dilaksanakan Akta Jual Beli maka sita-sita tersebut harus diangkat terlebih dahulu.
- Bahwa kemudian walaupun belum ada kesepakatan harga antara Tergugat VII dengan para ahli waris pemilik tanah Tergugat VII tetap mengurus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengangkatan sita oleh KPKNL, maka pada tanggal 21 Maret 2012 atas Surat dari KPKNL sita itu diangkat oleh BPN Bandung Barat dan waktu pengurusan itu ternyata atas Sertipikat Hak Milik/SHM No. 226 ternyata pernah dijaminakan sebagai jaminan hutang, yang mana hutangnya sudah dilunasi oleh ahli waris melalui H. Syarif Hidayat tapi penyiataannya oleh KPKNL belum diangkat dan pihak ASEPP SAEPUDIN / Penggugat telah juga mengurus pengangkatan sita eksekusi di Pengadilan Negeri Bale Bandung.

- Bahwa setelah semuanya sitaan diangkat oleh BPN Bandung Barat Tergugat VII selalu intens bertemu baik dengan ASEP SAEPUDIN/Penggugat maupun dengan Isterinya yang bernama JUWITA guna membicarakan jual beli tanah tersebut, akhirnya baru pada tanggal 11 Juli 2012 ada kesepakatan harga, yang mana harga disepakati oleh pihak pembeli dan penjual yaitu dengan harga Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), harga itu bersih diluar biaya- biaya ongkos perkara, dalam arti ongkos-ongkos perkara dianggap lunas.
- Bahwa setelah ada kesepakatan harga, pada saat itu juga tanggal 11 Juli 2012 Tergugat VII bersama-sama para ahli waris yaitu NURHAYATI/Tergugat I, RUSAD NURDIN AFFANDI /Tergugat II, DESI DINIYANTI/Tergugat III, SAEFUL GANI AFFANDI/Tergugat IV, KUSNANDAR AFFANDI/Tergugat V mendatangi Kantor Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH. dimana di Kantor Notaris Tergugat VII dan penjual bersama-sama menandatangani Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dari para ahli waris kepada NURHAYATI dan menandatangani Surat Perjanjian Sisa Pembayaran yang mana pembayaran yang sebesar Rp. 1.025.000.000,- (Satu milyar dua puluh lima juta rupiah) dilaksanakan pada hari itu juga tanggal 11 Juli 2012 dan telah diterima secara sempurna oleh para ahli waris NURHAYATI/Tergugat I, RUSAD NURDIN AFFANDI /Tergugat II, DESI DINIYANTI/Tergugat III, SAEFUL GANI AFFANDI/Tergugat IV, KUSNANDAR AFFANDI/Tergugat V dan Pengacaranya Saudara AGUS SUHENDAR, SH di Bank Mandiri Cabang Cimahi yang pada saat itu masing-masing membuka rekening sendiri-sendiri. (Bukti Tanda Terima Uang Seluruhnya Ada).
- Bahwa pada pertemuan tanggal 11 Juli 2012 Tergugat VII juga menanyakan perihal uang muka pembelian tanah yang telah dititipkan melalui Saudari JUWITA Isterinya ASEP SAEPUDIN/Penggugat, apakah para ahli waris menerimanya ternyata jawabnya para ahli waris bahwa ahli waris tidak pernah menerima uang muka dari Saudari JUWITA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah transaksi jual beli dilaksanakan pada tanggal 11 Juli 2012 sampai dengan sekarang Tergugat VII belum pernah menikmati, menguasai atas tanah yang dibelinya tersebut, karena dilokasi tanah tersebut dipagarseng dan beri pengumuman sebagai tanah sengketa oleh ASEP SAEPUDIN/Penggugat, bahwa begitupun Tergugat VII menanyakan kepada ASEP SAEPUDIN/Penggugat kenapa tanah yang sudah dibeli dari ahli waris tidak bisa Tergugat VII kuasai, padahal ASEP SAEPUDIN/Penggugat lah yang menyarankan Tergugat VII untuk membeli tanah yang terletak di Jalan Cimareme No. 190 RT.01/RW.03 seluas 713 m2 Desa Cimareme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat. ASEP SAEPUDIN/Penggugat menjawab karena masih ada urusan dengan NURHAYATI DKK.
- Bahwa kemudian sekitar bulan April 2016 Tergugat VII menerima panggilan gugatan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung atas gugatan ASEP SAEPUDIN/Penggugat, setelah menerima gugatan tersebut Tergugat VII langsung menelpon ASEP SAEPUDIN/Penggugat, menanyakan kenapa Tergugat VII digugat, ASEP SAEPUDIN/Penggugat menjawab gugatan terhadap Tergugat VII bukan mau ASEP SAEPUDIN/Penggugat tapi maunya orang Pengadilan, namun ASEP SAEPUDIN/Penggugat bejanji akan mencabut gugatan asal juga dibiayai untuk pencabutannya, ASEP SAEPUDIN/Penggugat meminta uang Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) dan lagi pula Tergugat VII dan ASEP SAEPUDIN/Penggugat sudah membuat kesepakatan bersama untuk tidak melakukan tuntutan hukum apapun, dengan alasan itu Tergugat VII memberinya, namun demikian sampai sekarang gugatan tersebut tidak juga dicabutnya.
- Bahwa lagi-lagi ketika acara mediasi ASEP SAEPUDIN/Penggugat melalui Isterinya JUWITA dengan menyodorkan Akta Perdamaian yang telah ditandatangani ASEP SAEPUDIN/Penggugat meminta dana kepada Tergugat VII uang sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) yang kata Saudari JUWITA uang tersebut adalah sebagai uang tanda terimakasih, karena telah dapat diselesaikan di Pengadilan, namun ternyata Akta Perdamaian yang ditandatangani oleh ASEP SAEPUDIN/Penggugat hanyalah akal-akalan saja dan ternyata perkara sampai saat ini tetap berlanjut.

Majelis Hakim yang Mulia,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah Tergugat VII menerangkan fakta dan peristiwa hukum yang sebenar – benarnya, selanjutnya Tergugat VII akan menjawab secara utuh gugatan Penggugat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat seluruhnya, kecuali yang diakuiinya secara tegas dan nyata kebenarannya dan menguntungkan Tergugat VII.

GUGATAN PENGGUGAT ADALAH ERROR IN PERSONA :

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan tanpa sepengetahuannya tanah dan bangunan a quo pada tanggal 29 Desember 2011 dijual kepada Tergugat VII, dan oleh karena subyek gugatan ditunjukan kepada Tergugat VII adalah gugatan yang kabur, karena antara Penggugat dengan Tergugat VII tidak ada hubungan hukum, dalam hal permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VI, karena Penggugat tidak terkait terhadap adanya Akta Jual Beli No. 333 / 2011 tanggal 29 Desember 2011 antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII, Penggugat hanya ada hubungan hukum dengan Tergugat I s/d Tergugat VI mengenai pembayaran perjanjian 50 % yang belum diterima Penggugat dari hasil jual beli obyek a quo antara Tergugat I s/d Tergugat VI dengan Tergugat VII, maka oleh karena itu gugatan Penggugat adalah salah alamat, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona (exceptio in person). Karena meliputi peristiwa sebagai berikut :
 - Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki *persona standi in judicio* didepan Pengadilan karena PENGGUGAT bukan orang yang berhak terhadap adanya jual beli antara TERGUGAT I s/d TERGUGAT VI dimana PENGGUGAT bukan yang berhak atas obyek tanah dan bangunan a quo, oleh karenanya PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat terhadap TERGUGAT VII sehubungan dengan jual beli yakni PENGGUGAT yang mengajukan gugatan bukan orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk menggugat terhadap Obyek tanah dan bangunan a quo (*putusan MA no 601 K/ Sip/1975*).
 - Bahwa secara _actual dan formal, Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I yang sekarang telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01/ RW.03 seluas 713 m2 Desa



Cimareme, Kecamatan Ngamprah – Kabupaten Bandung Barat yang sudah menjadi atas nama TERGUGAT VII, Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, dan sebagaimana _actu jual beli sah apabila dilakukan secara syarat sahnya yaitu jual beli dilakukan secara TERANG dan TUNAI, TERANG dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (TURUT TERGUGAT I), TUNAI yaitu telah dibayar LUNAS, maka secara _actual jual beli telah dilaksanakan atas kesepakatan Penjual (TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI) dan secara formal telah dibuat Akta Jual Beli, walaupun adanya keberatan terhadap Akta Jual Beli tersebut adalah bukan PENGGUGAT yang menuntut keberatan, yang berhak adalah TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara.

Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat TERANG dan TUNAI. TERANG itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (TURUT TERGUGAT I). Sedangkan, yang dimaksud dengan TUNAI adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

Karena itu, mengingat hak milik sudah berpindah dan jual beli telah selesai, maka penjual tidak bisa membatalkan jual beli tanah tersebut. Selain itu, karena tanah juga sudah menjadi hak milik dari pembeli, maka pembeli memiliki kebebasan seandainya Pembeli hendak mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga.

Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh gugatan PENGGUGAT telah salah menarik pihak TERGUGAT VII, maka secara hukum gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijkeverklaard*) ;

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365KUH Perdata (Perbuatan Melawan Hukum) :

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT telah ditujukan kepada TERGUGAT VII adalah keliru dengan mendasarkan adanya Perbuatan Melawan Hukum



(*Onrechtmatigedaad*) (Vide Pasal 1365 KUH Perdata), karena TERGUGAT VII tidak menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT, karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT VII dalam hal jual beli obyek tanah a quo tidak ada hubungan hukumnya, bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
 - 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
 - 3) Bertentangan dengan kesusilaan.
 - 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
-
- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dalam hal ini apa yang menjadi kewajiban TERGUGAT VII kepada PENGGUGAT, sehingga unsur ini tidak terpenuhi.
 - 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bahwa TERGUGAT VI tidak melakukan atau melanggar hak subjektif PENGGUGAT, karena hak subjektif PENGGUGAT adalah terhadap TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI bukan dengan TERGUGAT VII.
 - 3) Bertentangan dengan kesusilaan, TERGUGAT VII tidak pernah melakukan sesuatu perbuatan yang dapat merugikan PENGGUGAT dengan adanya jual beli karena obyek perkara a quo . adalah bukan merupakan hak PENGGUGAT untuk menjual, walaupun ada persoalan dengan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI bukan mengenai obyek akan tetapi mengenai hasil penjualan tidak dibayarkan sebesar 50% kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI, itu diluar obyek tanah dan bangunan yang dijual.
 - 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, bahwa TERGUGAT VII dengan adanya pembelian terhadap obyek tanah dan bangunan hak milik TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI sesuai bukti kepemilikan yang sah berupa putusan dan pelaksanaan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan jual beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu (TURUT TERGUGAT I) dan telah dibayar lunas ;

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT telah secara keliruditujujukan kepada TERGUGAT VII, dimana PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannyayang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagaiberikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT II mengadakan pertemuan dengan PENGGUGAT dalam hal mengurus tanah dan bangunan milik TERGUGAT I, II, III, IV, dan V) berdasarkan Surat Kuasa dari TERGUGAT I, II, III, IV, V, tertanggal 15 Agustus 1998 kepada TERGUGAT VI untuk mengurus serta menyelesaikan segala sesuatu permasalahan yang berkaitan dengan masalah penyerahan dan pengosongan tanah aquo, dari Surat Kuasa tersebut TERGUGAT VI dan juga TERGUGAT I telah sepakat masalah tanah dan bangunan diurus sampai dengan selesai oleh PENGGUGAT dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT VI menyatakan kepada PENGGUGAT dengan menjanjikan pada pokoknya apabila perkara telah selesai (incracht) dan sukses / terjual hasilnya dibagi 2 (dua) atau masing-masing 50%, selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2004 TERGUGAT I s/d TERGUGAT V membuat Surat Kuasa kepada PENGGUGAT yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I, TERGUGAT VI selaku kuasa ahliwaris yang isinya antara lain :
 - Mengajukan, melakukan dan menyelesaikan permohonan, pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01, RW.03 Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat adalah Persil converse E 8901 atas nama 1. NY. NURHAYATI, 2. RUSYAD NURDIN ALFANDI, 3 DESI DINIYANTI 4. SAEFUL GANI dan 5. KUSNANDAR, Surat Ukur Nomor 272/1982 tanggal 02 Agustus 1982 seluas 713 m2.
 - Menyelesaikan dan mengurus perkara baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung R.I serta melaksanakan permohonan pengosongan/eksekusi sampai dengan selesai.
 - Menghadap kepada pejabat-pejabat terkait yang berwenang, menghubungi Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Desa, Pemertintah Kecamatan terkait satu dan lain dengan memperhatikan serta menghindahkansepenuhnya peraturan-peraturan, ketentuan-ketentuan, pedoman-pedoman dan kebijaksanaan pemerintah yang berlaku dan disahkan oleh undang-undang.
- Bahwa atas dasar Surat Kuasa tersebut PENGGUGAT dengan memakai biaya sendiri mengajukan gugatan Perdata yang dikuasakan kepada Advokat terhadap objek tanah dan bangunan aquo di Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdaftar dalam register perkara No.

Halaman 37 dari 80 halaman Putusan PerdataNo. 573/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19/Pdt.G/2006/PN.BB. yang kemudian telah diputus dengan kemenangan pihak NURHAYATI, Dkk (TERGUGAT I s/d V), dan pada tingkat Banding telah dikuatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor : 05/ Pdt/2007/ PT.BDG, demikian juga pada tingkat kasasi dalam perkara nomor: 509 K/Pdt/2008 tetap dimenangkan oleh pihak NURHAYATI, DKK (PARA TERGUGAT) oleh Mahkamah Agung R.I.

- Bahwa kemudian oleh karena yang menguasai objek tanah a quo tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan, selanjutnya PENGUGAT pada tanggal 27 Juli 2011 mengajukan eksekusi di Pengadilan Negeri Bale Bandung itupun dengan memakai biaya PENGUGAT dan setelah diproses oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung sampai tingkat eksekusi pengosongan, akhirnya objek tanah dapat dilaksanakan pengosongan dan objek eksekusi diserahkan kepada PARA TERGUGAT (Tergugat I s/d V);
- Bahwa setelah seluruh permasalahan tanah a quo selesai, tanpa sepengetahuan PENGUGAT tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 29 Desember dijual kepada TERGUGAT VII yang dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 333/2011 dengan harga Rp. 1.275.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), padahal TERGUGAT VI mengetahui bahwa permasalahan tanah dan bangunan yang dibelinya ada berkaitan permasalahan dengan PENGUGAT selaku yang diberi kuasa oleh TERGUGAT I s/d TERGUGAT VI yaitu adanya kesepakatan hasil penjualan masing-masing 50 % atau dibagi 2 (dua), akan tetapi TERGUGAT VI dengan sengaja dan membongkok PENGUGAT telah melaksanakan jual beli / telah membeli objek tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan PENGUGAT, padahal seharusnya TERGUGAT VI harus bertindak selaku pembeli yang beritikad baik yaitu harus memperhatikan objek tanah yang dibelinya terlepas dari suatu permasalahan dengan pihak lain yaitu PENGUGAT demikian pula bahwa jual beli antara TERGUGAT I, II, III, IV, V dengan TERGUGAT VI dilakukan dengan cara yang melanggar hukum, dimana jual beli tersebut yang dilaksanakan dihadapan TURUT TERGUGAT U objek tanahnya masih dalam Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 29 Juli 2011 No. 25/Pdt.Eks. G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt. G/2006/PN.BB jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008 yang kemudian Sita Eksekusi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diangkat / dicabut berdasarkan Berita Acara Pencabutan Sita Eksekusi tanggal 02 Januari No. 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB Jo. No. 19/Pdt.G/2006/PN.BB jo. No. 05/Pdt/2007/PT.Bdg Jo. No. 509 K/Pdt/2008, sedangkan jual beli antara TERGUGAT I, II, III, TV, V dengan TERGUGAT VI dilaksanakan tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II sehingga jual beli antara TERGUGAT 1, II, III, IV, V dengan TERGUGAT VI adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh karena jual beli tidak sah maka balik nama Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme Surat Ukur tanggal 2 Agustus 1982 No. 272/1982, luas 713 m2 (tujuh ratus tiga belas meter persegi) balik nama menjadi atas nama TERGUGAT VI tidak sah dan harus dibatalkan.

- Bahwa dengan adanya perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT VI yang telah memberikan kuasa untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan objek tanah, akan tetapi ternyata telah melakukan diluar sepengetahuan PENGUGAT melakukan jual beli / penjualan kepada TERGUGAT VII dan hasil penjualannya yang setengahnya (50%) tidak diberikan kepada PENGUGAT yang menjadi hak PENGUGAT malahan dinikmatinya sendiri-sendiri, selanjutnya PENGUGAT melaporkan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT VI tersebut secara pidana dan diproses dipersidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara pidana dengan register perkara Nomor: 200/Pid.B/2015/PN.BLB dan telah diputus tanggal 09 Juni 2015 dengan putusan TERGUGAT I dan TERGUGAT VI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " Penipuan secara bersama-sama " dan meskipun putusan pidana tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap akan tetapi oleh karena putusan tersebut berkaitan erat dengan adanya bukti kesepakatan dan pemberian kuasa kepada PENGUGAT, maka tidak perlu menunggu putusan perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Bahwa dari dalil gugatan PENGUGAT tersebut di atas, apakah ada keterlibatan secara hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT VII, sebagaimana dalil gugatan PENGUGAT tersebut di atas telah nyata dan merupakan fakta hukum dari dalil gugatan PENGUGAT tidak ada sedikitpun hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT VII dalam hal pemberian kuasa maupun perjanjian 50%, maka oleh karena itu

Disclaimer

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



berdasar hukum *TERGUGAT VII* harus dikeluarkan dari perkara gugatan *PENGUGAT a quo* sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 2962/K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 1998, yang berbunyi: "Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan mengandung cacat errorin persona dalam bentuk kualifikasi in person

"Demikian juga mahkamah Agung RI, dalam putusannya Nomor.294/K/Sip/197, tanggal 7 juli 1971, yang mensyaratkan; "*Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*". Bahwa dengan demikian gugatan *PENGUGAT* sebagaimana yang didalilkan *PENGUGAT* yang didasarkan kepada Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) adalah tidaklah tepat dan bertentangan dengan fakta hukum, maka oleh karena itu gugatan *PENGUGAT* harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang dikemukakan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap tercantum pula dan menjadi satu kesatuan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa *TERGUGAT VII* menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan *PENGUGAT* seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya dan menguntungkan *TERGUGAT VII*.
3. Bahwa dalil gugatan *PENGUGAT* dari point 1 s.d point 10 adalah merupakan dalil persoalan antara *TERGUGAT I* s.d *TERGUGAT VI* dengan *PENGUGAT* mengenai adanya perjanjian pembagian 50% - 50% dari hasil penjualan obyek tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme No. 190 RT.01/RW.03 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat.
4. Bahwa dari dalil-dalil gugatan *PENGUGAT* seluruhnya tidaklah ada keterlibatan *TERGUGAT VII* terhadap perjanjian diantara *TERGUGAT I* s.d *TERGUGAT VI*, walaupun ada disinggung *TERGUGAT VII* adalah berkaitan



dengan obyek a quo yang telah dibeli oleh TERGUGAT VII akan tetapi hasil penjualannya tidak diberikan kepada PENGGUGAT sebesar 50%, sehingga timbul perkara pidana Penipuan dan Penggelapan, dari laporan pidana PENGGUGAT sehingga disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung terbukti TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan penipuan dan penggelapan yang sekarang dalam tahap upaya kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal itu adalah merupakan fakta hukum dari putusan dimana TERGUGAT VII tidak ada keterlibatan dalam hal pembagian hasil penjualan obyek tanah dan bangunan aquo, sehingga secara hukum persoalan ini / gugatan PENGGUGAT tersebut adalah merupakan persoalan antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI bukan persoalan TERGUGAT VII;

5. Bahwa oleh karena gugatan perkara ini adalah merupakan persoalan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI, maka tuntutan PENGGUGAT terhadap obyek tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01/RW.03 Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat serta terhadap pembatalan Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah tidak beralasan hukum dan tidak mempunyai haknya, apalagi meminta sita jaminan terhadap obyek tanahnya adalah sangat bertentangan dengan hukum, walaupun ada kekeliruan dalam pencantuman tanggal dalam Akta Jual Beli tersebut, hal tersebut bukan permasalahan PENGGUGAT, kekeliruan tersebut harus diselesaikan antara TERGUGAT VII dengan TERGUGAT I, s.d TERGUGAT VI serta TURUT TERGUGAT I dan II untuk melaksanakan perbaikan atau TURUT TERGUGAT I melakukan Renvooi dan apabila TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI tidak bersedia melakukan perbaikan terhadap tanggal yang tertulis dalam Akta Jual Beli aquo, TERGUGAT VII oleh karena pada waktu melakukan transaksi jual beli bukan pada tanggal 29 Desember 2011 melainkan tanggal 11 Juli 2012, TERGUGAT VII akan melaporkan tindakan mereka yang telah merekayasa tanggal secara pidana kepada pihak Kepolisian, hal tersebut adalah hak TERGUGAT VII yang telah dibikin repot dengan persoalan Akta Jual Beli dan persoalan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI.
6. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT VII menolak dengan tegas kerugian PENGGUGAT tersebut, karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT VII



tidak ada satu perbuatan TERGUGAT VII yang merugikan PENGUGAT, karena TERGUGAT VII adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik menurut Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut:

" Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan " dan ternyata mengenai jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli tidak ada permasalahan, justru yang timbul permasalahan dengan pihak lain (PENGUGAT) yang tidak ada hubungan hukumnya dengan persoalan jual beli antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI dengan TERGUGAT VII, maka secara hukum tidak ada persoalan antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI (Penjual) dengan TERGUGAT VII (Pembeli) dan asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai *" suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan"*. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut dengan demikian pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. maka oleh karena itu beralasan hukum tuntutan ganti rugi materil dan immateril terhadap TERGUGAT VII adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak, karena jual beli antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI dengan TERGUGAT VII telah dilaksanakan berdasar hukum.

7. Bahwa dari uraian diatas, telah nyata gugatan PENGUGAT adalah merupakan rekayasa dengan menggugat TERGUGAT VII, direkayasa sedemikian rupa agar dalil gugatan dapat menggiring TERGUGAT VII dalam permasalahan atau persoalan antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI dengan PENGUGAT, padahal secara fakta hukum TERGUGAT VII tidak ada kaitannya terhadap persoalan PENGUGAT dengan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI, sehingga dengan berbagai cara, baik dengan cara rekayasa hukum maupun secara membuat koalisi dengan tujuan agar TERGUGAT VII bersedia melakukan penjualan secara bersama-sama dan PENGUGAT mendapatkan bagian dari hasil penjualan bersama-sama, maka dalam



perkara ini TERGUGAT VII dibuat sedemikian rupa agar keinginan koalisi tercapai, akan tetapi kebenaran tidak akan tertukar dengan ketidak benaran (ketidakadilan).

8. Bahwa dalam perkara ini PENGGUGAT dengan kolisinya telah berhasil mencari kelemahan dari bukti Akta Jual Beli yang dibuat pada waktu objek perkara sedang dalam sita jaminan, padahal pada tanggal tersebut yaitu tanggal 29 Desember 2011 bukan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli karena masih dalam keadaan sita, hal ini sesuai saran Notaris/PPAT bahwa AJB tidak bisa dilaksanakan kalau masih ada melekat sita, yang mana pada tanggal 29 Desember 2011 itu masih melekat sitaan dari dua Instansi yaitu Pengadilan dan KPKNL, adapun TERGUGAT VII menandatangani Akta Jual Beli bersama dengan para ahli waris yaitu TERGUGAT I s.d TERGUGAT V dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT *Tatti Muktiati Hidayat, SH* yaitu pada tanggal 11 Juli 2012 dan pada tanggal tersebut seluruh sita sudah tidak lagi tercatat di BPN Kabupaten Bandung Barat. Adapun fakta ada Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 nana jelas-ielas salah adalah merupakan kekeliruan manusiawi yang tentunya Notaris/PPAT Saudari *Tatti Muktiati Hidayat, SH* masih bisa memperbaikinya dengan jalan mencoret kata atau kalimat yang salah dan dibenarkan dengan cara direnpoi dengan keadaan nana sebenarnya.
9. Bahwa begitupun dengan pelaksanaan pembayaran terhadap pembelian objek tanah dilakukan pada tanggal 11 Juli 2012, sesuai dengan bukti transfer dan kwitansi pembayaran sebagai berikut :
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/TERGUGAT I.
 - Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh RUSAD NURDIN/TERGUGAT II.
 - Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh DESI DINIYANTI/TERGUGAT III.
 - Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh SAEFUL GANI AFFENDI/TERGUGAT IV.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh KUSNANDAR AFFANDI/ TERGUGAT V.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Saudara AGUS SUHENDAR, SH selaku Pengacara Ahli Waris.

Pembayaran sisa sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) antara lain sebagai berikut :

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 2 Maret 2015 uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/ TERGUGAT I.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 27 Februari 2015 uang sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/ TERGUGAT I.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh RUSAD NURDIN/ TERGUGAT II.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh DESI DINIYANTI/ TERGUGAT III.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh SAEFUL GANI AFFENDI/TERGUGAT IV.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh KUSNANDAR AFFANDI/TERGUGAT V.

10. Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai di atas, wajar dan berdasar hukum gugatan PENGUGAT harus ditolak seluruhnya, diluar hak PENGUGAT untuk menuntut hak honorarium dan hak retensi terhadap TERGUGAT I s.d TERGUGAT VI yaitu mengenai pembatalan Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dan pembatalan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimorem yang terletak di Jalan Cimorem No. 190 RT.01/RW.03 Desa Cimorem, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat atas nama TERGUGAT VII, serta ganti rugi terhadap TERGUGAT VII dan berdasar hukum TERGUGAT VII untuk dikeluarkan dari perkara gugatan PENGUGAT a quo, demikian juga sebagaimana prinsip jual beli yang



merupakan proses peralihan hak dengan prinsip; Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan yang diberi wewenang yang melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demikian juga mengenai adanya jual beli sebagaimana proses peralihan hak yang dilakukan dengan prinsip Terang dan Tunai sehingga Sertifikat akan beralih namanya kepada pemegang/ pembeli, dan setelah melalui syarat- syarat maka peralihan hak dari TERGUGAT I, III s.d TERGUGAT VI kepada TERGUGAT VII adalah sah menurut hukum, walaupun ada kekeliruan pencantuman tanggal, itu hanya perlu perbaikan oleh TERGUGAT VII dan TERGUGAT I, III s.d TERGUGAT VI dihadapan TERGUGAT I dan TERGUGAT I dengan kewenangannya untuk melakukan perbaikan atas Akta Jual Beli aquo, sedangkan Sertifikat atas tanah a quo pada waktu diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II tidak dalam Sita Jaminan atau Sita apapun, maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 229/Desa Cimareme adalah Sah karena dilakukan dengan prosedur yang benar.

11. *Bahwa mengenai tuntutan hak retensi PENGUGAT dan yang dimaksud dari hak retensi adalah:* Hak dari penerima kuasa untuk menahan sesuatu yang menjadi milik pemberi kuasa, karena pemberi kuasa belum membayar kepada penerima kuasa, hak penerima kuasa yang timbul dari pemberian kuasa. *Ketentuan mengenai hal ini, dapat kita temui dalam Pasal 1812 KUHPer; "Penerima kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa"* Hak Retensi ini dimiliki antara lain oleh Advokat yang menerima kuasa dari kliennya, memiliki hak retensi akibat dari pemberian kuasa tersebut. Apabila terdapat kewajiban, misalnya pembayaran jasa hokum yang belum dipenuhi oleh kliennya, maka Advokat dapat menggunakan hak retensinya untuk menahan kepunyaan kliennya. Maka Advokat dapat menahan berkas atau dokumen- dokumen perkara kliennya ketika honorariumnya belum dbayarkan oleh klien. Namun perlu diperhatikan bahwa, dalam kode etik Advokat disebutkan bahwa hak retensi Advokat terhadap klien diakui *sepanjang tidak akan menimbulkan kerugian kepentingan klien*. Dengan demikian hak retensi bukan ditujukan untuk menahan objek tanah, apalagi objek tanah sudah dimiliki oleh pihak lain, yaitu PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K, dengan demikian PENGUGAT tidak mempunyai haknya untuk mengajukan apapun terhadap objek tanah a quo.



DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam bagian Rekonpensi ini PENGGUGAT D.K menjadi TERGUGAT I D.R, TERGUGAT I, II, III, IV dan V D.K menjadi TERGUGAT II, III, IV, V, dan VI D.R dan TURUT TERGUGAT I D.K menjadi TERGUGAT VII D.R.
2. Bahwa segala yang telah terurai pada bagian Konvensi mohon dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan dalam bagian Rekonvensi ini.
3. Bahwa dengan adanya gugatan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN, mengakibatkan penderitaan terhadap PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K, dimana dalam gugatan tersebut TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K telah melibatkan PENGUGAT D. R/TERGUGAT VII D.K kedalam permasalahan antara TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VII D.R/ NURHAYATI DKK mengenai adanya perjanjian pembayaran hasil dari penjualan obyek tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme No. 190 RT.01/ RW.03 Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat yang telah dibeli oleh PENGUGAT D.R /TERGUGAT VII D.K secara itikad baik, padahal antara PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K tidak ada hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K.
4. Bahwa dengan adanya gugatan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K dalam perkara aquo sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K, dengan adanya tuntutan pembatalan Akta Jual Beli dan pembatalan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan a quo, serta menghalang-halangi PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K, sebagai pembeli yang beritikad baik untuk dapat menguasai dan menikmati hasil pembelian, dan ditambah atas objek perkara a quo TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K telah melakukan pemagaran seng sehingga PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K, tidak dapatmasuk ke dalam objek tanah a quo yang dibeli , apalagi menguasainya, maka dengan adanya tindakan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K tersebut yang sangat merugikan PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K, maka perbuatan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum (Onrechtmatigedaad), sebagaimana unsur-unsur mmlawan Hukum menurut Pasal 1365 BW, yang berbunyi: "tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian"



Demikian juga menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., dimana perbuatan melawan hukum yang diidentikan dengan Perbuatan melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) berarti: "berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat atau tidak berbuat itu ataupun bertentangan, baik dengan kesucilaan maupun sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat terhaddap pribadi atau barang-barang orang lain

5. Bahwa dengan adanya perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K dengan menghalang-halangi PENGGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K, dengan ditindak lanjuti adanya gugatan terhadap PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K adalah menimbulkan kerugian, maka wajar dan berdasarkan hukum TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K. menuntut kerugian kepada TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN.
6. Bahwa PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K menuntut kepada TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/TERGUGAT I s.d VI D.K-NURHAYATI DKK dan TERGUGAT VII D.R/TURUT TERGUGAT I D.K-Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH untuk memperbaiki tanggal yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 333/2011 tanggal 29 Desember 2011, untuk melakukan perbaikan sesuai dengan tanggal pembayaran jual beli atas tanah aquo yaitu tanggal 11 juli 2012;
7. Bahwa jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/TERGUGAT I s.d V D.K serta TERGUGAT VII D.R/TURUT TERGUGAT I D.K adalah sah, karena tidak ada permasalahan dalam melaksanakan jual beli antaraPENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/TERGUGAT I s.d V D.K sehingga dengan demikian maka jual beli atas objek tanah a quo sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak Milik No. 229/Desa Cimoreme yang terletak di jalan Cimoreme No. 190 RT. 01/ RW. 03 Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprak - Kabupaten Bandung Barat adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak, tanpa adanya keterkaitan dengan TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K, karena tidak adanya hubungan hukum jual beli, karena baik Akta Jual beli No. 333/2011 dibatalkan atau tidak, akan tetapi kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/TERGUGAT I s.d V D.K-NURHAYATI DKK tidak ada permasalahan hukum, maka jual beli dapat dilaksanakan pembuatan dan atau perbaikan Akta jual belinya, demikian juga



PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K sebagaimana pasal 1457 KUHPer merumuskan jual beli sebagai berikut: "Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, dari rumusan pasal 1457 KUHPer sebagaimana faktanya . semua telah dilaksanakan dengan baik dan tidak ada permasalahan hokum antara PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/TERGUGAT I s.d V D.K dalam permasalahan jual beli objek tanah a quo. Asas itikad baik merupakan salah satu asa yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

8. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, baik dalam bagian Konpensi maupun dalam bagian Rekonpensi terbukti bahwa TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad), maka penguasaan secara tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K, terhadap objek tanah a quo dengan cara memagar seng adalah kesalahan besar dengan demikian TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K untuk segera menyerahkan objek tanah a quo dalam keadaan kosong yaitu dengan cara membuka pagar seng, karena TERGUGAT I D.R/ PENGUGUG AT D.K sendiri juga telah membuat Surat Pernyataan akan membongkar seng diatas tanah a quo (Bukti akan disampaikan dalam acara pembuktian nanti), demikian juga agar jual beli antara PENGGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT VI D.R/ TERGUGAT I s.d V D.K dinyatakan Sah serta PENGGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K menuntut ganti kerugian materil maupun immaterial kepada TERGUGAT I D.R/PENGGUGAT D.K dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIL

PENGGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K telah mengeluarkan banyak biaya kurang lebih sebesar Rp. 390.000.000,- untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan yang telah diserahkan kepada TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN yang saat ini di gugat kembali dan pula harus mengeluarkan biaya kembali yang dibulatkan menjadi Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).



KERUGIAN IMMATERIL

PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K pernah dilaporkan ke pihak Sub Denpom sehubungan dengan perkara yang ditangani TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K sehingga PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K disamping mengeluarkan biayajuga perasaan tertekan dan malu akan kredibilitas PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K selaku anggota TNI-AD berpangkat Perwira Menengah masih aktif harus berurusan dengan hukum, ditambah ssekarang sudah pension harus berhadapan lagi dengan hukum Perdata, maka wajar apabila PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K mcuntut kerugian sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

9. Bahwa PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K menuntut pula uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya apabila TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan.
10. Bahwa berdasarkan bukti otentik PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT VII tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT Dalam Rekonpensi seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K- ASEP SAEPUDIN telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (Onrechtmatigedaad).
3. Menyatakan Sah jual beli antara PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K- ALIMUDIN dengan TERGUGAT II s.d VI D.R/TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V D.K-NURHAYATI, RUSAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEFUL GANI AFFANDI dan KUSNANDAR AFFANDI atas objek tanah a quo sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

229/Desa Cimoreme yang terletak di jalan Cimoreme No. 190 RT. 01/RW. 03 seluas 713m2, Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat.

4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I D.K/ TERGUGAT VII D.R-Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH untuk melakukan perbaikan tanggal yang tercantum dalam Akta Jual Beli no. 333/2011 yaitu tanggal 29 Desember 2011, diperbaiki menjadi Akta Jual Beli No. 333/2012 tanggal 11 juli 2012.

5. Menyatakan bukti-bukti penerimaan uang yaitu :

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/TERGUGAT I.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh RUSAD NURDIN/TERGUGAT II.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh DESI DINIYANTI/TERGUGAT III.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh SAEFUL GANI AFFENDI/TERGUGAT TV.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) diterima oleh KUSNANDAR AFFANDI/TERGUGAT V.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh Saudara AGUS SUHENDAR, SH selaku Pengacara Ahli Waris

Pembayaran sisa sebesar Rp. 250.000.000,- (Duaratus lima puluh juta rupiah) antara lain sebagaiberikut :

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 2 Maret 2015 uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/TERGUGAT I.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 27 Februari 2015 uang sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) diterima oleh NURHAYATI/TERGUGAT I.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh RUSAD NURDIN/ TERGUGAT II.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh DESI DINIYANTI/ TERGUGAT III.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh SAEFUL GANI AFFENDI /TERGUGAT IV.
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) diterima oleh KUSNANDAR AFFANDI/TERGUGAT V.

Adalah sah merupakan bukti tanda terima uang untuk pembayaran jual beli tanah yang terletak di jalan Cimareme No. 190 RT. 01/RW. 03 seluas 713m2, Desa Cimareme Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat, sebagaimana Sertipikat Hak Milik/SHM No. 229/Desa Cimareme, Surat Ukur No. 272/1982 tanggal 2 Agustus 1982.

6. Menyatakan Surat Peijanjian Jual Beli tertanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh PENGUGAT D.R/TERGUGAT VII D.K- ALIMUDIN dengan para ahli waris TERGUGAT II s.d VI D.R/TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V D.K- NURHAYATI, RUSAD NURDIN AFFANDI, DESI DINIYANTI, SAEFUL GANI AFFANDI dan KUSNANDAR AFFANDI adalah sah dan mengikat.
7. Menghukum TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN untuk segera menyerahkan objek tanah a quo sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak Milik No. 229/Desa Cimareme yang terletak di jalan Cimareme No. 190 RT. 01/RW. 03 seluas 713m2, Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah - Kabupaten Bandung Barat dalam keadaan kosong dengan cara membongkar pagar seng di atas tanah aquo.
8. Menghukum TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN untuk membayar kerugian materil dan immaterial kepada PENGUGAT D.R/ TERGUGAT VII D.K sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
9. Menghukum TERGUGAT I D.R/PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya apabila TERGUGAT I D.R/ PENGUGAT D.K-ASEP SAEPUDIN lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan.

Disclaimer

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



10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat I D.R / Penggugat D.K Asep Saepudin secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa kemudian terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
2. Bahwa pokok permasalahan pada gugatan ini, tidak berkaitan langsung dan tidak ada yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dari Turut Tergugat II, karena permasalahan yang terjadi sesuai apa yang dijelaskan oleh Penggugat pada posita gugatannya pada halaman 1 sampai dengan halaman 5, pada angka 1 sampai dengan angka 3 adalah permasalahan hak dan kewajiban antara pemberi kuasa dan menerima kuasa dari akibat adanya suatu surat kuasa tertanggal 15 Maret 2004 sebagaimana dijelaskan Penggugat pada halaman 1 pada angka 2, dan berakibat berpotensi adanya tindakan wan prestasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat VI serta berakibat adanya kesenjangan atau belum terpenuhinya antara hak dan kewajiban akibat adanya suatu surat kuasa tersebut, sehingga sudah selayaknyalah Turut Tergugat II, dapat dikeluarkan dari pihak dari pemeriksaan perkara ini;
3. Bahwa mengingat pokoknya gugatan ini adalah akibat adanya suatu surat kuasa, antara Penggugat dengan Tergugat I serta Tergugat VI, maka merupakan kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan dan menjelaskan ruang lingkup, isi serta keabsahan / legal nya terhadap surat kuasa tertanggal 15 Maret 2004 tersebut, karena dari positagugatan Penggugat pada angka 2, dijelaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat VI, memberikan kuasa kepada Penggugat, setelah mendapatkan Surat Kuasa dari para ahli waris lainnya, yaitu pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV, dan Tergugat V. Hal ini sangatlah berbeda dengan apa yang dijelaskan Penggugat bahwa surat kuasa tertanggal 15 Maret 2004 tersebut, hanya ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa yaitu Tergugat I dan Tergugat VI (yang notabene adalah suami istri).

4. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

a. Kurang Pihak.

Bahwa sesuai sesuai fakta hukum pada Turut Tergugat II, berdasarkan data terdapat proses penanganan perkara pidana, yaitu :

- Sesuai surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tanggal 21 April 2016 No. 373/14.32.17/IV/2016 perihal Konfirmasi proses penyidikan dalam rangka penanganan perkara perdata No. 57/Pdt.G/2016/PN.Blb, yang ditujukan kepada Bapak Kepolisian Resort Cimahi Up. Sdr. Kepala Satreskrim Polres Cimahi dan tembusan surat tersebut salah satunya disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung, yang isi surat tersebut antara lain menjelaskan bahwa terhadap Warkah dan Buku Tanah Hak Milik No. 229/Cimareme, telah terdapat penyitaan sesuai Surat Perintah Penyitaan No. Pol. SP.. Sita/223/X/2014/Reskrim tanggal 11 Oktober 2014 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Cimahi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 868/Pen.Pid/2014/PN.Blb tanggal 1 Oktober 2014.
- Terdapat proses penyidikan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Cimahi, sesuai surat tanggal 24 Desember 2013 No. B/3065/XII/2013/Res Cmhi, perihal Mohon Bantuan penghadapan Saksi, sesuai Laporan Polisi Nomor : LP.B/528/V/2013/RES CMH tanggal 20 Mei 2013, atas Pelapor Sdr. ASEP SAEPU DIN;
Artinya untuk membuat pemeriksaan perkara ini menjadi jelas dan terang, diperlukan sebagai pihak yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Cimahi, sesuai kewenangan, tugas pokok dan fungsi yang dimiliki oleh institusi tersebut.
- Terdapat proses penyidikan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Jabar, sesuai surat tanggal 3 Maret 2015 Nomor : B/478/III/2015/Dit Reskrim Um, perihal Mohon Bantuan Menghadirkan Saksi, sesuai Laporan



Polisi Nomor : LPB/513/VI/2014/JABAR tanggal 10 Juni 2014, atas nama pelapor Sdr. ALIMUDDIN;

Artinya untuk membuat pemeriksaan perkara ini menjadi jelas dan terang, diperlukan sebagai pihak yaitu, Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Jabar sesuai kewenangan, tugas pokok dan fungsi yang dimiliki oleh institusi tersebut.

- b. Bahwa gugatan penggugat, tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum gugatannya, sehingga, dapat diketahui bahwa gugatan ini tidak hanya semata-mata tentang gugatan perbuatan melawan hukum, atas adanya potensi tindakan wan prestasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat VI akibat adanya kesenjangan atau belum terpenuhinya antara hak dan kewajiban yang berakibat adanya suatu surat kuasa tersebut, akan tetapi faktanya terdapat tuntutan atau keinginan lain dari Penggugat, terhadap kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 229/Cimareme, seperti tertuang pada halaman 8, dalam petitum yang disebutkan pada angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7, yang notabene hal ini merupakan hak keperdataan dari Tergugat VII;

Dengan demikian petitum dari Penggugat yang dijelaskan pada halaman 8, pada angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7, tidak dapat dikabulkan karena tidak sesuai dengan pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam pemeriksaan perkara ini.

5. Tentang Kewenangan / Kompetensi Absolut.

Bahwa, sebagaimana uraian pada posita gugatan yang didalilkan Penggugat pada positanya dan petitum pada halaman 8, angka 3, angka 4 angka 5, angka 6, dan angka 7 merupakan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan administrasi dari Turut Tergugat II, karena memperlakukan persyaratan, tata cara dan prosedur dari merupakan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan administrasi yang dimiliki oleh Turut Tergugat II, sehingga tidak dapat dikualifikasi sebagai melakukan atau adanya unsur Perbuatan Mela wan Hukum, dan hal ini merupakan ruang lingkup / kewenangan / kompetensi Absolut dari Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009.



Begitu pula dengan melibatkan Turut Tergugat II dalam pemeriksaan perkara ini merupakan suatu hal yang keliru, karena pada prinsipnya Turut Tergugat II adalah Lembaga Administrasi (pencatat dan mengelola Tanda Bukti Hak Atas Tanah/Sertipikat Hak Atas Tanah) yang dimiliki oleh Subyek Hak Atas Tanah seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah daerah dan instansi pemerintah pusat, serta subyek hak atas tanah lainnya, yang mana kewenangannya dibatasi oleh tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berkenaan dengan hal tersebut, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan untuk memutus bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar- dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara aquo, berkenan memutuskan dan menyatakan :

" Menerima Eksepsi Turut Tergugat II, untuk seluruhnya

II. DALAMPOKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap berlaku mutatis mutandis dengan bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
3. Bahwa, untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan memperjelas pokok permasalahan perkara a quo, sesuai kewenangan yang dimiliki oleh Turut Tergugat II, dapat diketahui bahwa Tergugat VII, selaku pemegang hak atas tanah Hak Milik No. 229/Cimareme, dapat dikategorikan pembeli yang beritikad baik dimana hukum dan praktek pengadilan memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, sebagaimana diuraikan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 April 1980 No. 992 K/Sip/1979, yang menyatakan :
" Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli".
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1996 No. 3201 K/Pdt/1991, dengan para pihak Fransiskus Xaverius Soeharnomelawan Ibrahim dan Soelaiman, menyatakan :
"Pembeli beritikad baik harus dilindungi /patut memperoleh perlindungan hukum".
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 1 30 April 1979 No. 46/1976/Pdt, yang menyatakan :
"Pembeli yang beritikad baik, harus mendapatkan perlindungan hukum".
4. Bahwa pada prinsipnya sebelum terdapat dan atau adanya fakta hukum baru dan belum terdapat adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Subyek Hak Atas Tanah dalam hal ini Tergugat VII, yang telah tercatat dan terdaftar pada Buku Tanah Hak Milik No. 229/Cimareme, sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Sertipikat) dengan berdasarkan bukti perolehan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana letak tanah tersebut berada yaitu Turut Tergugat I, maka Tanda Bukti Hak Atas Tanah (sertipikat) tersebut telah memiliki kepastian hukum, yang telah diproses sesuai persyaratan, tata cara dan prosedur, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Akan tetapi mengingat fakta hukumnya terhadap Buku Tanah Hak Milik No. 229/Cimareme dan Warkahnya sedang dalam proses penyitaan yang mana dapat diketahui sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tanggal 21 April 2016 No. 373/14.32.17/IV/2016 perihal Konfirmasi proses penyidikan dalam rangka penanganan perkara perdata No. 57/Pdt.G/2016/PN.Blb, yang ditujukan kepada Bapak Kepolisian Resort Cimahi Up. Sdr. Kepala Satreskrim Polres Cimahi dan tembusan surat tersebut salah satunya disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung, yang isi surat tersebut antara lain menjelaskan bahwa terhadap Warkah dan Buku Tanah Hak Milik No. 229/Cimareme, telah terdapat penyitaan sesuai Surat Perintah Penyitaan No. Pol. SP..Sita/223/X/2014/Reskrim tanggal 11 Oktober 2014 dari



Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Cimahi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 868/Pen.Pid/2014/PN.Blb tanggal 1 Oktober 2014, yang mana Surat konfirmasi ini, sampai Jawaban Turut Tergugat II dalam pemeriksaan perkara disampaikan kepada Majelis Hakim, belum dijawab dan disikapi oleh Bapak Kepolisian Resort Cimahi Up. Sdr. Kepala Satreskrim Polres Cimahi.

Kondisi demikian menyebabkan Turut Tergugat II untuk sementara tidak dapat membuktikan secara tertulis, atas proses pendaftaran balik nama terhadap Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Sertipikat) Hak Milik No. 229/Cimareme dan warkahnya.

Selain itu pula telah terdapat prses penyidikan yang berasal dari Laporan pihak Penggugat dan Pihak Tergugat VII, yaitu :

- a. Terdapat proses penyidikan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Cimahi, sesuai surat tanggal 24 Desember 2013 No. B/3065/XII/2013/Res Cmhi, perihal Mohon Bantuan penghadapan Saksi, sesuai Laporan Polisi Nomor :LP.B/528/V/2013/RES CMH tanggal 20 Mei 2013, atas Pelapor Sdr ASEP SAEPUDIN,
- b. Terdapat proses penyidikan di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Jabar, sesuai surat tanggal 3 Maret 2015 Nomor : B/478/III/2015/Dit Reskrim Um, perihal Mohon Bantuan Menghadirkan Saksi, sesuai Laporan Polisi Nomor : LPB/513/VI/2014/JABAR tanggal 10 Juni 2014, atas nama pelapor Sdr. ALIMUDDIN;
5. Bahwa, berdasarkan fakta hukum dan uraian tersebut diatas maka telah terbukti tidak terdapat tindakan / perbuatan dari Turut Tergugat II yang sewenang-wenang, melakukan perbuatan melawan hukum dan / atau yang melanggar peraturan perundang-undangan, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugasnya tidak memiliki kewenangan uji materil terhadap pelayanan pertanahan yang diberikan kepada perorangan, badan hukum, instansi pemerintah daerah dan instansi pemerintah pusat, serta subyek hak atas tanah lainnya, yang mana kewenangannya dibatasi oleh tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat II uraikan dalam Jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan pengetahuan, hati nurani, keyakinan dan agama yang dianut, berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 57 / Pdt.G / 2016 / PN. Blb, tanggal 11 April 2017 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190 RT 01 RW 03 seluas 713 M2 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2012 antara Tergugat I, II, III, IV ,dan Tergugat V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama Serifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190 RT 01 RW 03 seluas 713 M2 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat menjadi atas nama Tergugat VII;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang sebesar Rp.1.625.000.000,- (satu milyar enam tarus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat VII;
- Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini.
- Menolak gugatan Pergugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/ Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. 6.286.000,00 (enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 16 / Pdt.BD / 2017 / PN.Blb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, menyatakan bahwa pada tanggal 20 April 2017. Pembanding semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57 / Pdt.G / 2016 / PN .Blb. Dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Juli 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, pada tanggal 14 Juli 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada urut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pembanding semula Tergugat VII telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Juli 2017 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 11 Juli 2017 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada

Halaman 59 dari 80 halaman Putusan PerdataNo. 573/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 8 September 2017, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II, III, IV dan V semula Tergugat II, III, IV dan V melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra memori banding diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 16 Oktober 2017, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 8 September 2017, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 15 November 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 Bale Bandung, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Oktober 2017, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Juli 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, pada tanggal 2 November 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Oktober 2017 ;

Halaman 60 dari 80 halaman Putusan Perdata No. 573/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat VII 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 Pembanding semula Tergugat VII didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan keberatan Pembanding/semula sebagai Tergugat VII terhadap putusan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa secara jelas dan terang Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang di mohonkan Banding tersebut telah tidak benar, telah keliru, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.
2. Bahwa pokok gugatan Penggugat dalam gugatan ini adalah pembatalan jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190 RT 01 RW 03 seluas 713 m2 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah – Kabupaten Bandung Barat, yang dilakukan antara Tergugat I, II, III IV dan Tergugat V selaku **PENJUAL** dengan Tergugat VII selaku **PEMBELI**.

Bahwa jual beli yang telah dilakukan antara penjual dan pembeli telah memenuhi syarat perjanjian pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3, bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sah sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan khususnya perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320.

Bahwa Penggugat dalam gugatan ini adalah bukan pihak dalam jual beli tersebut.

Timbul pertanyaan, apakah Penggugat mempunyai hak/legal standing untuk membatalkan jual beli tersebut ?

Kalau merujuk kepada Pasal 1338 ayat 3 jo. Pasal 1320 KUHPerdata dan merujuk kepada bukti TI-10 dan TVII-25, ternyata jual beli itu dilakukan oleh Tergugat I, II, III, VI dan Tergugat V dengan Tergugat VII dan samasekali tidak ada pihak Penggugat, jadi jelas Penggugat tidak punya legal



standing/hak untuk menggugat pembatalan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII,

maka karena Penggugat tidak punya hak/legal standing untuk melakukan gugatan pembatalan jual beli, maka adalah tidak benar seluruh pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie sebagai dasar memutus perkara tersebut.

3. Bahwa begitupun pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 89 paragraf 2, 3 dan paragraf 4 yang menyatakan :

“.....Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pada petitum angka 8 yang menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dihukum untuk membayar nilai harga objek tanah dan bangunan setengah (50%) dari harga jual sesuai dengan keadaan harga pada saat putusan perkara ini dilaksanakan dan dipotong setengah dari biaya pengajuan perkara yang dikeluarkan Penggugat yaitu dari total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah ada hak untuk menuntut pembagian setengah dari penjualan”.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-4, dihubungkan dengan bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-14, P-15, P-17, P-21, Penggugat telah menyelesaikan permasalahan tanah cimareme, dimana dalam kesepakatannya apabila berhasil akan dibagi 2 yaitu 50% pihak ahli waris dan 50% pihak pelaksana atau Penggugat, dengan demikian Majelis berpendapat, Penggugat mempunyai hak untuk memperoleh bagian setengah dari hasil penjualan tanah dan bangunan yang diselesaikan permasalahannya oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatannya Penggugat selaku yang diberi kuasa oleh Tergugat I s/d Tergugat VI yaitu adanya kesepakatan hasil penjualan masing-masing 50% atau dibagi 2 (dua), oleh karena penjualan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cimareme No. 190 Desa Cimareme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum dalam arti belum terjual maka tuntutan tersebut adalah premature/belum waktunya untuk diajukan dengan demikian haruslah ditolak.



Adalah pertimbangan yang seluruhnya keliru dan tidak berdasar hukum, **karena** sesuai bukti P-3 yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, SH., MH yang menerangkan bahwa Surat yang diberi kode P-3 bukanlah perjanjian, melainkan laporan, jadi tidak berlaku sebagai perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata, dengan demikian adalah tidak ada hak bagi Penggugat untuk menuntut prestasi atau ganti rugi apapun terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau Tergugat VI.

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 90 paragraf ke 3 yang menyatakan :

“.....Menimbang, bahwa mengacu pada tuntutan subsidair Penggugat yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya, oleh karena jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cimareme No. 190 Desa Cimareme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum dan Tergugat VII telah menyerahkan uang pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebesar Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian yang diderita oleh Tergugat VII, maka patut dan adil apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng dihukum untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya ditambah kerugian yang ditimbulkan sebesar 5% setahun dari uang yang telah diterimanya kepada Tergugat VII yaitu Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) + (5% x Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) x 6 tahun = Rp. 1.625.000.000,- (atu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) ...”

Adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, bahkan telah merusak Hukum Acara Perdata.

Bahwa prinsipnya sebuah gugatan diajukan untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau penyerahan sesuatu benda terhadap Tergugat untuk kepentingan Penggugat, namun dalam pertimbangan hukum judex factie tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk mengembalikan prestasi kepada Tergugat VII, ini menjadi pertimbangan yang ngawur dan tidak berdasar.

Bahwa begitupun pertimbangan hukum Majelis Hakim judex factie yang mempertimbangkan “..... Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng dihukum untuk mengembalikan uang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterimanya ditambah kerugian yang ditimbulkan sebesar 5% setahun dari uang yang telah diterimanya kepada Tergugat VII yaitu Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) + $(5\% \times \text{Rp. 1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)}) \times 6 \text{ tahun} = \text{Rp. 1.625.000.000,-}$ (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

Adalah juga pertimbangan yang ngawur dan tidak berdasar, karena antara penjual yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku **PENJUAL** dengan Tergugat VII selaku **PEMBELI**

tidak ada masalah dan kedua belah pihak penjual dan pembeli tidak ada niat membatalkan jual beli, dengan demikian baik penjual maupun pembeli merasa tidak ada yang dirugikan, hal ini terbukti dengan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Juli 2012 yang diberi tanda T VII-23 yang diajukan pembeli sesuai dengan bukti T II s/d V - 1 yang diajukan penjual.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat didalam Kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dalam Register Perkara Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Blb, tanggal 11 April 2017, Terbanding semula Penggugat telah menerima dan sangat setuju dengan putusan tersebut, karena setelah membaca, menganalisa dan memahami putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dalam perkara aquo, ternyata Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah dengan cermat dalam memeriksa perkara aquo, tepat dalam memberikan pertimbangan hukum dan tepat dalam menerapkan hukum, sehingga putusan yang dijatuhkannya sangat adil, benar dan sesuai dengan keadilan dan Hukum yang berlaku, oleh karena itu putusan Aquo (Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA) haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat.
2. Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang pada pokoknya keberatan dan tidak menerima (menolak) putusan Judex Factie yaituputusan Majelis Hakim pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, dengan alasan bahwa putusan Judex Factie telah tidak benar, telah keliru, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya (adanya ketidakbenaran, kekeliruan, kesalahan penerapan hukum), demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat VII pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan Judex Factie telah tidak benar, telah keliru, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat, dalil Pembanding semula Tergugat VII tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum. Pembanding semula Tergugat VII dalam Memori Bandingnya tidak menguraikan peraturan yang mana yang dilanggar oleh Judex Factie, sehingga penolakan Pembanding semula Tergugat VII atas putusan Judex Factie cenderung hanya didasarkan atas penilaian pribadi semata (alasan subjektif/ ketidak sukaan) atas putusan tersebut dan bukan alasan hukum, dan setelah Terbanding semula Penggugat Mencermati Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat VII tidak ada hal-hal baru yang dijadikan dasar sebagai acuan pembuktian ataupun dijadikan landasan dalam mengajukan Memori Bandingnya, dalam arti kata lain, keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat VII dalam memori bandingnya sifatnya mengulangi dalil-dalil yang diajukan sebelumnya seperti yang diajukan pada tingkat pertama, sehingga dalam putusan Aquo haruslah dinyatakan telah tepat dan benar sehingga putusan Aquo dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat, putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, sudah tepat dan benar, hal ini dibuktikan dengan kenyataan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah memeriksa berkas perkara secara cermat dengan menganalisa fakta-fakta hukum dalam persidangan, dengan menganalisa keterangan seluruh saksi yang diajukan dalam persidangan pada persidangan perkara aquo pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, menganalisa barang bukti yang diajukan oleh Para Pihak (Baik Penggugat maupun Para Tergugat) dan yang dilampirkan dalam berkas perkara, sehingga demi hukum permohonan banding Pembanding semula Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

3. Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang pada pokoknya keberatan dan tidak menerima (menolak) putusan Judex Factie yaitu putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bale Bandung Kelas IA, dengan alasan bahwa Penggugat sekarang Terbanding dalam gugatan ini adalah bukan pihak dalam jual beli tersebut, maka karena Penggugat sekarang Terbanding tidak punya hak / legal standing untuk melakukan gugatan pembatalan jual beli, maka adalah tidak benar seluruh pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie sebagai dasar memutus perkara ini, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat VII pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sekarang Terbanding dalam gugatan ini adalah bukan pihak dalam jual beli tersebut, maka karena Penggugat sekarang Terbanding tidak punya hak / legal standing untuk melakukan gugatan pembatalan jual beli,

maka adalah tidak benar seluruh pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie sebagai dasar memutus perkara ini, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat, dalil Pembanding semula Tergugat VII tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum justru seakan-akan mau mengabaikan atau mengesampingkan aturan yang nyata-nyata oleh Pembanding semula Tergugat VII telah disebutkan dalam Memori Bandingnya yakni Pasal 1320 KUHPerdara, dan aturan yang dilanggar oleh Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII adalah syarat ke – 4 Pasal 1320 KUHPerdara, yakni suatu sebab yang halal (adanya kausa yang halal) dimana perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII dilakukan berdasarkan kebohongan, karena ternyata bahwa objek sengketa yang dijadikan objek jual beli sebelum dijual kepada Tergugat VII sekarang Pembanding terdapat suatu perjanjian antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Penggugat sekarang Terbanding yaitu suatu perjanjian tentang bagi hasil (50% -50%) atas Penyelesaian permasalahan tanah yang dijadikan objek jual beli, sehingga jelas disini bahwa legal standing Penggugat dalam perkara a quo memiliki kapasitas karena untuk menuntut prestasi / hak Penggugat sekarang Terbanding terhadap Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V atas apa yang telah disepakati yakni dengan mengembalikan keadaan seperti semula yakni sebelum adanya jual beli antara Tergugat I, II, III, IV

Disclaimer

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



dan Tergugat V dengan Tergugat VII, karena sesuai dengan pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan dikarenakan objek permasalahan antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V yakni tanah dan bangunan diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229 / Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190 Rt. 01 Rw. 03 seluas 713 M² Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, telah berpindah kepemilikan kepada Tergugat VII sekarang Pembanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 333 / 2011 tanggal 29 Desember 2012 antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I maka supaya tidak dianggap kekurangan pihak maka Tergugat VII sekarang Pembanding ditarik menjadi pihak dalam perkara gugatan ini, selain dari pada hal-hal tersebut diatas bahwa terhadap objek jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII pada saat terjadinya jual beli dihadapan Turut Tergugat I ternyata terhadap objek tersebut masih melekat sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 25 / Pdt.Eks.G / 2011 / PN.BB., Jo. Nomor 19 / Pdt.G / 2006 / PN.BB., Jo. Nomor 05 / PDT / 2007 / PT.Bdg., Jo. Nomor 509 K / PDT / 2009, sehingga demi hukum permohonan banding Pembanding semula Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

4. Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang pada pokoknya keberatan dan tidak menerima (menolak) putusan Judex Factie yaitu putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, dengan alasan bahwa Pertimbangan Majelis hakim pada halaman 89 Paragraf 2, 3 dan Paragraf 4 adalah pertimbangan yang seluruhnya keliru dan tidak bedasar hukum, karena sesuai bukti P-3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, S.H., M.H., yang menerangkan bahwa surat yang diberi kode P-3 bukanlah perjanjian melainkan laporan, jadi tidak berlaku sebagai perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, dengan demikian adalah tidak ada hak bagi Penggugat untuk menuntut prestasi atau ganti rugi apapun terhadap Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V atau Tergugat VI, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat VII pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pertimbangan Majelis hakim pada halaman 89 Paragraf 2, 3 dan Paragraf 4 adalah pertimbangan yang seluruhnya keliru dan tidak berdasar hukum, karena sesuai bukti P-3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, S.H., M.H., yang menerangkan bahwa surat yang diberi kode P-3 bukanlah perjanjian melainkan laporan, jadi tidak berlaku sebagai perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata, dengandemikian adalah tidak ada hak bagi Penggugat untuk menuntut prestasi atau ganti rugi apapun terhadap Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V atau Tergugat VI, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat, dalil Pembanding semula Tergugat VII tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum dan dianggap eror, karena pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, sudah tepat dan benar, hal ini dibuktikan dengan kenyataan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah memeriksa berkas perkara secara cermat dengan menganalisa fakta-fakta hukum dalam persidangan, dengan menganalisa keterangan seluruh saksi yang diajukan dalam persidangan pada persidangan perkara aquo pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, menganalisa barang bukti yang diajukan oleh Para Pihak (Baik Penggugat maupun Para Tergugat) dan yang dilampirkan dalam berkas perkara, dan mengenai surat yang diberi kode P-3 adalah Surat Kuasa dari Ahli Waris yang diwakili oleh Nurhayati, Dkk., kepada Asep Saepudin tertanggal 15 Maret 2004, sesuai dengan tata urutan daftar bukti yang diajukan Penggugat yang tertulis / tercantum dalam putusan pada hal 58 sebagai data kevalidan atau kebenarannya, oleh karena itu timbulah pertanyaan **apakah tidak bisa menganalisa, mengartikan serta membedakan antara yang namanya Surat Kuasa dengan yang namanya Laporan**, selain dari pada bahwa dari segi hukum pembuktian pendapat ahli tidak dapat berdiri sendiri sebagai alat bukti, karena tempat dan kedudukannya hanya berfungsi menambah atau memperkuat atau memperjelas masalah perkara seperti yang tertuang dalam Pasal 154 ayat (2) HIR dan Pasal 229 RV, bahwa Hakim tidak wajib mengikuti pendapat ahli, jika pendapat tersebut berlawanan / bertentangan dengan keyakinannya dan sebaliknya Hakim dapat mengikuti pendapat ahli,

Halaman 68 dari 80 halaman Putusan Perdata No. 573/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



apabila pendapat itu tidak berlawanan / tidak bertentangan dengan keyakinannya, sehingga berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa undang-undang memberi kebebasan kepada Hakim untuk mengikuti atau tidak pendapat ahli,

kalau Hakim mengikuti, Hakim akan mengambil alih pendapat itu menjadi pendapatnya dan dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam putusan dan sebaliknya apabila Hakim tidak mengikuti, maka pendapat ahli diabaikan dan dianggap tidak ada, sehingga **dem i hukum permohonan banding Pembanding semula Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

5. Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang pada pokoknya keberatan dan tidak menerima (menolak) putusan Judex Factie yaitubahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 90 paragraf ke 3 adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum atau tidak menerapkan hukum sebagai mestinya, bahkan telah merusak hukum acara perdata, karena pada prinsipnya sebuah gugatan diajukan untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau penyerahan sesuatu benda terhadap Tergugat untuk kepentingan Penggugat, namun dalam pertimbangan hukum judex factie tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk mengembalikan prestasi kepada Tergugat VII, ini menjadi pertimbangan hukum yang ngawur dan tidak berdasar.

Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat VII pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwapertimbangan Majelis Hakim halaman 90 paragraf ke 3 adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum atau tidak menerapkan hukum sebagai mestinya, bahkan telah merusak hukum acara perdata, karena pada prinsipnya sebuah gugatan diajukan untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau penyerahan sesuatu benda terhadap Tergugat untuk kepentingan Penggugat, namun dalam pertimbangan hukum judex factie tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk mengembalikan prestasi kepada Tergugat VII, ini menjadi pertimbangan hukum yang ngawur dan tidak berdasar, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat,dalil Pembanding semula Tergugat VII tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum, Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat VII dalam Memori Bandingnya tidak menguraikan peraturan yang mana yang dilanggar oleh Judex Factie, sehingga penolakan Pembanding semula Tergugat VII atas putusan Judex Factie cenderung hanya didasarkan atas penilaian pribadi semata (alasan subjektif/ ketidak sukaan) atas putusan tersebut dan bukan alasan hukum, karena pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, sudah tepat dan benar, hal ini dibuktikan dengan kenyataan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah memeriksa berkas perkara secara cermat dengan menganalisa fakta-fakta hukum dalam persidangan, dengan menganalisa pokok permasalahan diantara para pihak dan mendudukan permasalahan apa yang seharusnya dan apa yang seyogyanya dilakukan oleh para pihak dan sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh hukum acara perdata dimana suatu putusan Hakim harus berkeadilan dengan berdasarkan ketuhanan yang maha esa dimanaterhadap para pihak harus diberikan apa yang menjadi hak dan kewajibannya dan berdasarkan pertimbangan judex factie pada halaman 90 paragraf ke 3 menurut Terbanding semula Penggugat telah tepat dan benar karena telah memposisikan hak dan kewajiban para pihak, dimana apa yang seharusnya didapatkan / diperoleh / diterima oleh Pembanding semula Tergugat VII telah terpenuhi, oleh karena itu apalagi yang mau dituntut oleh Pembanding semula Tergugat VII, selain dari pada itu ternyata Pembanding semula Tergugat VII tidak konsisten dalam sikap atau pendiriannya karena disatu sisi dalam Memori Bandingnya Pembanding semula Tergugat VII menolak pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 90 paragraf 3 tentang pengembalian uang oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat VII dengan ditambah kerugian yang ditimbulkan sebesar 5%, sementara disisi lain berbanding terbalik dengan petitum dalam gugatan rekonsensi Pembanding semula Tergugat VII (Penggugat dalam rekonsensi) yakni pada tuntutan primair Penggugat Dalam Rekonsensi poin ke 7 yang meminta untuk menerima pengembalian uang dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Tergugat dalam konvensi), selain dari pada itu ketidak konsistenan pihak Pembanding semula Tergugat VII tampak dalam petitum Memori Bandingnya yang tidak konsisten, sama atau sesuai dengan petitum dalam gugatan Rekonsensinya, sehingga oleh karena itu demi hukum permohonan banding Pembanding semula Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Halaman 70 dari 80 halaman Putusan Perdata No. 573/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang pada pokoknya keberatan dan tidak menerima (menolak) putusan Judex Factie yaitu bahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 90 paragraf ke 3 tentang penghukuman terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dan ditambah 5% sebagai ganti kerugian yang ditimbulkan kepada Tergugat VII, adalah pertimbangan yang ngawur dan tidak berdasar, karena antara penjual yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku PENJUAL dengan Tergugat VII selaku PEMBELI tidak ada masalah dan kedua belah pihak penjual dan pembeli tidak ada niat membatalkan jual beli, dengan demikian baik penjual maupun pembeli merasa tidak ada yang dirugikan, hal ini terbukti dengan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Juli 2012 yang diberi tanda T VII-23 yang diajukan pembeli sesuai dengan bukti T II s/d V – 1 yang diajukan penjual.

Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat VII yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat VII pada Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 90 paragraf ke 3 tentang penghukuman terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dan ditambah 5% sebagai ganti kerugian yang ditimbulkan kepada Tergugat VII, adalah pertimbangan yang ngawur dan tidak berdasar, karena antara penjual yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku PENJUAL dengan Tergugat VII selaku PEMBELI tidak ada masalah dan kedua belah pihak penjual dan pembeli tidak ada niat membatalkan jual beli, dengan demikian baik penjual maupun pembeli merasa tidak ada yang dirugikan, hal ini terbukti dengan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Juli 2012 yang diberi tanda T VII-23 yang diajukan pembeli sesuai dengan bukti T II s/d V – 1 yang diajukan penjual, demi hukum harus ditolak karena tidak berdasar hukum.

Menurut hemat Terbanding semula Penggugat, dalil Pembanding semula Tergugat VII tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum, Bahwa pada dasarnya, atas perkara ini di latar belakang kesepakatan / perjanjian antara Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sekarang Para Turut Terbanding yakni tentang kesepakatan bagi hasil (50% - 50%) yang dilanjutkan dengan transaksi jual beli antara Pembanding semula Tergugat VII dan Para Turut Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas objek yang sama yakni sebidang tanah dan bangunan diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229 / Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190 Rt. 01 Rw. 03 seluas 713 M² Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, dimana Para Turut Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku pihak penjual dan Pembanding semula Tergugat VII selaku pihak pembeli, selain dari pada itu bahwa permasalahan juga timbul karena ternyata terhadap objek jual beli antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII pada saat terjadinya jual beli dihadapan Turut Tergugat I ternyata terhadap objek tersebut masih melekat sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 25 / Pdt.Eks.G / 2011 / PN.BB., Jo. Nomor 19 / Pdt.G / 2006 / PN.BB., Jo. Nomor 05 / PDT / 2007 / PT.Bdg., Jo. Nomor 509 K / PDT / 2009, berdasarkan hal-hal tersebut diatas memang diantara kedua belah pihak yakni penjual dengan pembeli tidak ada masalah dan tidak ada niat untuk membatalkan jual beli tersebut, akan tetapi perjanjian jual beli tersebut telah jelas melawan hukum, karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Tergugat VII dilakukan berdasarkan kebohongan, karena ternyata bahwa objek sengketa yang dijadikan objek jual beli sebelum dijual kepada Tergugat VII sekarang Pembanding terdapat suatu perjanjian antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan Penggugat sekarang Terbanding yaitu suatu perjanjian tentang bagi hasil (50% -50%) atas Penyelesaian permasalahan tanah yang dijadikan objek jual beli (melanggar syarat ke – 4 Pasal 1320 KUHPerdara, yakni suatu sebab yang halal / adanya kausa yang halal), jugaterhadap objek tersebut masih melekat sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 25 / Pdt.Eks.G / 2011 / PN.BB., Jo. Nomor 19 / Pdt.G / 2006 / PN.BB., Jo. Nomor 05 / PDT / 2007 / PT.Bdg., Jo. Nomor 509 K / PDT / 2009, sehinggademi hukum permohonan banding Pembanding semula Tergugat VII harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 573/PDT/2017/PT.BDG, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 11 April 2017 dan berita caranya, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding, terdapat hal-hal yang tidak sependapat dengan pertimbangan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Majelis Hakim tingkat pertama khususnya dalam Pokok Perkaranya yang mengabulkan sebahagian gugatan Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dalam berkas perkara Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Blb, tanggal 11 April 2017 tentang eksepsi (vide halaman 75 sampai dengan halaman 84) telah tepat, benar dan jelas pertimbangan hukum tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana tersebut maka keberatan Pembanding semula Tergugat VII dalam memori banding sepanjang mengenai eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan dalil-dalil Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa pada awalnya Terbanding semula Penggugat diminta tolong oleh Terbanding VI semula Tergugat VI (isteri dari Terbanding I semula Tergugat I) untuk mengurus tanah sampai dengan selesai dan inkrah dengan menjanjikan setelah sukses terjual akan dibagi dua masing-masing 50% selanjutnya Terbanding I sampai dengan Terbanding V semula Tergugat I sampai dengan Tergugat V pada tanggal 15 Maret 2004 membuat surat kuasa kepada Terbanding semula Penggugat selanjutnya ditanda tangani oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding VI selaku kuasa ahli waris ;
- Bahwa Terbanding semula Penggugat telah menguasai kepada advokad untuk mengajukan gugatan perdata terhadap tanah dan bangunan tersebut yang terdaftar dalam register perkara Nomor 19/Pdt/G/2006/PN.BB telah diputus dan dimenangkan oleh Nurhayati dkk. (Terbanding I s/d Terbanding V semula Tergugat I s/d Tergugat V), putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor 05/Pdt/2007/PT.BDG demikian juga ditingkat Kasasi dimenangkan oleh Terbanding I sampai dengan Terbanding V yang terdaftar dalam perkara Nomor 509.K/Pdt/2008 ;

- Bahwa setelah permasalahan tanah dan bangunan tersebut selesai oleh Terbanding I,II,III,IV dan V semula Tergugat I,II,III,IV dan V dijual kepada Pembanding semula Tergugat VII dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/2011 dengan harga Rp.1.275.000.000,-- (satu milyar duaratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh para Terbanding /semula Tergugat I,II,III,IV dan V tersebut telah merekayasa dan mengelabui Terbanding semula Penggugat dengan melakukan Jual Beli dan hasilnya tidak diberikan kepada Terbanding semula Penggugat, maka perbuatan para Terbanding (semula Tergugat I,II,III,IV dan V) merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat VII telah membantah dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut dengan menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat merupakan persoalan antara Terbanding I s/d Terbanding V semula Tergugat I s/d Tergugat V mengenai adanya perjanjian pembagian 50% dari hasil penjualan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.229/Desa Cimoreme yang terletak di Cimoreme Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat tidak ada kaitannya dengan Pembanding semula Tergugat VII ;
- Bahwa walaupun ada kaitannya dengan tanah karena tanah tersebut telah dibeli oleh Pembanding semula Tergugat VII dari Terbanding I,II,III,IV,V semula Tergugat I,II,III,IV,V dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dengan Akte Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2011, oleh karena itu permohonan pembatalan terhadap Akte tersebut adalah tidak mempunyai hak dan tidak beralasan hukum ;
- Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi khususnya kepada Pembanding semula Tergugat VII menolak dengan tegas karena tidak ada satu perbuatan pun yang merugikan Terbanding semula Penggugat akibat perbuatan Pembanding semula Tergugat VII, karena Pembanding semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII sebagai pembeli yang beriktikad baik. Jual Beli yang dilakukan antara Pemanding semula Tergugat VII dengan Terbanding I.II.III.IV.V semula Tergugat I.II.III.IV.V. telah dilandasi oleh ketentuan hukum khususnya pasal 1338 ayat (3) KHPerdata dan pasal 1457 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya telah dibantah oleh Pemanding semula Tergugat VII, maka Terbanding semula Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dan Pemanding semula Tergugat VII juga diberi kesempatan membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut diatas;

Menimbang, bawa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti P-1 s/d P-48 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing saksi H.Cecep Sudrajad, saksi Agus Sutarman dan saksi Azis Khan. Bukti P-1, P-2, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39 dan P-40 adalah bukti foto copy dari foto copy, sedangkan Pemandimng semula Tergugat VII untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti TVII-1 s/d TVII- 53 dan 3 (tiga) orang saksi yakni saksi DIDIN, saksi NURALIM dan saksi Ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, SH.MH ;

Menimbang, bahwadari bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat diketahui berupa foto copy Salinan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2006/PN.BB, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 05/Pdt/2007/PT.BDG, Salina Putusan Mahkamah Agung Nomor 509 K/Pdt/2008, Surat permohonan eksekusi dan Berita Acara Eksekusi Nomor 19/Pdt.G/2006/PN.BB, Akte Jual Beli Nomor 333/2011 Tanggal 29 Desember 2011, Kwitansi, Surat Kuasa, Surat Laporan perkembangan perkara dan Surat Pernyataan, yang menunjukan bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengurus perkara tersebut , sedangkan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut hanya menerangkan adanya pelaksanaan eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa keberadaan bukti P.4 tentang Laporan Penyelesaian Tanah di Cimoreme, Majelis Hakim Pemngadilan Tinggi sependapat dengan saksi Ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, SH.MH yang menyatakan bahwa Laporan terebut adalah perbuatan sepihak bukan perjanjian oleh karena itu Laporan tersebut tidak ada kaitannya dengan pasal 1320 KUHPerdata dan pasal 1338 KUHPerdata, dengan demikian Majelis Pengadilan Tinggi berpendapat Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil gugatannya tentang perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Terbanding I.II.III.IV.V. semula Tergugat I.II.III.IV.V. dengan Pembanding semula Tergugat VII;

Menimbang, bahwa sebaliknya Pembanding semula Tergugat VII dengan bukti-bukti yang diajukan dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang sekarang sudah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 229 atas nama Pembanding semula Tergugat VII ;

Menimbang, bahwa Pembeli dalam hal ini Pembanding semula Tergugat VII atau Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebelum Akta KJual Beli (AJB) dilakukan akan memeriksaterlebih dahulu Sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan setempat tentang :

- a. Apakah sertifikat tersebut asli atau tidak ;
- b. Apakah sertifikat tersebut sedang dijaminakan atau tidak, yang dalam istilah sehari hari dikenal sertifikat tersebut “BERSIH” atau “ TIDAK BERSIH” ;
- c. Apakah sertifikat tersebut dalam sengketa atau tidak ;

Dari fakta hukum berupa bukti P.35 berupa buku tanah tidak ditemukan adanya pemblokiran dalam sengketa maupun pemblokiran dalam jaminan pada saat Jual Beli dilakukan pada tanggal 29 Desember 2011 tersebut dilakukan, demikian juga menurut keterangan saksi ahli DJAJA SEMBIRING MELIALA, SH.MH menyatakan bahwa pada saat jula beli dilakukan dalam tanah dan bangunan tersebut tidak ada pemblokiran dan penyitaan, dengan demikian sertifikat tersebut dalam keadaan “BERSIH” dan dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB) ;

Menimbang, bahwa peristiwa hukum berupa penjualan Tanah yang dilakukan Terbanding I.II.III.IV.V. semula Tergugat I.II.III.IV.V. kepada Pembanding semula Tergugat VII yang dilakukan di hadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama (vide halaman 86 dan halaman 87) yang menyatakan pada pokoknya bahwa Akta Jual Beli Nomor 333/Desa Cimoreme masih dalam sita eksekusi karena itu akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum dan juga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum dalam amar putusan dalam pokok perkara tersebut yang menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebahagian dengan menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanah Nomor 333/2011 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum serta Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme batal demi hukum. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Jual Beli Tanah dan bangunan tersebut dengan Akte Nomor 333/2011 dilakukan dihadapan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2011 **setelah** pihak Terbanding I.II.III.IV.V. semula Tergugat I.II.III.IV.V. menerima petikan Berita Acara Eksekusi dan Penyerahan pada tanggal **24 Nopember 2011** Nomor 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB jo Nomor 19 /Pdt.G/2006/Pn.BB jo Nomor 05/Pdt/2007/PT.BDG jo 509 K/Pdt/2008 (Vide. P.20) sedangkan permohonan pencabutan sita pada tanggal 29 Nopember 2011 (vide.bukti P.22) dan pencacatan pemblokiran pada tanggal 15 April 2013 (vide bukti P.35) , dengan demikian pemblokiran tersebut terjadi setelah akta jual beli dan pembaliknamaan sertifikat itu terjadi, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat jual beli tersebut adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dilihat dari bukti TI-10 dan bukti TVII-25 ternyata yang dilakukan Terbanding I.II.III.IV.V. semula Tergugat I.II.III.IV.V. kepada Pembanding semula Tergugat VII sama sekali tidak ada kaitannya dengan Terbanding semula Penggugat oleh karena itu Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk pembatalan terhadap Jual Beli tersebut;

Dengan demikian mengenai memori banding dari Pembanding semula Tergugat VII dapat diterima dan dapat dibenarkan sedangkan kontra memori banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak beralasan untuk dipertimbang dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 11 April 2017 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

DALAM REKOVENSI ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Pembanding semula Tergugat VII mengajukan gugatan Rekonsensi yang pada pokok tututannya Terbanding semula Penggugat d.k. melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), memberikan ganti rugi materil maupun imateril, menyatakan sah Jual Beli antara Pembanding semula Tergugat VII dengan Terbanding I.II.III.IV.V semula Tergugat I.II.III.IV.V. atas objek tanah Sertifikat Noomor 229/Desa Cimareme tersebut Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung,memerintahkan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I d.k. untuk memperbaiki Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 menjadi Akta Jual Beli Nomor 333/2012 tanggal 11 Juli 2012 dan mohon agar bukti pembayaran Jual Beli tanah tersebut dinyatakan sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pokok perkara gugatan konvensi sudah dinyatakan Akta Jual Beli Tanah tersebut dinyatakan sah (Akte Jual Beli Nomor 333/2011) tanggal 29 Desember 2011 dan Sertifikat Nomor 229/Desa Cimareme juga dinyatakan sah dan gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan ditolak, maka Majelis Pemngadilan Tinggi berpendapat tuntutan Rekonsensi dari Pembanding semula Tergugat VII adalah berlebihan dan saling bertentangan antara tuntutan satu dengan yang lainnya demikian juga mengenai tuntutan menyatakan sah bukti pembayaran atas jual beli tanah tersebut oleh karena Terbanding I.II.III.IV.V semula Tergugat I.II.III.IV.V telah mengakui dan menerimanya pembayaran tersebut, maka tuntutan ini juga harus dikesampingkan ;

Mernimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Pemngadilan Tinggi berpendapat Gugatan Rekonvesi dari Pembanding semula Tergugat VI harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan hukum dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pembanding semula Tergugat VII tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 11 April 2017 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat VII tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI ;

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat VII tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard) ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI ;

- Menghukun Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat , pada hari Senin tanggal 12 Februari 2018 oleh **H. ADE KOMARUDIN, S.H.,M.Hum** sebagai Ketua Majelis, dengan **Drs. AMIN SEMBIRING, S.H.,M.H** dan **Dr. Hj. MULTINING DYAH ELY MARIANI, S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 573 / PEN / PDT / 2017 / PT.BDG. tanggal 18 Desember 2017, putusan tersebut pada hari **Senin tanggal 5 Maret 2018**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dengan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H.**, Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya, -

Hakim-hakim Anggota,

Ttd

Drs. AMIN SEMBIRING, S.H.,M.H.

Ttd

Dr. Hj. MULTINING DYAH ELY MARIANI, S.H.,M.Hum.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

H. ADE KOMARUDIN, S.H.,M.Hum.,

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)

