



**P U T U S A N**

**Nomor : 92 /PDT/ 2019 /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 :

**Daniel Suwandi,** Lahir di Jakarta 20 Mei 1985, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Siliwangi No 60 C RT.005/004 Kelurahan Lawanggintung Kecamatan Kota Bogor Selatan Bogor. Alamat korespondensi Royal Mediterania Garden Residence Tower Lavender BK It.6 (Central Park) Jakarta Barat 11470;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Renaldi Permana, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Manfina & Partners, beralamat di Graha Mampang 1<sup>st</sup> Floor-Suites 101, Jalan Mampang Prapatan Raya Kav. 100- Jakarta Selatan 12670, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2018, Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

**L a w a n**

**Rudi Ten,** Lahir Jakarta 07 Januari 1974, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Regency Melati Mas Blok E 11 No. 28 RT.04 RW.011 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Agustinus Prajaka Wahyu Baskara, SH, M.Hum, Nugroho Adipradana, SH, M.Sc, Yanuar, SH, Para Advokat pada Kantor Agustinus Prajaka & Partners, beralamat di Mahagoni Park B1-67, Jalan Graha Bintaro Perigi Baru, Pondok Aren Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 2018;

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat  
Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan  
perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan  
Gugatan tertanggal 10 April 2018, didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri  
Tangerang pada tanggal 11 April 2018, tercatat dalam register perkara Nomor :  
294/Pdt.G/2018/PN Tng;

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Terbanding semula Tergugat  
telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 Juni 2018;

Memperhatikan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang  
amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi  
tidak dapat diterima.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk  
membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.494.000,00 (satu  
juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor :  
294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 30 April 2019 yang dibuat oleh Panitera  
Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa Pembanding semula  
Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 16 April 2019 diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 16 April 2019;

Membaca Tanda Penerimaan Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 19 Juni 2019 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemanding keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa saksi Nathalia Chendra adalah tidak cukup diajukan sebagai saksi akan tetapi harus dijukan sebagai pihak;
2. Bahwa saksi Nathalia Chendra dalam kesaksian dipersidangan menerangkan tidak mengetahui tentang adanya Surat Perjanjian. Tidak mengetahui tentang adanya kwitansi juga tidak mengetahui tentang tanda terima. Kesaksian tersebut membuktikan bahwa Nathalia Chendra tidak ada hubungan hukum dengan gugatan ini;
3. Bukti P.1 : Akta Pengikatan Jual Beli dan P.2 : Kuasa Untuk Menjual, tidak ada kaitan dengan saksi Nathalia Chendra, sehingga tidak ada alasan saksi tersebut turut dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Dari bukti P.1 dan P.6 : jelas terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat telah menerima uang pelunasan harga tanah dan rumah objek sengketa. Akan tetapi dalam Bukti T.5 seolah-olah saksi Nathalia Chendra menerima uang dari Pemanding;
5. Dari jawaban atas somasi Pemanding bukti P.8, Terbanding semula Tergugat mau membeli kembali objek sengketa dengan harga sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh ribu rupiah), hal tersebut membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara Pemanding dengan Terbanding;
6. Bahwa saksi Yusuf Chendra tidak mengetahui apa-apa kesaksiannya hanyalah merupakan *testimonium de auditu*;
7. Bukti T.10 : Putusan Nomor : 611/Pdt.G/2017/PN Tng. Dalam Putusan tersebut Gugatan dinyatakan tidak diterima adalah disebabkan gugatan kabur bukan karena kurang pihak, karena Nathalia Chendra tidak ada hubungan hukum dengan materi gugatan ini;
8. Bahwa Pemanding keberatan karena dalam persidangan Panitera Pengganti terkesan memihak dan sembarangan tentang bukti-bukti seperti bukti P.14 hanya tertulis sebagai photokopi transkrip

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



percakapan, pada hal Pembanding menyertakan soft kopy rekaman dalam bentuk flasdisk dan fakta kesaksian dipersidangan;

9. Bahwa Hakim dalam Putusannya tidak memberikan pertimbangan berkesesuaian antara surat-surat bukti, sehingga Putusan sangat tidak adil dan cenderung memihak Terbanding;

Bahwa surat memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Hukum Terbanding dengan cara seksama dengan Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 10 Juli 2019:

Membaca surat Penerimaan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding dengan Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 1 Agustus 2019 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Judex Factie pada tingkat pertama bahwa gugatan kurang pihak telah sesuai, namun demikian Majelis Hakim berwenang dan patut memeriksa dan mengadili dan memutus pokok perkara in casu ditolak untuk seluruhnya;
2. Bahwa Akta Nomor 49 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 50 Kuasa Untuk Menjual adalah berlandaskan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Nomor 49 dan Akta Nomor 50 tidak sah, sehingga batal dan tidak berkekuatan hukum;
3. Bahwa meskipun dalam penanda tangan Akta Nomor 49 dan Akta Nomor 50 Nathalia Chendra tidak turut sebagai pihak dan tidak menerima uang pembayaran harga tanah dan rumah di atasnya akan tetapi Nathalia Chendra menjadi penerima manfaat atas prestasi tersebut seperti dalam bukti T.5 Nathalia Chendra memasukkan uang ke rekeningnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta ruiah) setelah adanya peristiwa jual beli di kantor Notaris Udin Nasrudin yang penuh tipu daya dan yang sudah direncanakan. Sehingga sudah tepat apa yang menjadi pertimbangan Hakim bahwa Nathalia Chendra harus ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;
4. Bahwa keberatan Pembanding tentang bukti P.14 adalah pendapat sepihak karena bukti tersebut tidak pernah diputar dipersidangan sehingga tidak bisa dicocokkan kebenaran isinya, dengan demikian alat bukti tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu alat bukti;
5. Bahwa saksi Nathalia Chendra dan Dian Pertiwi Manurung berada di tempat (dikantor Notaris) ketika penandatanganan Akta Nomor 49 dan Akta Nomor 50, dengan demikian kesaksian saksi tersebut bukanlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan testimonium de auditu. Demikian juga kesaksian Yusuf Chendra;

Bahwa surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding dengan cara seksama dengan Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 13 Agustus 2019:

Membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 18 Juli 2019 yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat (delegasi) telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat. Dan Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 10 Juli 2019 kepada pihak Terbanding semula Tergugat;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dibacakan pada hari Selasa tanggal 16 April 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat. Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 30 April 2019 adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 16 April 2019 tersebut dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama keberatan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat banding pada prinsipnya sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam Eksepsi, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama sebagai pertimbangan pengadilan ditingkat banding mengenai Eksepsi;

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pengadilan ditingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam Pokok Perkara dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Posita Gugatan Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Pembanding dan Terbanding telah melakukan transaksi Jual beli tanah dan bangunan milik Terbanding yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 06082 / Jelupang tanah seluas 66 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 06084 / Jelupang tanah seluas 6 m2 yang terletak di Regensi Villa Melati Mas Serpong Kelurahan Jelupang kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan;
2. Bahwa transaksi atas tanah dan bangunan tersebut dituangkan dalam akta Pengikatan Jual Beli No. 49 dan akta Kuasa Menjual No. 50 dihadapan Notaris PPAT Dr. Udin Narsudin, SH, M.Hum, tanggal 16 November 2016. Disepakati harga tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Harga tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh Pembanding semula Penggugat pada saat pembuatan kedua akta tersebut, akan tetapi Terbanding semula Tergugat tidak melakukan kewajibannya menyerahkan tanah dan bangunan tersebut sebagaimana disepakati;
3. Bahwa dalam Jawabannya Terbanding menyangkal telah terjadinya jual beli karena yang dilakukan adalah Pengikatan Jual Beli bukan Jual Beli. Dan Terbanding juga menyangkal telah menerima pembayaran harga tanah dan bangunan, dengan alasan karena yang menerima manfaat dari harga tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah saksi Nathalia Chendra dan karena itu Terbanding tidak melakukan kewajibannya sebagaimana termuat dalam akta Pengikatan Jual Beli untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Pembanding, semula Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Posita Gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti-bukti baik bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti yang relevan dipertimbangkan ditingkat banding dalam perkara ini antara lain, akta Pengikatan Jual Beli No. 49 tanggal 16 November 2016 (bukti P.1) dan akta Kuasa Menjual No. 50 tanggal 16 November 2016 (bukti P.2) dibenarkan oleh Pembanding semula Penggugat dan Terbanding

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat dan dibenarkan dibuat dihadapan Notaris PPAT Dr. Udin Narsudin, SH, M.Hum;

Menimbang, bahwa dalam akta No. 49 tersebut harga tanah dan bangunan disepakati kedua belah pihak sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta). Dan harga tanah dan bangunan tersebut telah diserahkan atau dibayar lunas oleh Pemanding kepada Terbanding pada saat pembuatan akta Pengikatan Jual Beli No. 49 (bukti P.1);

Menimbang, bahwa dalam pasal 2 akta No. 49 tersebut diuraikan bahwa akta tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah. Dan dalam pasal 3 akta Pengikatan Jual Beli No. 49 (bukti P.1) tersebut Terbanding semula Tergugat berjanji untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemanding semula Penggugat.

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi, benar yang disepakati sesuai akta No.49 adalah Pengikatan Jual Beli bukan Jual Beli, akan tetapi pada dasarnya akta Pengikatan Jual Beli dilakukan apabila harga objek jual beli belum dibayar atau belum dibayar lunas. Apabila harga objek jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual maka hak atas objek jual beli telah berpindah kepada pembeli dan tindak lanjutnya objek jual beli harus diserahkan (levering) kepada pembeli (Pemanding). Ketentuan tersebut telah pula disepakati pada pasal 4 akta Pengikatan Jual Beli No. 49 (bukti P.1) yang menyatakan bahwa terhitung dari pembuatan akta Pengikatan Jual Beli, tanah dan bangunan tersebut telah menjadi kepunyaan Pemanding dahulu Penggugat. Akan tetapi hingga perkara ini digelar di persidangan, pihak Terbanding semula Tergugat belum bersedia menyerahkan obyek sengketa *a quo* kepada Pemanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2, pasal 3 dan pasal 4 akta Pengikatan Jual Beli No. 49 sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka hak atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Pemanding dan Terbanding terikat secara hukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemanding untuk selanjutnya Pemanding telah diberi hak untuk menjual tanah dan bangunan objek sengketa (dalam perkara bukan untuk ditingkatkan menjadi jual beli) sesuai dengan pemberian kuasa untuk menjual dalam akta Notaris Kuasa Menjual No. 50 bukti P.2;

Menimbang, bahwa dalam bukti Surat Peringatan tanggal 18 Januari 2017 (bukti P.7) Pemanding dahulu Penggugat telah memperingatkan Terbanding

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Tergugat agar menyerahkan tanah dan bangunan sengketa dalam keadaan kosong kepada Pemanding. Dalam balasan atau jawabannya Terbanding pada dasarnya mengakui hak Pemanding, akan tetapi Terbanding mengajukan permintaan untuk dapat membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) atau diijinkan mengontrak objek sengketa selama 1 tahun dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Dan apabila dalam tenggang waktu 14 hari terhitung tanggal 19 Januari 2017 Terbanding semula Tergugat tidak menepati janjinya, maka Terbanding akan meninggalkan tanah dan rumah sengketa tersebut (bukti P.8);

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan atas surat-surat bukti tersebut diatas terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengakui bahwa harga tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh Pemanding kepada Terbanding dan hak atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Pemanding;

Menimbang, bahwa Akan tetapi Terbanding tetap tidak melakukan kewajibannya menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemanding, alasan Terbanding dalam dalil Jawabannya, bahwa yang menerima manfaat dari uang harga tanah tersebut adalah saksi Nathalia Chendra. Karena dibuatnya akta No.49 dan akta No.50 adalah merupakan hasil negosiasi yang dilatarbelakangi adanya kebutuhan uang dari saksi Nathalia Chendra sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sebagaimana diterangkan saksi Nathalia Chendra dipersidangan, bahwa setelah kedua akta tersebut ditanda tangani, ia telah menerima uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanpa bukti kwitansi dan tanpa menjelaskan dari siapa saksi Nathalia Chendra menerima uang tersebut (tidak menyebutkan dari Harry S sebagai nama dalam bukti P. 6.). Oleh karena bukti P.6 adalah bukti yang berdiri sendiri maka bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang penyerahan uang harga tanah dimaksud kepada saksi Nathalia Chendra adalah tanpa kwitansi sebagaimana dijelaskan saksi dipersidangan, tidak pula menerangkan menerima dari Pemanding semula Penggugat, oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi tidak ada hubungan hukum antara Pemanding dengan saksi Nathalia Chendra. Andaikata benar yang menerima manfaat dari uang hasil penjualan objek sengketa a quo adalah saksi Nathalia Chendra hal tersebut adalah merupakan tanggungjawab Terbanding semula Tergugat, yang secara jelas dan tegas terbukti telah mengakui bahwa

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat telah melakukan pelunasan harga tanah dan bangunan tersebut kepada Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa mengacu kepada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, menyatakan: "Untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara";

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap MA tersebut diatas mensyaratkan, apabila ada pihak-pihak lain seperti saksi Nathalia Chendra diluar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara *a quo*, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan pihak-pihak diluar PPJB tersebut. Dalam kasus *a quo* ternyata hubungan hukum antara pihak Pembanding dahulu sebagai Penggugat seperti dipertimbangkan diatas tidak pernah ada kepada pihak lain (Nathalia Chendra), terkecuali hanya kepada pihak Terbanding semula Tergugat yang telah mengikatkan diri sesuai PPJB (Bukti P.1). Dengan demikian perselisihan hukum antara Pembanding semula Penggugat tidak pernah ada dengan saksi Nathalia Chendra, sebab Pembanding semula Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian hutang piutang atau melakukan PPJB atau menyerahkan harga tanah dan bangunan objek sengketa kepada saksi Nathalia Chendra. Dengan demikian maka perbuatan hukum terhadap saksi Nathalia Chendra adalah merupakan tanggungjawab hukum Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa selain dalil tersebut diatas alasan Terbanding semula Tergugat tidak melakukan penyerahan tanah dan bangunan tersebut adalah didasarkan kepada alasan bahwa yang seharusnya terjadi antara Pembanding dan Terbanding adalah perjanjian hutang piutang akan tetapi keadaan telah diselewengkan oleh Pembanding semula Penggugat, dengan cara memaksa, membujuk rayu dan dengan serangkaian kebohongan Pembanding telah menggerakkan Terbanding untuk menandatangani akta Pengikatan Jual Beli No. 49 tanggal 16 November 2016 dan Kuasa Menjual No.50 tanggal 16 November 2019 dihadapan Notaris PPAT Dr.Udin Narsuddin, sehingga kedua akta tersebut seharusnya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa menurut pengadilan tingkat banding akta notaris adalah merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, mengandung arti bahwa bukti tersebut adalah merupakan bukti sempurna sepanjang tidak dapat

Halaman 9 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan sebaliknya. In casu Terbanding harus dapat membuktikan tentang adanya penyelewengan, kebohongan dan pemaksaan yang dilakukan Pembanding terhadap Terbanding dalam pembuatan kedua akta tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan tidak ada bukti tentang terjadinya penyelewengan, kebohongan, dan pemaksaan yang dilakukan Pembanding semula Penggugat dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 November 2016 dan akta Kuasa Menjual No.50 tanggal 16 November 2016 dihadapan Notaris PPAT Dr.Udin Narsudin, SH, M.Hum tersebut dengan demikian maka kedua akta tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Tergugat melakukan pemblokiran atas sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa a quo, agar sertifikat tanah dan bangunan tersebut tidak dapat dibalik nama atas nama orang lain. Hal tersebut terbukti dari adanya surat Kepala Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 28 Februari 2017 tentang pengajuan pemblokir Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan yang diajukan Terbanding terhadap tanah dan bangunan sengketa (bukti P.9). Dengan demikian terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding semula Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang telah dipertimbangkan diatas, maka Petitem Gugatan Pembanding semula Penggugat pada point 2, 4 dan 5 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang sita jaminan, dalam perkara ini pengadilan tingkat pertama tidak pernah melakukan penyitaan terhadap tanah dan bangunan, maka petitem tentang permohonan sita jaminan pada point 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang biaya extra Rp. 167.000.000,- (seratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Pembanding akibat adanya perkara ini adalah tanggung jawab pribadi Pembanding semula Penggugat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum kepada Terbanding. Oleh karena itu petitem pada point 6 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang putusan sertamerta (*uit voerbaar bij voorrad*), karena tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan, maka petitem point 7 tentang putusan serta merta juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Gugatan Pembanding semula Penggugat telah terbukti

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebahagian. Dengan demikian Petitum Gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan Gugatan Pembanding selebihnya dinyatakan ditolak;

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Konvensi yang menyatakan bahwa tidak terbukti adanya penyelewengan, kebohongan dan pemaksaan yang dilakukan Pembanding / Tergugat Rekonvensi terhadap Terbanding / Penggugat Rekonvensi dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 November 2016 dan akta Kuasa Menjual No.50 tanggal 16 November 2016 dihadapan Notaris PPAT Dr.Udin Narsudin, SH, M.Hum (bukti P.1 dan P.2) tersebut, maka kedua akta tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak terbukti Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Gugatan Rekonvensi Terbanding / Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dipihak yang kalah, maka Terbanding semula Tergugat / Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G / 2018/PN.Tng tanggal 16 April 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam Amar Putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas hakim anggota I berbeda pendapat dan membuat pertimbangan tersendiri seperti tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan dibawah ini ;

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSIS

Menimbang, bahwa pokok masalah Gugatan Penggugat Konpensis / Tergugat Rekonpensis / Pembanding adalah bahwa ia telah membeli dua bidang tanah dari Tergugat Konpensis / Penggugat Rekonpensis / Pembanding yang terletak di Jalan Regency Melati Mas Blok E.II No.28 RT 04 RW.011 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan yaitu :

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat SHM No.06082 /Jelupang Luas 66 Meter atas nama Rudy Ten dan ;
- Sertifikat SHM No.06084 /Jelupang Luas 6 Meter atas nama Rudy Ten ;

Transaksi dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Dr.Udin Nasrudin , SH.MH. secara sah dan tunai , berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli N0.49 tanggal 16 Nopember 2016 dan Akta Kuasa menjual N0.50 tanggal 16 Nopember 2016 seharga Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) telah dibayar lunas ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatannya Penggugat Kompensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-35 ;

Menimbang, bahwa dari 35 bukti surat tersebut yang paling urgen untuk dipertimbangkan lebih dulu adalah :

1. Bukti P-1 Akta Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 Nopember 2016 ;
2. Bukti P-2 berupa Akta Kuasa Menjual No.50 tanggal 16 Nopember 2016 ;
3. Bukti P-6 berupa kwitansi tanggal 14 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah akta Pengikatan Jual Beli, akta ini berisi perjanjian untuk melakukan jual beli sebagaimana jelas tersebut dalam akta tersebut setelah memenuhi syarat-syarat dan setelah syarat-syarat terpenuhi maka barulah akan dilakukan jual beli yang akan dituangkan dalam Akta Jual Beli ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa kwitansi pembayaran sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang bertanda tangan sebagai penerima uang adalah seseorang bernama Herry S.;

Menimbang, bahwa jika betul terjadi pembayaran maka yang harus menerima uang adalah Tergugat Rudy Ten selaku penjual ;

Menimbang, bahwa Akta No.49 dibuat tanggal 16 Nopember 2016, sedangkan dalam kwitansi penyerahan uang tertanggal 14 Nopember 2016 suatu hal yang tidak lazim ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat selebihnya, karena merupakan pendukung bukti P-1, P-2 dan P-6 maka karena bukti P-1, P-2 dan P-6 tidak dapat membuktikan pokok masalah tersebut diatas maka tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka jual beli antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding dengan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding haruslah dinyatakan belum terjadi ;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;  
DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena dalam pertimbangan kompensi telah dinyatakan bahwa jual beli antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding belum terjadi maka akta Pengikatan Jual Beli No.49 tanggal 16 Nopember 2016 Notaris dan PPAT Dr.Udin Nasrudin ,SH.MH. dan Akta Kuasa Menjual No.50 tanggal 16 Nopember 2016 Notaris dan PPAT Dr.Udin Nasrudin ,SH.MH. haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum , maka petitum ke 3 dan petitum ke 4 Gugatan Rekonpensi haruslah dikabulkan , sehingga petitum ke dua juga haruslah dikabulkan dan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi / Pembanding haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum , sedangkan petitum selebihnya karena tidak cukup bukti maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi / Pembanding dinyatakan kalah maka haruslah dibebani membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding berada dipihak yang kalah maka ia haruslah dibebani membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pendapat hukum Ketua Majelis: **Dortianna Pardede, SH, MH** dan Hakim Anggota II: **Dr. Binsar Gultom, SH, SE, MH** berbeda pendapat (*dissenting opinion*) dengan hakim anggota I: **Solahudin, SH, MH**, sesuai menurut Pasal 14 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka pertimbangan hukum dan amar putusan yang diambil adalah berdasarkan **suara terbanyak**, seperti dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Pasal 1365 KUH Perdata, HIR, Pasal 14 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan segala peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 294/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 16 April 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan No.92/PDT/2019/PT.BTN



MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Terbanding semula Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan akta Perikatan Jual Beli antara Pembanding semula Penggugat Konvensi dengan Terbanding semula Tergugat Konvensi yang tertuang pada Akta Notaris PPAT No. 49 tanggal 16 November 2016 dan Akta Notaris PPAT Kuasa Menjual No. 50 tanggal 16 November 2016, dihadapan Notaris Dr. Udin Narsudin, SH,. M.Hum sah menurut hukum;
3. Menyatakan Terbanding semula Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 06082 / Jelupang tanah seluas 66 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 06084 / Jelupang tanah seluas 6 m2 yang terletak di Regensi Villa Melati Mas Serpong Kelurahan Jelupang kecamatan Serpong Utara Tangerang Selatan tersebut kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi dalam keadaan kosong tanpa beban;
5. Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi Terbanding semula Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding adalah sebesar Rp. 150.000; (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 5 September 2019 oleh kami **Dortianna Pardede, SH, MH** sebagai Ketua Majelis, **Solahudin, SH, MH** dan **Dr. Binsar Gultom, SH, SE, MH**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banten sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 25 September 2019 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu Uding Saefudin, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

T.T.D.

**1. Solahuddin, SH, MH**

T.T.D.

**2. Dr. Binsar Gultom, SH, SE, MH**

Ketua Majelis,

T.T.D.

**Dortianna Pardede, SH, MH**

Panitera Pengganti,

T.T.D.

**Uding Saefudin, SH**