



P U T U S A N

Nomor : 153/PDT/2018/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 :

SYAHRIATI, Agama Islam, perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Perdata II Blok B.4 No.09 Komplek Perumahan Kehakiman RT.002/008, Kelurahan Sukasari, Kecamatan dan Kota Tangerang.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Herry Gunawan, SH dan Dede Kurniawan, SH, Para Advokat/Penasihat Hukum Herry Gunawan, SH & Rekan, alamat di Jl.TMP Taruna, diatas Indomaret TMP Taruna, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Januari 2018 Nomor : 173/Sk.Pengacara/2018/PN.Tng.

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula Penggugat;

M e l a w a n :

1. **DASA ARSA PUTRA**, beralamat di Jl. Rawa Buaya RT.007/RW.001 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I/semula Tergugat I;
2. **YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH.**, beralamat di Jl. Daan Mogot No.16 Km. 21 Tangerang, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah semua Kecamatan Kotamadya Tangerang yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SK.63-XI-1993 tanggal 24 Juli 1993, namun menurut keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, PPAT tersebut sudah lama pensiun, akan tetapi tidak pernah menunjuk seorang pengganti dan tidak pernah lagi melapor keberadaannya, sehingga tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI);
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II/semula Tergugat II;

3. **PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cq. Special Asait Manager Group Regional Credit Recovery**, beralamat di Jl. Lapangan Stasiun No.2 Jakarta Kota (Jakarta Barat) Jakarta Kode Pos 11110;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I;
4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG**, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Februari 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Register No 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Februari 2017 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dengan almarhum KHAIRUL HATTA (di sebut juga CHAIRUL HATTA) telah melangsungkan pernikahan pada tanggal 17 Desember 1988, sebagaimana termuat didalam Kutipan Akta Nikah No. 601/44/XII/1988, tertanggal 17 Desember 1988 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Tangerang;
2. Bahwa almarhum KHAIRUL HATTA telah meninggal dunia pada tanggal 12 Oktober 2013, sebagaimana termuat dalam Kutipan Akte Kematian yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tangerang No. 3671-KM-09012014-0015, tanggal 17 Januari 2014;
3. Bahwa dari pernikahannya tersebut diatas antara PENGGUGAT dengan almarhum KHAIRUL HATTA telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang sampai sekarang masih hidup, masing-masing adalah:

Halaman - 2 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1 FAIZAL BASYARI ADHA; lahir di Tangerang tanggal 13 Juli 1989, berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/77-Cs/cg/1989;
- 3.2 FAUZI ABDURACHIM AJI; lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990, berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/252.Cs/Cpd/1990;
- 3.3 FAUZAN ABDURACHMAN ABI; lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990, berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/253.Cs/Cpd 1990; (kembar dengan FAUZI ABDURACHMAN AJI);
4. Bahwa dengan demikian, hanya PENGGUGAT bersama-sama ketiga anak-anak PENGGUGAT tersebut diatas adalah para ahli waris dari almarhum KHAIRUL HATTA;
5. Bahwa semasa hidupnya almarhum KHAIRUL HATTA, bersama PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal diatasnya, setempat terkenal dengan Kompleks Perumahan Pengayoman Jalan Perdata II Blok B.4 No. 9 Kelurahan Sukasari RT 002 RW 008, Kota Tangerang. Sebagaimana termuat di dalam Sertipikat Hak Milik No. 1653/Sukasari – semula No. 450/Sukasari karena penggantian Sertipikat blangko lama – berdasarkan Akta Jual Beli No. 352/24/TANGERANG ----/1993. Yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. HANIFA HALIM, S.H., Notaris/ Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Tangerang tanggal 14 September 1993, yang kemudian pada tanggal 13 Nopember 1993 telah balik nama ke atas nama KHAIRUL HATTA, suami PENGGUGAT;
6. Bahwa pada akhir tahun 1993 tersebut, almarhum KHAIRUL HATTA (suami PENGGUGAT), dengan sepengetahuan PENGGUGAT telah meminjam uang kepada TEGUGAT I (DASA WARSA PUTRA) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang PENGGUGAT dan keluarga pergunakan untuk merenovasi tempat tinggal PENGGUGAT sekarang ini dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari atas nama KHAIRUL HATTA;
7. Bahwa pada tahun 2004, KHAIRUL HATTA (suami PENGGUGAT) mendapat penjelasan dari TURUT TERGUGAT I bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari menjadi tanggungan atas hutang TERGUGAT I (PT.BINA KARYA ELEKTRINDO) dengan alamat rumah tempat tinggal PENGGUGAT, padahal tempat tinggal PENGGUGAT tidak pernah dijadikan

Halaman - 3 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor, dari dulu hingga sekarang tetap menjadi rumah tinggal PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT dan almarhum KHAIRUL HATTA tidak pernah kenal dengan PT. BINA KARYA ELEKTRINDO tersebut, apalagi menurut TURUT TERGUGAT I, hutang pokok TERGUGAT I (PT. BINA KARYA ELEKTRINDO) per 30 Juli 2004 adalah sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah tunggakan bunga Rp. 13.299.303,- (tiga belas juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus tiga rupiah);

8. Bahwa seharusnya pemberitahuan itu disampaikan kepada TERGUGAT I (PT. BINA KARYA ELEKTRINDO), akan tetapi oleh karena karena TERGUGAT I ternyata sudah sulit ditemukan, namun TURUT TERGUGAT I dengan itikad baik sekaligus memberikan jalan keluar kepada PENGGUGAT dan almarhum KHAIRUL HATTA, apalagi ternyata Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari sudah berada di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) untuk lelang dan lebih mengherankan PENGGUGAT, sertipikat tersebut sudah dibalik nama ke atas nama TERGUGAT I, berdasarkan Atta Jual Beli No. 031/19/TANGERANG/JPB/ KOD/1994 yang dibuat oleh TERGUGAT II;
9. Bahwa sesuai dengan saran TURUT TERGUGAT I, maka almarhum KHAIRUL HATTA (suami PENGGUGAT) telah membuat Surat Permohonan kepada TURUT TERGUGAT I tanggal 24 Mei 2004, memohon agar TURUT TERGUGAT I memberikan discount penghapusan hutang pokok dan penghapusan 100% (seratus persen) hutang bunga, kemudian diikuti surat KHAIRUL HATTA tanggal 11 Oktober 2004 tentang angsuran setiap bulannya;
10. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 1653, semula No. 450/Sukasari sudah berada di KANTOR PELAYANAN PIUTANG dan LELANG NEGARA (KP2LN) untuk proses lelang, maka untuk membatalkan lelang tersebut dan pengembalian sertipikat ke TURUT TERGUGAT I maka maka PENGGUGAT/ almarhum KHAIRUL HATTA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 2.832.482,60 (dua juta delapan ratus tiga puluh dua ribu empat ratus delapan puluh dua 60/100 rupiah) yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT/ almarhum KHAIRUL HATTA berdasarkan bukti pembayaran tanggal 30 November 2005;

Halaman - 4 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu PENGGUGAT juga telah melakukan pembayaran cicilan hutang TERGUGAT I (PT. BINA KARYA ELEKTRINDO) masing-masing Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 27 Oktober 2005, Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) tanggal 16 Mei 2006, dan Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 16 Mei 2006);

11. Bahwa berdasarkan surat dari TURUT TERGUGAT I tanggal 14 Juni 2006 No. TRI.CRO/RCR.JKO.1083/2006 tentang tindak lanjut usulan hapus mutlak (hapus tagih) fasilitas kredit, kemudian ternyata permohonan dari almarhum KHAIRUL HATTA dapat dikabulkan oleh TURUT TERGUGAT I yang ternyata berdasarkan surat dari TURUT TERGUGAT I No. RCR.JKO/218/2011, tanggal 28 Juli 2011, TURUT TERGUGAT I bermaksud hendak mengembalikan jaminan berupa Sertipikat No. 1653/ Sukasari, akan tetapi harus melampirkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan fotocopy Kartu Keluarga (KK) atas nama TERGUGAT I dan surat pernyataan membebaskan Bank yang konsep suratnya ada telah dilampirkan oleh TURUT TERGUGAT I akan tetapi karena kendala/kesulitan menemukan TERGUGAT I persyaratan itu tidak dapat PENGGUGAT penuhi;
12. Bahwa PENGGUGAT dengan suratnya tanggal 30 Januari 2017 yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I memohon petunjuk agar jaminan berupa sertipikat No. 1653/ Sukasari dapat dikembalikan kepada PENGGUGAT dimana TURUT TERGUGAT I menegaskan bersedia mengembalikan sertipikat No. 1653. Sukasari kepada PENGGUGAT asalkan dengan putusan Pengadilan;
13. Bahwa sesungguhnya hubungan antara almarhum KHAIRUL HATTA (suami PENGGUGAT) dengan TERGUGAT I hanyalah sebatas pinjaman almarhum KHAIRUL HATTA kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 25. 000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 1993 akhir dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari tanpa harus melakukan balik nama Sertipikat, sangat diragukan kebenaran tandatangan KHAIRUL HATTA pada Akta Jual Beli No. 031/19/ TANGERANG/ JB/KOD/1994 tanggal 25 April 1994 begitu pula dengan tanda tangan PENGGUGAT (SYAHRIYATI) pada surat persetujuan tanggal 23 April 1994, karena PENGGUGAT tidak pernah membuat ataupun menandatangani persetujuan tersebut;

Halaman - 5 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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 teruat 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

Dengan demikian patut diduga TERGUGAT I telah memalsukan atau menunjuk seseorang sebagai figur, seolah-olah orang tersebut adalah KHAIRUL HATTA;

14. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I bersama TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya PENGGUGAT berhak menuntut pembatalan Akta Jual Beli No. 031/19/TANGERANG/JB/KOD/1994. Tanggal 25 April 1994 yang dibuat oleh TERGUGAT II;
15. Bahwa begitu pula dengan PT. BINA KARYA ELEKTRINDO yang katanya berkantor di alamat PENGGUGAT, semuanya itu hanyalah rekayasa TERGUGAT I semata. PENGGUGAT dan almarhum KHAIRUL HATTA baru mengetahui alamat PT. BINA KARYA ELEKTRINDO di rumah tinggal PENGGUGAT setelah adanya teguran dari TURUT TERGUGAT I tentang kredit macet atas nama PT. BINA KARYA ELEKTRINDO yang disampaikan ke alamat PENGGUGAT sekitar tahun 2004;
16. Bahwa PENGGUGAT bersama almarhum KHAIRUL HATTA merasa sangat terkejut dan heran dengan tindakan-tindakan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan baru diketahui PENGGUGAT dan almarhum KHAIRUL HATTA pada tahun 1994, yaitu:

16.1 Adanya kredit macet sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas nama TERGUGAT I (PT. BINA KARYA ELEKTRINDO) dengan jaminan Sertipikat No. 1653/ Sukasari. Bagaimana mungkin kredit bisa mencapai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) padahal nilai jaminannya hanya Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana termuat didalam Akta Jual Beli No. 031/19/TANGERANG/JB/KOD/1994, tanggal 25 April 1994. Bukankah kredit biasanya hanya diberikan maksimal 50% (lima puluh persen) dari nilai jaminan, disini malahan diberikan 400% (empat ratus persen) dari nilai kredit;

16.2 PENGGUGAT dan almarhum KHAIRUL HATTA tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 031/19/TANGERANG/JB/KOD/1994, tanggal 25 April 1994 yang dibuat TERGUGAT II, sehingga dengan demikian Akta Jual Beli tersebut cacat hukum haruslah dibatalkan yang selanjutnya balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari menjadi cacat hukum pula

Halaman - 6 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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

karenanya PENGUGAT berhak menuntut agar Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan TURUT TERGUGAT II (KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG) melakukan balik nama Sertipikat No. 1653/ Sukasari yang sekarang tertulis atas nama TERGUGAT I ke atas nama semula yaitu nama KHAIRUL HATTA;

16.3 Memerintahkan TURUT TERGUGAT II menyerahkan kepada PENGUGAT Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari, sekarang tertulis atas nama TERGUGAT I dengan keterangan Roya karena kredit lunas;

17. Bahwa TURUT TERGUGAT II (KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG) sudah berusaha melakukan mediasi berulang kali akan tetapi oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT I tidak pernah hadir dan tidak pernah menghargai itikad baik TURUT TERGUGAT II, karenanya mediasi selalu gagal, sehingga tidak ada jalan lain bagi PENGUGAT, kecuali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, selanjutnya PENGUGAT mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Tangerang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT (SYAHRIYATI), FAIZAL BASYARI ADHA, lahir di Tangerang tanggal 13 Juli 1989, FAUZI ABDURACHMAN AJI, lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990 dan FAUZAN ABDURACHMAN ABI, lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990 adalah para ahli waris dari almarhum KHAIRUL HATTA;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994 yang dibuat oleh TERGUGAT II, atau setidaknya menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari kepada PENGUGAT;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari yang sekarang tertulis atas nama

Halaman - 7 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I (DASA WARSA PUTRA) ke atas nama semula yaitu KHAIRUL HATTA;

7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan menunjuk Hakim Mediator I Gede Suarsana, SH. akan tetapi tidak berhasil kemudian dilanjutkan pemeriksaan perkara dengan membacakan Surat gugatan Penggugat yang mana Penggugat menyatakan ada perbaikan dalam gugatannya yaitu :

1. Bahwa sebelumnya pada halaman enam angka ke 16.3 posita gugatan tertulis :

16.3 Memerintahkan TURUT TERGUGAT II menyerahkan kepada PENGUGAT Sertifikat Hak Milik No.1653/Sukasari, sekarang tertulis atas nama TERGUGAT I dengan keterangan Roya karena kredit lunas;

Diperbaiki menjadi :

16.3 Memerintahkan TURUT TERGUGAT I menyerahkan kepada PENGUGAT Sertifikat Hak Milik No.1653/Sukasari, sekarang tertulis atas nama TERGUGAT I dengan keterangan Roya karena kredit lunas;

2. Bahwa sebelumnya pada halaman tujuh angka 4 gugatan tertulis :

4. Membatalkan Akta Jual Beli No.031/19/Tangerang/JB/KOD/1994 yang dibuat oleh TERGUGAT II, atau setidaknya menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Diperbaiki menjadi :

4. Membatalkan Akta Jual Beli No.031/19/Tangerang/JB/KOD/1994 tanggal 25 April 1994 yang dibuat oleh TERGUGAT II, atau setidaknya menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman - 8 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan jawaban dipersidangan tertanggal 5 Juli 2017 berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan Mengadili (*Absolute Competency*).

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan tujuan agar Seritifikat Hak Milik No. 1653/Sukasari atas nama Dasa Warsa Putra dibalik nama tidak dapat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri (Pengadilan Negeri Tangerang *in casu*) karena Pengadilan Negeri tidak berwenang secara serta merta untuk menjatuhkan/memberikan putusan tentang proses balik nama suatu sertifikat hak atas tanah. Permohonan ataupun gugatan tentang pembatalan hak tanah dan balik nama suatu sertifikat hak atas tanah dapat diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. *Gugatan Kabur* (*Obscurum Libelium*)

Bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris Alm. Khairul Hatta, pada posita gugatan Penggugat menyampaikan bahwa Alm. Khairul Hatta memiliki 3 (tiga) orang anak yang berasal dari pernikahan dengan Penggugat, selanjutnya pada petitum gugatan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Turut Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1653/Sukasari atas nama Dasa Warsa Putra kepada Penggugat. Oleh karena petitum yang dimohonkan tidak didukung oleh suatu posita gugatan yang jelas dan terang maka gugatan Penggugat menjadi kabur, sebab bila dalil Penggugat terbukti seluruhnya maka kepada pihak siapakah Turut Tergugat I akan menyerahkan sertifikat tersebut sebab sertifikat tersebut merupakan harta waris dari Alm. Khairul Hatta. Dengan demikian obyek sengketa pada perkara *a quo* bukan hanya hak dari Penggugat saja.

Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan :

- Putusan MA-RI No. 6/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :
“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna”

Halaman - 9 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan MA-RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada
inti menyatakan sebagai berikut:
“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna”
- Doktrin ilmu hukum sebagaimana diuraikan dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 113, karangan M. Yahya Harahap, penerbit: Sinar Grafika, yang berbunyi : “bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum: Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.”

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I merupakan bank hasil penggabungan dari beberapa bank, salah satu bank yang bergabung adalah PT. Bank Bumi Daya (Bank Bumi Daya);
2. Bahwa salah satu akibat hukum penggabungan tersebut, penanganan kredit yang pernah diberikan oleh Bank Bumi Daya beralih demi hukum kepada Turut Tergugat I termasuk penanganan kredit PT. Bina Karya Elektrindo;
3. Bahwa pada tahun 1995, Bank Bumi Daya menyalurkan kredit kepada PT. Bina Karya Elektrindo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
4. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan dan kelancaran pembayaran kredit yang diberikan kepada PT. Bina Karya Elektrindo maka Sertifikat Hak Milik No. 1653/Sukasari atas nama Dasa Warsa Putra diikat dan dijadikan sebagai agunan kredit;
5. Bahwa PT. Bina Karya Elektrindo ternyata tidak dapat melakukan pembayaran atas kredit yang diterimanya hingga terhitung pada tahun 2004 terdapat tunggakan kredit sebesar Rp. 113.299.303,- (seratus tiga belas juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus tiga rupiah);
6. Bahwa karena fasilitas kredit yang diberikan kepada PT. Bina Karya Elektrindo merupakan kredit macet, Turut Tergugat I kemudian melakukan upaya-upaya agar PT. Bina Karya Elektrindo melakukan pembayaran atau pelunasan atas kredit yang diterimanya antara lain dengan memberikan teguran kepada PT. Bina Karya Elektrindo hingga

Halaman - 10 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan eksekusi lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;

7. Bahwa hutang kredit PT. Bina Karya Elektrindo berdasarkan data dan administrasi Turut Tergugat I telah lunas dan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1653/Sukasari atas nama Dasa Warsa Putra telah dilakukan peroyaan namun Turut Tergugat I memiliki kendala terhadap pengembalian sertifikat yang menjadi agunan tersebut karena PT. Bina Karya Elektrindo dan/atau Tergugat I tidak diketahui keberadaannya hingga saat ini.

Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 14 Desember 2017, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I, tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara;

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan PENGGUGAT (SYAHRIATI), FAIZAL BASYARI ADHA, lahir di Tangerang tanggal 13 Juli 1989, FAUZI ABDURACHMAN AJI, lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990 dan FAUZAN ABDURACHMAN ABI, lahir di Tangerang tanggal 11 September 1990 adalah ahli waris satu-satunya dari almarhum KHAIRUL HATTA;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.057.000,- (empat juta lima puluh tujuh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Halaman - 11 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Januari 2018 Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 14 Desember 2017, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan saksama oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang kepada Para Terbanding/semula Tergugat I dan Tergugat II serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 27 Februari 2018 dan 8 Maret 2018;

Membaca, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat tertanggal 14 Maret 2018, yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Maret 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang kepada Para Terbanding/semula Tergugat I dan Tergugat II serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 24 Oktober 2018 dan 28 Oktober 2018;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Tng kepada Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 27 Februari 2018, kepada Para Terbanding/semula Tergugat I dan Tergugat II serta kepada Para Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 24 Oktober 2018 dan 28 Oktober 2018 untuk mempelajari atau memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- I. Putusan tidak sah, batal demi hukum, karena amar putusan yang dibacakan, yang diucapkan, berbeda jauh dengan yang tertulis.

Halaman - 12 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



1. Putusan perkara No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG, dibacakan/ diucapkan pada hari rabu tanggal 10 Januari 2018, dan yang diucapkan/ dibacakan Ketua Majelis, hanyalah sebagian dari amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.057.000,- (empat juta lima puluh tujuh ribu rupiah);

Kemudian tiba-tiba saja Ketua Majelis menutup persidangan dengan alasan ada acara lain yang ternyata acara lain itu adalah acara pisah sambut Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat sama sekali tidak diberi kesempatan untuk bertanya yang mana dari gugatan itu sebagiannya dikabulkan, karenanya Penggugat menanyakan kepada Panitera Penggantinya yang saat itu masih berada di ruang sidang, bagian mana yang dikabulkan itu, akan tetapi Panitera Penggantinya sendiri tidak bisa menjawab dan segera menghubungi Ketua Majelis via telepon,

Beberapa saat kemudian, Penggugat kembali menanyakan kepada Panitera Pengganti, apakah sebagian yang dikabulkan itu adalah tuntutan yang ketiga (3) dari gugatan Penggugat yang dijawab Panitera Penggantinya "ya" yaitu perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Dengan jawaban itu Penggugat menyimpulkan, tentunya tuntutan lainnya terhadap Para Tergugat sudah pasti dikabulkan karena adanya perbuatan melawan hukum itu, sehingga pada waktu itu sama sekali tidak terpikir untuk mengajukan banding.

Satu (1) minggu kemudian, Penggugat menerima pemberitahuan dari Panitera Pengganti yang mengatakan sebagian tuntutan Penggugat yang dikabulkan itu, adalah tuntutan nomor 1 (satu) mengenai ahli waris sebagaimana termuat dalam putusan lengkapnya, yang ternyata berbeda, bahkan saling bertentangan dengan putusan yang dibacakan dengan yang tertulis, karenanya putusan yang demikian itu batal demi hukum, apabila Bapak Ketua Pengadilan/ Majelis Hakim yang ditunjuk di Pengadilan Tinggi Banten menghendaknya Penggugat siap dengan beberapa orang yang mendengar putusan waktu diucapkan menghadap baik sebagai saksi ataupun sekedar didengar keterangannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada waktu membacakan putusan, atas persetujuan yang hadir, setidaknya harus pula dibacakan pertimbangan hukumnya dan amar putusannya secara lengkap, atau karena keadaan darurat dapat saja yang dibacakan itu amar putusan tetapi harus lengkap, atau memang Majelis Hakim mempunyai acara yang sangat penting, seharusnya pembacaan putusan ditunda beberapa jam atau beberapa hari.

Didalam perkara ini, ternyata Majelis Hakimnya telah mengorbankan kewajibannya menegakkan hukum demi menghadiri suatu acara yang sesungguhnya bukanlah merupakan kewajibannya, apakah tanpa menghadiri atau terlambat hadir dalam acara itu, ada sanksinya yang jelas melalaikan apalagi melanggar hukum, itu pasti ada sanksinya

3. Bahwa oleh karena amar putusan yang dibacakan itu hanyalah sebagian saja, ditambah lagi tidak dibacakan pertimbangan hukumnya, maka putusan yang demikian itu berpotensi untuk dimanipulasi baik sebagian atau seluruhnya.
4. Bahwa menurut berita acara persidangan tanggal 10 Januari 2018 yang acaranya adalah pembacaan putusan dimana dalam berita acara tersebut tertulis pembacaan putusan yang amarnya berbunyi sebagaimana yang tertulis dalam putusan No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG akan tetapi pada saat pembacaan di persidangan yang dibacakan bukanlah sebagaimana yang tertulis dalam putusan, yang dibacakan dalam amarnya hanyalah 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian 2. Menhukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.057.000,- (empat juta lima puluh tujuh ribu rupiah); kemudian setelah membaca amar putusan tersebut Majelis Hakim menutup persidangan;

II. Majelis Hakim tidak konsisten didalam memberikan pertimbangan hukum tentang perbuatan melawan hukum, didalam perkara lain Majelis Hakim ini memberikan pertimbangan hukum berbeda padahal kasus posisinya sama.

1. Bahwa Majelis Hakim dalam perkara No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG ini, juga menangani, memeriksa dan memutus perkara No. 421/Pdt.G/2017/Pn.TNG, yang berbeda hanyalah **Ketua** Majelisnya, perkara No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG, Ketua Majelisnya adalah yang terhormat Bp. Lebanus Sinurat, S.H., M.H. sedangkan dalam perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG, Ketua Majelisnya adalah yang terhormat Bp.

Halaman - 14 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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)



Edy Purwanto, S.H., sedangkan kasus posisinya sama, akan tetapi pertimbangan hukumnya berbeda, padahal didalam kedua perkara tersebut, Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan.

2. Bahwa perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG, diperiksa, diadili dan diputus oleh Majelis Hakim yang sama dengan perkara No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG, akan tetapi hanya berbeda Ketua Majelisnya yaitu yang terhormat Bp. Edy Purwanto, S.H., akan tetapi kasus posisinya kedua perkara itu sama, yaitu perbuatan melawan hukum oleh (Para) Tergugat yang tidak pernah menghadiri persidangan.

Majelis Hakim dalam perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG telah memberikan pertimbangan hukumnya mengenai perbuatan melawan hukum pada halaman 32 putusan antara lain :

“Menimbang bahwa demikian halnya Tergugat II selama proses persidangan jawab menjawab dan pembuktian tidak pernah hadir lagi di persidangan, sehingga oleh karenanya Tergugat II dianggap tidak mempergunakan hak keperdataannya untuk membela kepentingannya dan atau dengan kata lain dapat dimaknai Tergugat II membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat, sehingga oleh karenanya Tergugat II juga harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”;

“Menimbang, bahwa dari akibat Perrbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II seperti terurai diatas, jelas berdampak adanya kerugian dari pihak Para Penggugat, yakni diantaranya dengan adanya keinginan dari Para Penggugat untuk menjual tanahnya, tentunya Para penggugat mempunyai rencana terhadap hasil penjualan tanahnya tersebut dan dengan tidak diprosesnya AJB tanah yang Para Penggugat jual maka rencana yang Para Penggugat buat tersebut tidak bisa menjadi kenyataan.”

(Putusan lengkap perkara NO. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG, bersama ini terlampir);

3. Bahwa sebaliknya didalam perkara No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG Majelis Hakim yang sama hanya berbeda Ketua Majelisnya yaitu yang terhormat Bp. Lebanus Sinurat, S.H., M.H., memberikan pertimbangan hukum yang berbeda tentang Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat, dimana menurut Majelis Hakimnya terlebih dahulu harus dibuktikan pemalsuannya (pidana).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagaimana mungkin Penggugat melaporkan pidananya, apabila pihaknya tidak diketahui lagi keberadaannya, bahkan Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang (Turut Tergugat II) juga telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mediasi (P – 7 dan P – 8), tetap saja tidak ditemukan.

Terakhir Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang dan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat (delegasi) tetap saja tidak diketahui lagi keberadaannya.

Kalau sudah 2 (dua) instansi pemerintah yang mencari keberadaan Tergugat I dan tergugat II, apakah tidak cukup, mengapa pertimbangan hukumnya tidak seperti pertimbangan hukum putusan perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG yang menurut Penggugat sangat tepat dan benar.

4. Bahwa dengan memperhatikan uraian angka 2 dan 3 diatas, maka Penggugat sama sekali tidak yakin putusan yang dibacakan itu adalah hasil musyawarah majelis Hakim. Kalau memang hasil musyawarah Majelis Hakim, tentunya pasti ada perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) yang harus disebutkan/ ditulis didalam putusan.

Menurut hemat Penggugat, putusan dalam perkara ini semata-mata hanyalah kehendak Ketua Majelisnya bukan hasil musyawarah Majelis hakim.

- III. Majelis Hakim sudah sangat keliru menilai satu alat bukti karena tidak mampu membedakan antara PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diangkat berdasarkan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Camat selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena Jabatannya berdasarkan UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) termasuk wilayah kerja PPAT yang bersangkutan serta menilai sah surat bukti berupa fotocopy tanpa asli.

1. Bahwa terlebih dahulu, Penggugat mengutip pertimbangan hukum yang ganjil/ aneh dan tidak masuk akal itu, mengarang sendiri tanpa dasar sama sekali yang menyebabkan ketidakmampuan Majelis Hakim membedakan antara PPAT karena jabatannya (Camat) dengan PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu sebagai berikut :

- a. Pada halaman 20 sampai dengan halaman 21 :

“Menimbang bahwa sesuai dengan bukti P-12 yaitu Akta Jual Beli no 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994/tanggal 25 April 1994 yang dibuat

Halaman - 16 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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

dihadapan YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana KHAIRUL HATTA mendapat persetujuan dari Penggugat selaku Penjual selanjutnya disebut Pihak PERTAMA dan DASA WARSA PUTRA selaku Pembeli disebut sebagai Pihak Kedua, dimana dalam perjanjian tersebut Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu : sebidang tanah Hak Milik no 1653 /SUKASARI luas 135 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat Kotamadya Tangerang Desa/ Kelurahan Sukasari dikenal Jl Perdata II No 9 dengan harga Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan ditanda tangani oleh Pihak Pertama KHAIRUL HATTA, Pihak Kedua DASA WARSA PUTRA, saksi-saksi : HERU PURWANTO, TULUS, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH.;"

"Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas bahwa Akta Jual Beli no 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994/tanggal 25 April 1994 yang dibuat dihadapan YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH. CAMAT KEPALA KANTOR WILAYAH KECAMATAN Pejabat Pembuat Akte Tanah yang dibuat Tergugat II dan Tergugat I, dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan sah menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat No 3 harus ditolak;"

"Menimbang bahwa Akta Jual Beli no 031/19/ Tangerang/ JB/KOD/1994/tanggal 25 April 1994 yang dibuat dihadapan YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN Pejabat Pembuat Akte Tanah yang dibuat Tergugat II dan Tergugat I, dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan sah menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Sertipikat Hak Milik No 1653/Sukasari, telah dibalik namakan dari nama KHAIRUL HATTA menjadi nama DASA WARSA PUTRA (Tergugat I) maka secara hukum Tergugat I (DASA WARSA PUTRA) sebagai pemilik atas Sertipikat Hak Milik No 1653/Sukasari, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat No 5 harus ditolak;"

Halaman - 17 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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)



b. Pada halaman 14 tertulis :

“bukti surat berupa foto copy tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan selanjutnya dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan foto copy;”

2. Bahwa Majelis Hakim didalam pertimbangan hukumnya selalu menyebut Akte Jual Beli No 031/19/Tangerang/JP/KOD/tanggal 25 April 1994 dibuat dihadapan Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, S.H. Camat Kepala Wilayah Kecamatan PPAT, tanpa menyebut nama Kecamatan, hal mana menunjukkan ketidakmampuan Majelis Hakim untuk membedakan antara Camat selaku PPAT dengan Pejabat lainnya selaku PPAT, apakah itu disengaja atau memang tidak paham, apabila itu disengaja, tentu ada kepentingan lain dibalik itu dan hal itu hanyalah TUHAN YANG MAHA KUASA dan Majelis Hakim Sendiri yang mengetahuinya.

- Camat selaku PPAT, bukanlah pejabat yang diangkat berdasarkan suatu surat keputusan, akan tetapi PPAT nya karena jabatannya selaku Camat, dan wilayah kerja nya hanya terbatas pada 1 (satu) Kecamatan ditempatnya bertugas selaku Camat, dan hal ini diatur dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria).
- PPAT lainnya seperti Notaris, pejabat lainnya seperti pensiunan Pegawai Negeri Sipil BPN, untuk dapat menjabat selaku PPAT, haruslah diangkat berdasarkan suatu Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Wilayah kerjanya setidaknya-wilayah daerah tingkat II Kabupaten/ Kota dengan kata lain lebih dari 1 (satu) Kecamatan.
- Pada AJB No.031/19/Tangerang/JP/KOD/tanggal 25 April 1994 yang dibuat oleh Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. Dengan TEGAS, JELAS dan NYATA ditulis PPAT Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. Adalah PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SK.63-XI-1993 dengan wilayah kerja semua Kecamatan Kotamadya Tangerang, sekarang Kota Tangerang yang meliputi lebih dari 10 (sepuluh) Kecamatan. Jelas sekali kekeliruan pertimbangan hukumnya yang dibuktikan lain, yang dipertimbangkan bukti lain lagi. Tidak ada seorang Camat di Kota tangerang ini, yang berhubungan dengan perkara ini, sungguh sangat disayangkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim tetap berpendapat bahwa Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. Adalah seorang Camat, maka pertimbangan hukumnya tetap salah karena Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. Berkedudukan di Kecamatan Baturecer Jl. Daan Mogot, sedangkan objek dan yang diperjualbelikan itu, terletak di Kecamatan Tangerang. Bagaimana mungkin seorang Camat Baturecer dapat membuat AJB atas tanah yang terletak di Kecamatan Tangerang. Disamping itu menurut data di Kota Tangerang, belum pernah ada seorang Camat perempuan di Kecamatan Sukasari, sangat terang benderang kekeliruan (kalu tidak mau dikatakan kecerobohan), Majelis Hakim didalam memberikan pertimbangan hukumnya , akan tetapi yang pasti PPAT yang menerbitkan AJB tersebut diatas bukanlah seorang Camat.
- Selanjutnya patut dipertanyakan, bagaimana dan apa dasarnya Majelis Hakim menyimpulkan AJB No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994, tanggal 25 April 1994, dibuat oleh Camat selaku PPAT, padahal didalam AJB tersebut tegas-tegas disebutkan YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH. Adalah PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN dengan wilayah kerja semua Kecamatan Kodya Tangerang.
Camat selaku PPAT tidak diangkat dengan suatu Surat Keputusan, akan tetapi karena jabatannya melekat pula jabatannya sebagai Camat yang wilayah kerjanya hanyalah 1 (satu) Kecamatan di wilayah kedudukannya sebagai Camat, sedangkan selaku PPAT, ia hanya berhak membuat AJB atas tanah yang terletak di wilayah Kecamatan ia bertugas. Kalau memang benar PPAT nya adalah Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH., maka pertimbangan Majelis lebih kacau lagi, karena PPAT itu beralamat di Kecamatan Baturecer, maka AJB No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994, tanggal 25 April 1994, otomatis batal demi hukum karena tanah yang menjadi objek jual beli dalam AJB tersebut, terletak di Kecamatan Tangerang, Kelurahan Sukasari, tentu saja pertimbangan hukumnya juga batal demi hukum.
- Untuk lebih menguatkan pertimbangan hukumnya, kemudian Majelis Hakim menunjuk Undang-undang (UU) No. 10 Tahun 1961 yang untuk jelasnya halaman 21 putusan dikutip sebagai berikut:

Halaman - 19 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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)



"Menimbang bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 yaitu : Akta Jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut Undang-undang No 10/Tahun 1961 dianggap sebagai Bukti Surat yang mempunyai kekuatan yang sempurna;

"Menimbang bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas karena Akta Jual Beli No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994/ tanggal 25 April 1994, dilaksanakan sesuai aturan yang berlaku dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah yaitu YATTY SRIJATI SUHADIWIRAATMAJA, SH (Tergugat II), maka secara hukum adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat oleh karenanya petitum gugatan No. 4 haruslah ditolak;

Sekali lagi pertimbangan hukum dalam perkara ini sama sekali tidak jelas, pasal mana dari Undang-undang No. 10/1961 tersebut yang mengatur persoalan pertanahan, mungkin yang dimaksudkannya adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang Akta Jual Beli; Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), beserta semua produknya atas tanah, namun demikian Majelis Hakim tetap harus bertanggung jawab atas pertimbangannya itu yang menunjuk Undang-undang No. 10/1961 dengan cara membatalkan putusannya. Undang-undang dan Peraturan Pemerintah (PP) adalah 2 (dua) produk peraturan hukum yang berbeda.

3. Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian diatas, memang sangat disayangkan, 3 (tiga) orang Hakim yang pengetahuan hukumnya seharusnya berada jauh diatas pengetahuan hukum masyarakat umum lainnya, tidak mampu membedakan antara:

- a. Camat selaku PPAT dengan PPAT lainnya;

Camat selaku PPAT tidak memerlukan suatu Surat Keputusan dari Kepala BPN, PPAT nya karena jabatannya melekat selaku Camat, wilayah kerjanya selaku PPAT terbatas hanya 1 (satu) Kecamatan tempat ia bertugas. Diluar Kecamatan tempat ia bertugas, dilarang keras membuat AJB atas tanah yang kalau dilanggar maka produknya itu batal demi hukum.



PPAT lainnya seperti Notaris atau Pejabat lainnya untuk menjabat sebagai PPAT, wajib/ harus mendapatkan suatu Surat Keputusan pengangkatan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional dan wilayah kerjanya meliputi 1 (satu) Daerah Tingkat II Kota/ kabupaten yang meliputi beberapa (lebih dari satu) Kecamatan. Tidak semua Notaris itu PPAT, akan tetapi semua Camat karena jabatannya adalah PPAT.

b. Perbedaan antara Undang-undang dengan Peraturan Pemerintah (PP)

Undang-undang adalah produk DPR (Legislatif) bersama Pemerintah, sedangkan Peraturan Pemerintah (PP) produk Pemerintah (Eksekutif) tanpa ikut campur DPR dalam penerbitannya.

Didalam penerbitannya pada tahun yang sama nomornya bisa sama, akan tetapi yang diatur didalam UU dan PP, adalah hal yang berbeda.

Penggugat/ Pembanding belum menemukan adanya Undang-undang No. 10/ Tahun 1961, sayangnya Majelis Hakim ceroboh atau memang tidak tahu yang mengatur PPAT dan produknya berupa persoalan jual beli atas tanah adalah sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, bukan Undang-undang. Yang dipersoalkan adalah Peraturan Pemerintah akan tetapi yang dipertimbangkan adalah Undang-undang, karenanya pertimbangan yang demikian itu tetap salah, sehingga pertimbangan itu haruslah dibatalkan.

4. Bahwa pada halaman 14 putusan setelah bukti P-1 sampai dengan P-23, tertulis Bukti surat berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan selanjutnya kemudian dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, fotocopy dari legalisir, sedangkan P-7 sampai dengan P-14 dan P-16 sesuai dengan fotocopy. Ini artinya P-7 sampai dengan P-14 dan P-16, TIDAK ADA ASLINYA. Akte Jual Beli No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994, tanggal 25 April 1994 bukti P-12 yang memang benar tidak ada aslinya, akan tetapi pada halaman 22 putusan, Majelis Hakim mempertimbangkan Akte tersebut tetap sah. Pertanyaanya : sejak kapan alat bukti surat berupa fotocopy dinyatakan sah sebagai alat bukti.



Sungguh berani dan nekat Majelis Hakimnya membuat peraturan sendiri dengan menabrak peraturan yang ada ataupun Yurisprudensi.

Hal ini terjadi karena Majelis Hakim tidak pernah memperhatikan siapa dan apa latar belakang bukti fotocopy tersebut diajukan ke persidangan dengan maksud apa.

Menyatakan sah alat bukti surat berupa fotocopy tanpa aslinya, adalah pelanggaran hukum, tapi anehnya di lain pihak, majelis Hakim mengakui tegas, P-12 tersebut adalah fotocopy dari fotocopy, tanpa asli.

5. Bahwa bukti P-12 tersebut diserahkan oleh Penggugat dan pada waktu penyerahan tersebut (P-12) Penggugat telah menjelaskan bahwa asli P-12 tersebut, ada pada Tergugat II (PPAT) atau pada Turut Tergugat I selaku kreditur atau pada Turut Tergugat II (BPN Kota Tangerang) telah membalik nama Sertipikat yang semula tertulis atas nama Khairul Hatta (suami Penggugat) ke atas nama Dasa Warsa Putra (Tergugat I) atas dasar AJB (P-12) yang diduga nama Khairul Hatta telah difigur dan tandatangannya dipalsukan.

Maksud dan tujuan Penggugat mangajukan fotocopy P-12 tersebut agar Tergugat II, atau Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II, agar bisa menyerahkan ataupun memperlihatkan **asli** bukti P-12 tersebut, kemudian Penggugat/ Pembanding akan memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar surat asli P-12 tersebut dibawa ke Labkrim Mabes Polri atau Polda Metro Jaya untuk diperiksa keaslian tanda tangan Khairul Hatta pada P-12 tersebut dibandingkan dengan asli tandatangan Khairul Hatta tahun 1994 itu Penggugat sudah menjelaskan hanya punya fotocopy yang diperoleh dari Turut Tergugat II.

6. Bahwa Majelis Hakim tidak pernah mempertimbangkan apa akibat hukum terhadap para pihak yang tidak pernah menghadiri persidangan yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II sekalipun sudah dipanggil secara patut/ sah padahal didalam perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG Majelis Hakim yang sama dengan cermat, tepat dan benar mempertimbangkan hal yang sama tentang perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang tidak pernah hadir dipersidangan telah diputuskan pihak yang tidak pernah hadir itu telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya sebagaimana yang telah diuraikan diatas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide*: halaman 32 putusan perkara No. 421/Pdt.G/2017/PN.TNG terlampir) sebagaimana yang juga telah Penggugat uraikan diatas. Disamping itu Majelis Hakim telah mempertimbangkan hal-hal lain seperti yang dimohonkan pembatalan AJB (P-12) produk PPAT yang diangkat oleh Kepala BPN, tetapi yang dipertimbangkan AJB yang diterbitkan oleh Camat selaku PPAT.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Undang-undang No. 10 tahun 1961 yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan persoalan jual beli tanah, mungkin yang dimaksudkan adalah PP (Peraturan pemerintah) No. 10 tahun 1961, tentang pendaftaran tanah, akan tetapi karena yang ditulis adalah UU (Undang-undang), No. 10 Tahun 1961, maka pertimbangan tersebut tetap harus dibatalkan begitu pula dengan tuntutan pembatalan AJB yang diterbitkan oleh PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN, akan tetapi yang dipertimbangkan adalah AJB produk Camat selaku PPAT, Majelis Hakim menyebut Camat PPAT Kecamatan, **tanpa** menyebut kecamatan mana yang dimaksud, sebab kalau memang Camat PPAT nya harus disebut Kecamatan yang mana, lagi pula Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH., apabila benar ia seorang Camat, kedudukan/ wilayah kerjanya adalah Kecamatan Batuceper sedangkan tanah yang diperkarakan, adalah yang terletak di Kecamatan Tangerang yang tidak sah membuat AJB di Kecamatan lain selain Batuceper.

Dengan demikian semua pertimbangan dalam perkara ini, harus dibatalkan.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka Pemohon banding memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Banten memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 109/Pdt.G/2017/PN.TNG tanggal 10 Januari 2018 kecuali amar putusan nomor 1 tentang penetapan ahli waris;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan Akte Jual Beli No. 031/19/Tangerang/JB/KOD/1994 tanggal 25 April 1994, yang dibuat oleh Tergugat II, atau setidaknya tidaknya menyatakan Akte Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman - 23 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/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

5. Memerintahkan Turut Tergugat I mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari kepada Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1653/ Sukasari yang secara tertulis atas nama Tergugat I (Dasa Warsa Putra) ke atas nama semula yaitu Khairul Hatta;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Sidang, bukti-bukti dari kedua pihak, saksi-saksi beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 14 Desember 2017, dan memori banding yang diajukan para pihak, ternyata tidak ada hal-hal baru dan relevan yang perlu dipertimbangkan, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga pertimbangan hukum a quo diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 14 Desember 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara singkat telah menanggapi dan menjawab secara singkat memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/ semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang dan peraturan-peraturan serta ketentuan hukum yang bersangkutan;

Halaman - 24 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 109/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 14 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 3 Desember 2018 oleh kami Dr.H.Nardiman, SH,MH. selaku Ketua Majelis, dan Masruddin Caniago, SH,MH serta Shari Djatmiko, SH,MH, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 10 Desember 2018 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Sutisna, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Masruddin Caniago, SH,MH.

Dr.H.Nardiman, SH,MH.

Shari Djatmiko, SH,MH.

Panitera Pengganti,

Sutisna, SH.

Halaman - 25 - dari 26 Putusan Nomor 153/PDT/2018/PT BTN



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

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)