



**P U T U S A N**

**Nomor 31/PDT/2017/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YAYAT ROHMATUL HAYAT, M.Pdi**, beralamat di kampung Cindangngiang, Rt/Rw 001/002, Kelurahan Saruni, Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JOHAN ISMAIL, S.H. & FAISAL RIZAL, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum "**JOHAN ISMAIL, S.H. & Rekan**", yang beralamat di Jalan Syeh Nawawi Al-Bantani Km. 5, Komplek Banjarsari Permai, Blok D1, Nomor 9, Kota Serang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/semula PENGGUGAT**;

*Lawan*

**1. PT. JRD BRIGHT MOTORCYCLE INDUSTRIES**, berkedudukan di Jalan Griya Utama, Blok M3, Nomor 67-68, Sunter, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/semula TERGUGAT**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN PANDEGLANG**, beralamat di Komplek Perkantoran Cikupa, Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PURWANTO, S.SIT., FIRDAUS, S.H., MULIAWARMAN, S.H., H. MAMAT HIDAYAT, S.H., Rd. ADI OKTIADI, A.Ptnh**, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Agustus 2016 dan Surat Tugas Nomor 239/st-600/VIII/2016, tanggal 19 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING/semula TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 3 Mei 2017 Nomor : 31/PEN/PDT/2017/PN.BTN, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

*Hal - 1 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 28 Juli 2016 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dan Penggugat pada hari Sabtu, tanggal 12 bulan Juli 2003, mengadakan perjanjian bawah tangan yaitu Perjanjian Kerjasama Kedealeran, Nomor : 22/DLR/JRD/VI/03;
2. Bahwa dalam Perjanjian tersebut Pihak Tergugat diwakili oleh Sdr. Benny Rho Girsang, Jabatan Manager Area, yang dalam hal ini menurut keterangannya telah berkedudukan secara sah mewakili PT. JRD BRIGHT MOTORCYCLE INDUSTRIES. Sedangkan Pihak Penggugat diwakili oleh Ibu YAYAT ROHMATUL HAYAT, MPdi. (Penggugat) sebagai Pemilik dari Perusahaan Dagang (PD). HANIF ELEKTRO;
3. Bahwa pokok dari Perjanjian Kerjasama Kedealeran tersebut adalah Pihak Pertama (Tergugat) sebagai Agen Tunggal Pemegang Merk JRD, memberi persetujuan/menunjuk/mengangkat Pihak Kedua sebagai Dealer hanya di Kota Pandeglang dengan No.Pol.A, bertanggung jawab dalam penjualan unit, suku cadang, servis dan lain sebagainya;
4. Bahwa sebagai jaminan, diatur dalam Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Kedealeran tersebut, Penggugat telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik dengan dilekatkan Hak Tanggungan atas nama PT. JRD BRIGHT MOTORCYCLE INDUSTRIES yaitu :
  - a. SHM Nomor : 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat (Penggugat), luas tanah 348 M2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Yuyun;
    - Sebelah Timur : Tanah H. Endeng;
    - Sebelah Selatan : Tanah Semaun Helmi Hamid;
    - Sebelah Barat : Tanah H. Hardilani;
  - b. SHM Nomor : 01420 atas nama Semaun Helmi Hamid, luas 190 M2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Yayasan;
    - Sebelah Timur : Tanah H. Samsudin;
    - Sebelah Selatan : Tanah Awing;
    - Sebelah Barat : Tanah H. Hardilani;

Hal - 2 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



c. SHM Nomor : 01418, atas nama H. Hardilani, luas 2.071 m2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Juned;
- Sebelah Timur : Tanah Yayat;
- Sebelah Selatan : Tanah H.Uki;
- Sebelah Barat : Tanah Mad Suka;

5. Bahwa Nilai Jaminan yang akan dilekatkan Hak Tanggungan atas nama Tergugat telah dimintakan Tergugat untuk dinilai oleh Appraisal yang ditunjuk atau dipilih sendiri oleh Tergugat, yaitu PT. Asian Appraisal Indonesia, yang mana pada tanggal 16 Januari 2004 setelah dilakukan penilaian atas tiga objek jaminan tersebut berupa aktiva tetap yang nilai pasarnya sejumlah Rp. 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah);
6. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Kerjasama Kedealeran dibawah tangan tersebut kemudian melakukan legalisasi di Notaris Pandeglang, Notaris Dwi Mayasari, S.H., Legalisasi Nomor : 05/L/DMS/II/2003. Selanjutnya Perjanjian Kerjasama Kedealeran dibawah tangan tersebut dituangkan dalam Akta Notaris, "Perjanjian Kerjasama Kedealeran", Nomor : 6 tanggal 12 Juli 2003;
7. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Kerjasama Kedealeran tersebut, Tergugat dan Penggugat mengadakan Perjanjian Jual Beli Nomor : 005/PJB /JRD/II/03, tertanggal 28 Juli 2003. Yang mana objek perjanjian adalah sepeda motor JRD sebanyak 24 (dua puluh empat) unit dengan nilai jual Rp. 153.600.000,- (seratus lima puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah). Bahwa kewajiban Penggugat adalah membayar uang muka 24 unit tersebut sebesar 20% atau sejumlah Rp. 30.720.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan angsuran tiap bulan sejumlah Rp. 4.949.333,- (empat juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) yang Penggugat tarik dari konsumen/pelanggan;
8. Bahwa pada tanggal 26 September 2003, yang mana objek perjanjian adalah sepeda motor JRD sebanyak 33 (tiga puluh tiga) unit dengan nilai jual Rp. 216.300.000,- (dua ratus enam belas juta tiga ratus ribu rupiah). Bahwa kewajiban Penggugat adalah membayar uang muka 33 unit tersebut sejumlah 20% atau sejumlah Rp. 43.260.000,- (empat puluh tiga juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) dan angsuran tiap bulan sejumlah Rp. 6.969.666,- (enam juta sembilan ratus enam sembilan enam ratus enam puluh enam rupiah), yang Penggugat tarik dari konsumen/pelanggan;

Hal - 3 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



9. Bahwa pada tanggal yang Penggugat yang tidak Penggugat ingat lagi, Tergugat dan Penggugat mengadakan Perjanjian Jual Beli yang mana objek perjanjian adalah sepeda motor JRD sebanyak 24 (dua puluh empat) unit dengan nilai Rp. 153.600.000,- (seratus lima puluh tiga enam ratus ribu rupiah). Bahwa kewajiban Penggugat adalah membayar uang muka 24 (dua puluh unit) tersebut sejumlah 20% atau sejumlah Rp. 30.720.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan angsuran tiap bulan sejumlah Rp. 4.949.333,- (empat juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) yang Penggugat tarik dari konsumen/ pelanggan;
10. Bahwa dari ketiga Perjanjian Jual Beli tersebut, Penggugat ringkas sebagai berikut :

No.	Tanggal Perjanjian Jual Beli	Objek Perjanjian	Nilai Jual	Kewajiban Penggugat (uang muka)	Kewajiban Penggugat, Angsuran perbulan
1.	28 Juli 2003	24 unit motor	Rp. 153.600.000,-	Rp. 30.720.000,-	Rp. 4.949.333,-
2.	26 September 2003	33 unit motor	Rp. 216.300.000,-	Rp. 43.260.000,-	Rp. 6.969.666,-
3.	Tidak ingat Nomor Perjanjian nya	81 unit motor	Rp. 153.600.000,-	Rp. 30.720.000,-	Rp. 4.949.333,-
	Jumlah	81 unit motor	Rp. 523.500.000,-	Rp. 104.700.000,-	

11. Bahwa selain ketiga Perjanjian tersebut pada posita nomor 10, ada pula Perjanjian Komisi atau fee secara lisan sejumlah Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) per unit untuk Penggugat yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dari Project kredit motor bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Pandeglang. Bahwa Penggugat telah berhasil menarik konsumen dari kalangan Pegawai Negeri Sipil sebanyak 151 unit (total unit);
12. Bahwa komisi atau fee sebagaimana posita 11 tidak pernah diberikan Tergugat kepada Penggugat, karena Tergugat langsung memasukan atau mengalihkan fee/komisi tersebut kepada cicilan-cicilan konsumen

Hal - 4 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(konsumen pada ketiga Perjanjian Jual Beli) yang terlambat membayar;

13. Bahwa untuk project sepeda motor bagi Pegawai Negeri Sipil di Pandeglang, Tergugat sepakat untuk memberikan fee/komisi atas cicilan konsumen PNS sejumlah Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)/unit/bulan selama 3 (tiga) tahun yang tidak pernah diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat;

14. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat untuk kartu KSG Servis Gratis akan diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat sejumlah Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) x 6 (enam) lembar x 230 (dua ratus tiga puluh) unit, yang menggunakan uang Penggugat terlebih dahulu. Namun setelah dilakukan klaim oleh Penggugat ke Tergugat, Tergugat tidak menggantinya tetapi langsung dianggap pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat;

15. Bahwa Penggugat telah berusaha keras memenuhi seluruh kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama Kedealeran dan ketiga Perjanjian-Perjanjian Jual Beli tersebut, yang mana Penggugat telah membayar :

- Uang muka dari total 81 unit kendaraan;
- Cicilan kredit 81 unit kendaraan yang Penggugat tarik dari konsumen, kemudian disetorkan kepada Tergugat;
- Ditambah fee penjualan proyek kredit motor untuk Pegawai Negeri Sipil di Pandeglang;
- Fee cicilan konsumen Pegawai Negeri Sipil di Pandeglang sejumlah Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)/unit/bulan selama 3 (tiga) tahun;
- Klaim Kartu KSG Servis Gratis Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) x 6 (enam) lembar/230 (dua ratus tiga puluh) unit;

Bahwa total seluruh hutang Penggugat sejumlah Rp. 523.500.000,- (lima ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) telah lunas dibayar Penggugat kepada Tergugat sebagaimana tersebut diatas;

16. Bahwa perlu dijelaskan kedudukan Pengugat dalam memenuhi kewajibannya (prestasi) amat tergantung dari kelancaran konsumen dalam membayar angsuran kreditnya, sehingga apabila konsumen mengalami kredit macet maka Penggugatpun tidak bisa melaksanakan kewajibannya untuk membayar kredit kepada Tergugat. Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin agar para konsumen/debitur untuk membayar tepat waktu, namun karena kondisi diluar kemampuan Penggugat, yang mana dari pihak Tergugatpun produknya tidak qualified dari segi kualitas, baru 1 (satu) tahun sudah banyak yang rusak, harga puna jual yang jatuh, maka banyak konsumen yang enggan membayar dan lebih memilih ditarik unitnya;

Hal - 5 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.

#### 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)



17. Bahwa pada tahun 2004, PT. JRD (Tergugat) telah mengambil alih seluruh kewajiban pembayaran kredit konsumen, dengan cara:
  - Mengambil langsung cicilan dari konsumen;
  - Mengambil langsung unit dari tangan konsumen yang tidak sanggup membayar cicilan;
  - Mengambil STNK dan BPKB unit kendaraan;
18. Bahwa oleh karena telah mengambil alih seluruh kewajiban pembayaran kredit konsumen, yang mana Tergugat telah pula menarik seluruh cicilan dari konsumen secara langsung juga telah mengambil unit dari konsumen yang kreditnya macet serta mengambil BPKB kendaraan, ditambah dengan kewajiban Penggugat yang telah Penggugat laksanakan, maka substansi perjanjian-perjanjian yang ada telah berakhir. Oleh karenanya mutatis mutandis harus dikembalikan kepada keadaan-keadaan sebelum dibuatnya yang dalam hal ini sertifikat-sertifikat yang telah dijadikan jaminan (sebagaimana diuraikan dalam posita nomor 4) dengan dilekatkan hak tanggungan atas nama PT. JRD, harus dikembalikan atau diserahkan kepada Penggugat yang selanjutnya Penggugat akan melakukan roya di Kantor Pertanahan Pandeglang;
19. Bahwa dengan tidak diteruskannya jaminan sertifikat-sertifikat tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat, sedangkan substansi Perjanjian-Perjanjian telah berakhir, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian Kedealeraan. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Tergugat, sangat menyulitkan Penggugat untuk melakukan roya atas hak tanggungan. Ditambah lagi ada itikad buruk dari Tergugat untuk menunda-nunda atau tidak berusaha menyelesaikan secara tuntas dan ditambah lagi ketidak jelasan kedudukan Tergugat sebagai Badan Usaha, apakah masih ada atau tidak, maka Penggugat sangat beralasan hukum untuk mengajukan gugatan ini;
20. Bahwa Tergugat/PT. JRD sampai saat ini belum mengembalikan jaminan sertifikat-sertifikat tersebut, dan saat ini PT. JRD sulit untuk dikonfirmasi dan tidak diketahui dimana kantornya, apakah masih ada atau tidak. Bahwa dengan demikian Tergugat secara nyata melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak segera mengembalikan jaminan sertifikat-sertifikat padahal Penggugat sudah melakukan kewajibannya dan substansi Perjanjian-perjanjian tersebut telah berakhir;
21. Bahwa ditariknya Badan Pertanahan Nasional Pandeglang sebagai Turut Tergugat adalah agar Turut Tergugat mematuhi Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini;

Hal - 6 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam bagian posita tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang, Cq. Majelis Hakim dalam perkara ini, agar berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena :
  - Tidak segera mengembalikan Jaminan Sertifikat-Sertifikat kepada Penggugat: SHM Nomor : 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat, SHM Nomor : 01420 atas nama Semaun Helmy Hamid, SHM Nomor : 01418 atas nama H. Hardiliani;
  - Tidak segera memberikan keterangan kepada Turut Tergugat bahwa Perjanjian telah berakhir, sehingga Penggugat kesulitan melakukan royalti terhadap hak tanggungan atas nama Tergugat kepada pemilik awal Sertifikat;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Jaminan Sertifikat-Sertifikat yang dilekatkan hak tanggungan yaitu :
  - a. SHM Nomor : 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat (Penggugat), luas tanah 348 M2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Yuyun;
    - Sebelah Timur : Tanah H. Endeng;
    - Sebelah Selatan : Tanah Semaun Helmi Hamid;
    - Sebelah Barat : Tanah H. Hardilani;
  - b. SHM Nomor : 01420 atas nama Semaun Helmi Hamid, luas 190 M2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Yayat;
    - Sebelah Timur : Tanah H. Samsudin;
    - Sebelah Selatan : Tanah Awing;
    - Sebelah Barat : Tanah H. Hardilani;
  - c. SHM Nomor : 01418, atas nama H. Hardilani, luas 2.071 m2, terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah Juned;
    - Sebelah Timur : Tanah Yayat;

Hal - 7 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah H. Uki;
  - Sebelah Barat : Tanah Mad Suka;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk menghapus hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01419, Sertifikat Hak Milik Nomor : 01420, Sertifikat Hak Milik Nomor 01418, berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti atas:
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 01420 atas nama Semaun Helmy Hamid;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 01418 atas nama H. Hardilani;
- Apabila tidak memungkinkan pelaksanaan royalti atas hak tanggungan tersebut dikarenakan Tergugat mungkin atau tidak jelas keberadaannya;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
8. Biaya perkara menurut hukum;

ATAU :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Pandelang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Kerjasama Kedealeran dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 12 bulan Juli 2003, nomor 22/DLR/JRD/VI/03 antara YAYAT ROHMATUL HAYAT selaku Penggugat sebagai Pemilik dari Perusahaan Dagang (PD) Hanif Elektro dengan Saudara BENNY RHO GIRSANG selaku Tergugat mewakili PT. JRD Bright Motorcycle. Bahwa sebagai jaminan dari Perjanjian Kerjasama Kedealeran itu adalah Sertifikat Hak Milik dengan melekatkan Hak Tanggungan atas nama PT. JRD Bright Motorcycle yaitu:

- a. SHM Nomor 01419 atas nama YAYAT ROHMATUL HAYAT (Penggugat) luas tanah 348 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Cindangngiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;
- b. SHM Nomor 01420 atas nama SEMAUN HELMY HAMID, luas tanah 190 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Cindangngiang, Kelurahan/Desa Saruni,

Hal - 8 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

c. SHM Nomor 01418 atas nama H. HARDILIANI, luas tanah 2.071 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Cidangngiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

3. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan pada Perjanjian Jual Beli Nomor 005/PJB/VII/03, tanggal 28 Juli 2003 dan dalam Akta Notaris, "Perjanjian Kerjasama Kedealeran" nomor 6 tanggal 12 Juli 2003 dan sebagai jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik tanah seperti yang tercantum dalam eksepsi nomor 2 huruf a, b, dan c adalah perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dalam hal ini pihak Penggugat telah menyerahkan sertifikat tanah hak miliknya tersebut kepada Tergugat;

Untuk itu tidak ada hubungannya/keterkaitan Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang dengan isi dari perjanjian tersebut dan jika dalam perjanjian tersebut terjadi wanprestasi adalah menjadi resiko dari para pihak;

Dengan demikian cukup alasan menurut hukum gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Turut Tergugat harus ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;

3. Bahwa yang menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Pandeglang adalah tidak dilaksanakannya isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat (wanprestasi);

4. Bahwa sebagai Jaminan dan Perjanjian Kerjasama Kedealeran tersebut adalah:

a. SHM, Nomor 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat (Penggugat) luas tanah 348 M<sup>2</sup>, terletak di Kampung Cidangngiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang;

b. SHM, Nomor 01420 atas nama Semaun Helmy Hamid, luas tanah 190 M<sup>2</sup>, terletak di Kampung Cidangngiang, Kelurahan/Desa Majasari, Kabupaten pandeglang;

c. SHM, Nomor 01418 atas nama H.Hardiliani, luas tanah 2.0171 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Cidangngiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan

Hal - 9 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



Majasari, Kabupaten Pandeglang;

Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik yang tercantum pada nomor 4 huruf a, b, c telah sesuai dengan ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku;

III. PETITUM :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima;
2. Bahwa SHM Nomor 01419 atas nama Yayasan Rohmatul Hayat (Penggugat) luas tanah 348 M2, SHM Nomor 01420 atas nama Semaun Helmy Hamdi, luas tanah 2.071 M2, seluruhnya terletak di Kampung Cidangiang, Kelurahan/Desa Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Pandeglang adalah sah dan berkekuatan hukum;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Pandeglang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. tanggal 13 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 841.000,- (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca risalah pernyataan permohonan banding No : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pandeglang yang menyatakan bahwa pada hari Senin tanggal 27 Februari 2017, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pandeglang No : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. tanggal 13 Februari 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding/semula Tergugat, dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Maret 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Maret 2017 sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 20 Maret 2017 Nomor 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl., memori banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada

Hal - 10 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



Terbanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Maret 2017;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. yang dibuat oleh SUPRIYADI, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pandeglang telah memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 18 April 2017, kepada Terbanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 19 April 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten di Serang;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan yang dikemukakan dalam memori banding Pembanding/semula Penggugat tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan ke Pengadilan Negeri Pandeglang diajukan berdasarkan alasan hukum yang baik dan benar;
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pandeglang yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O) merupakan putusan yang tidak tepat dan tidak berkeadilan, mohon pertimbangan hukum. Sehingga beralasan untuk dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten;
- Bahwa Penggugat/Pembanding menyetujui putusan perkara ini dengan putusan diluar hadirnya Tergugat/Terbanding (VERSTEK);

Berdasarkan semua alasan hukum tersebut diatas untuk dan atas nama Penggugat/Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya kiranya Pengadilan Tinggi Banten berkenan mengadili :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat sebagai eksepsi yang tidak benar;

#### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima seluruh permohonan dan memori banding Pembanding/dulu Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang No. 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl., tanggal 13 Februari 2017 tersebut berikut segala akibat hukumnya;

*Hal - 11 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.*



Dengan putusan VERSTEK (diluar hadir Tergugat) dengan mengadili sendiri :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat/Pembanding menurut hukumnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta menerima semua alat bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Pengguga/Pembanding dalam perjanjian kerjasama kedealeran No. 22/DLR/JRD/VII/2003 dengan tidak segera mengembalikan kepada Penggugat/Pembanding;  
3 (tiga) sertifikat hak milik atas tanah masing-masing :
  - a. Sertifikat hak milik No. 01419 atas nama YAYAT ROHIMATUL HAYAT;
  - b. Sertifikat hak milik No. 01420 atas nama SEMAUN HELMY HAMID;
  - c. Sertifikat hak milik No. 01418 atas nama H. HARDILANI;
4. Dengan tidak segera memberikan keterangan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Pandeglang) bahwa perjanjian telah berakhir, sehingga Penggugat kesulitan melakukan roya atas hak tanggungan 3 (tiga) sertifikat hak milik Tergugat dan atau kepada para pemilik awal 3 (tiga) sertifikat hak milik tersebut;
5. Menghukum, memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kembali 3 (tiga) sertifikat hak milik No. 01419, No. 01420, dan No. 01418 yang dilekatkan menjadi hak tanggungan masing-masing :
  - a. Sertifikat hak milik No. 01419 atas nama YAYAT ROHIMATUL HAYAT (Penggugat) luas tanah  $\pm$  348 M2 terletak di Kp. Cidangiang Kel. Saruni Kec. Majasari Kab. Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah YUYUN
    - Sebelah Timur : Tanah H. ENDENG
    - Sebelah Selatan : Tanah SEMAUN HELMY HAMID
    - Sebelah Barat : Tanah H. HARDILANI
  - b. Sertifikat hak milik No. 01420 atas nama SEMAUN HELMY HAMID luas tanah  $\pm$  190 M2 terletak di Kp. Cidangiang Kel. Saruni Kec. Majasari Kab. Pandeglang, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Tanah YAYAT
    - Sebelah Timur : Tanah H. SAMSUDIN
    - Sebelah Selatan : Tanah AWING
    - Sebelah Barat : Tanah H. HARDILANI

Hal - 12 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



c. Sertifikat hak milik No. 01418 atas nama H. HARDILANI, luas tanah ± 2.071 M2 terletak di Kp. Cidangiang Kel. Saruni Kec. Majasari Kab. Pandeglang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah JUNED
- Sebelah Timur : Tanah YAYAT
- Sebelah Selatan : Tanah H. UKI
- Sebelah Barat : Tanah MADSUKA

6. Menghukum, memerintahkan Turut Tergugat/Turut Terbanding (Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang) untuk segera menghapus hak tanggungan atas sertifikat hak milik No. 01419, No. 01420, dan No. 01418 tersebut, demi hukum;

7. Atau menghukum Turut Tergugat./Turut Terbanding (Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang) untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat hak milik No. 01419 atas nama YAYAT ROHIMATUL HAYAT, sertifikat hak milik No. 01420 atas nama SEMAUN HELMY HAMID, dan sertifikat hak milik No. 01418 atas nama H. HARDILANI;

- Dengan menyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi sertifikat hak milik No. 01419, No. 01420, dan No. 01418 yang lama tersebut;

8. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Tergugat dan Turut Tergugat menurut hukumnya;

9. Dan atau jika Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain dimohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. tanggal 13 Februari 2017, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. tanggal 13 Februari 2017 yang dimintakan banding;

Menimbang, bahwa putusan hakim tingkat pertama di pertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka pihak Pemanding/semula Penggugat tetap

Hal - 13 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal 118 Ayat (4) *Herziene Indonesich Reglement*, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor : 10/Pdt.G/2016/PN.Pdl. tanggal 13 Februari 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **S E N I N**, tanggal **5 JUNI 2017**, oleh kami : **ABDUL HAMID PATTIRADJA, S.H.**, sebagai Ketua Majelis dengan **AGUS HERJONO, S.H.**, dan **CHRISNO RAMPALODJI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga, oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. SUTARNO, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

TTD

AGUS HERJONO, S.H.

TTD

CHRISNO RAMPALODJI, S.H., M.H.

HAKIM KETUA

TTD

ABDUL HAMID PATTIRADJA, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

H. SUTARNO, S.H., M.H.

Hal - 14 - dari 15 Hal. Putusan No. 31/PDT/2017/PT.BTN.



Perincian Biaya Banding :

1. Materai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi .....	Rp. 139.000,-

---

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)