



P U T U S A N
Nomor 102/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:

AGUS RINALDO SIMANJUNTAK, Beralamat di Jl. Restu LK IX No. 7-8 Rt/Rw 002/007 Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Medan Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama **1. M. GADING SIANTURI, S.H., 2. JEFRI PARNANDA A. SIMBOLON, S.H., Para Advokat dan Legal Consultan pada Law Office "M. GADING SIANTURI, S.H. & PARTNERS"**, beralamat Kantor di Jalan Raya M.H. Thamrin, Ruko Roxy Blok B 63 Lippo Cikarang-Bekasi. Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

MELAWAN

- 1. NURUL NURROHMA**, Tempat/tanggal lahir : 11 April 1985, Pekerjaan Perdagangan, Beralamat di Komplek Kamurang atas Ruko Paramount Union Square, Blok C Nomor 18 Rt/Rw 001/001, Kelurahan Paku Alam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan-Banten, No. Ktp : 3674065104850003, sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti dan jelas baik di dalam negeri maupun diluar negeri. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT I**;
- 2. PT. BANK DKI Kantor Pusat, berkantor Pusat di Jakarta Pusat Cq. PT. BANK DKI Cabang Pembantu Syariah Ciledug**, beralamat di Ruko CBD Ciledug Blok D2 No. 28, Jalan Hos Cokroaminoto No. 93 Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang-Banten. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
- 3. Ahli Waris Almarhum WIDHY SETIADI**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Perumahan Puri pamulang, Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07 Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Hal - 1 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **NOOR ACHMAD GIRIANTO**, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Pamulang Permai Blok D-3/32, Rt/Rw 002/022 Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **NENI ARIESTIANI, S.H., Mkn.**, selaku NOTARIS dan PPAT Kota Tangerang Selatan, beralamat di jalan Perunggu Raya No. 2 Perumnas II, Tangerang 15810-Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

6. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA TANGERANG SELATAN**, berkedudukan di Golden Road Blok C 27 No. 59-61 Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI** semula **Tergugat VI**;

7. **ELITA NATALIA SEKAR**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang, Jalan Gunung Bromo 3, B.04/07 Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII** semula **Tergugat VII**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 September 2017 Nomor : 102/PEN/PDT/2017/PT.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;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 November 2015 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 4 Nopember 2015 dibawah Register Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2013, Penggugat telah membeli dari Tergugat VII, 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek

Hal - 2 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, (**dahulu Kabupaten Tangerang**) Banten, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/ 2006, tanggal 28 Maret 2006, tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII);

2. Bahwa dasar dan bukti kepemilikan Penggugat atas objek tersebut diatas adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Pebruari 2013, antara Penggugat dan Tergugat VII, yang dibuat dihadapan ELLA GOEI, S.H., selaku Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai objek perkara;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten;
4. Bahwa setelah Penggugat membeli Objek tersebut diatas, Penggugat memberi kepercayaan kepada Tergugat III untuk menempati dan menjaga rumah/objek tersebut karna Penggugat telah lama mengenal Tergugat III dengan harapan dapat terjaga dan berjalan dengan baik, dimana Penggugat tidak berdomisili atau bertempat tinggal di objek tersebut karena bekerja di luar kota dan sesekali datang untuk melihat objek tersebut atau menanyakan melalui telephon kepada Tergugat III perihal keadaan maupun pembayaran listrik, air dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta iuran lainnya atas objek perkara a quo;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli objek tersebut, atas dasar kepercayaan dan telah mengenal lama Tergugat III, Penggugat menitipkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII), Surat Pemberitahuan Pajak Tertunggak SPPT tahun 2013, dan Asli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dokumen-dokumen lainnya terkait objek dimaksud kepada Terguat III;
6. Bahwa semenjak membeli objek perkara a quo, Penggugat tidak pernah mendapatkan permasalahan, tuntutan, Gugatan maupun gangguan atas objek tersebut dari pihak manapun juga, dan semenjak Penggugat membeli objek perkara a quo dari Tergugat VII, tidak pernah mengagunkan atau menjaminkan Sertipikatnya kepada pihak lain;

Hal - 3 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2015, Tergugat III yang menempati dan menjaga objek perkara a quo mendapat telepon dari pihak Tergugat II, yaitu perihal tegoran keterlambatan pembayaran cicilan/angsuran pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II dan betapa terkejutnya Penggugat karna objek perkara a quo milik dari Penggugat telah diagunkan/dijaminkan kepada Tergugat II sebagai jaminan Hutang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, yang semula tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR telah berubah menjadi atas nama **NURUL NURROHMAH** (Tergugat I);
8. Bahwa peralihan atau balik nama tersebut dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang diperbuat oleh Tergugat V, yang menjadi pertanyaan adalah di dalam proses penandatanganan/ Pengikatan Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, siapakah yang bertindak sebagai Penjual/pihak pertamanya,..? karna Penggugatlah sebagai Pemilik yang sah atas Objek Perkara a quo;
9. Bahwa Penggugat melalui teman nya pernah mempertanyakan kepada Tergugat VII sebagai Penjual Objek perkara a quo kepada Penggugat, dimana Tergugat VII tidak pernah menjual objek perkara a quo kepada pihak lain selain hanya kepada Penggugat saja dan Tergugat VII juga tidak pernah menjual objek perkara a quo kepada Tergugat I;
10. Bahwa setelah Penggugat mendapat keterangan dan informasi dari Tergugat III ternyata sekitar bulan Oktober 2014, Tergugat IV yang Penggugat tidak kenal datang ke rumah Objek perkara a quo dan bertemu dengan Tergugat III, dan Tergugat IV telah meminjam dari Tergugat III, yaitu berupa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII), Surat Pemberitahuan Pajak Tertunggak SPPT tahun 2013, dan Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Objek perkara dimaksud, dengan dalih digunakan untuk proses Pengecekan Legalitas di Badan pertanahan (BPN) dan di bukti tanda terima yang penggugat miliki, Tergugat IV akan mengembalikan semua yang telah di pinjamnya dari Tergugat III pada tanggal 13 Oktober 2014, sebagaimana tersebut di dalam bukti tanda terima yang diperbuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV;
11. Bahwa Tergugat I, Tergugat III dan IV, telah jelas dan pasti mengetahui bahwa Objek perkara a quo berikut dengan seluruh surat dan dokumen kepemilikan objek tersebut adalah milik dari Penggugat, dan Penggugat tidak mengetahui sama sekali apa motivasi dan tujuan dari Tergugat III memberikan kepada Tergugat IV berupa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal - 4 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 07801/Pamulang Barat tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII), Surat Pemberitahuan Pajak Tertunggak SPPT tahun 2013, dan Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang Penggugat tidak kenal sama sekali dan tidak pernah perintahkan Tergugat III untuk memberikan kepada Tergugat IV, atas hal tersebut Penggugat menduga Tergugat IV berniat untuk menguasai harta milik Penggugat secara melawan hukum;

12. Bahwa seluruh peristiwa dan kejadian tersebut diatas tidak pernah diketahui oleh Penggugat karna tanpa sepengetahuan dari Penggugat dimana Tergugat III sebagai orang yang diberi kepercayaan kepada Tergugat III untuk menempati dan menjaga rumah/objek tersebut tidak pernah memberitahu dan meminta persetujuan atas tindakan/perbuatan tersebut diatas;
13. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV telah bersekongkol dan berkonspirasi untuk mengalihkan kepemilikan Penggugat atas objek perkara a quo kepada Tergugat I, dengan cara melawan hukum atau merampas hak dari Penggugat secara paksa, melalui Tergugat V membaliknamakan Sertifikat tersebut yang dijadikan sebagai jaminan Hutang kepada Tergugat II dengan tidak sebenarnya atau dalam keadaan yang tidak halal;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut dilanjutkan oleh Tergugat V yang telah membuat Akta Jual beli **Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014**, yang cacat hukum, dan Tergugat II yang memberikan Fasilitas Kredit kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli yang CACAT HUKUM, serta Tergugat VI yang telah menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I yang CACAT HUKUM karena **didahului dan disertai hal-hal yang TIDAK BENAR atau dengan itikad yang tidak jujur**";
15. Bahwa sampai Gugatan ini di daftarkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah mengembalikan/menyerahkan kembali berupa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, yang tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII), Surat Pemberitahuan Pajak Tertunggak SPPT tahun 2013, dan Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Objek perkara dimaksud, kepada Penggugat;
16. Bahwa sah dan berkekuatan Hukum lah **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Pebruari 2013**, maka Penggugat sebagai pemilik sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan sesuai dengan

Hal - 5 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat Ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006;

17. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat V membuat Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, dan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat tercatat atas nama atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I) oleh Tergugat VI, adalah perbuatan melawan hukum dimana Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek perkara a quo dan tidak pernah mengalihkan/menjual kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain maka **Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang di perbuat oleh NENI ARIESTIANI, S.H., MKn., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat V), dapat dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum;**
18. Bahwa karna Penggugat sebagai pemilik yang Sah atas objek perkara a quo berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07, tanggal 16 Pebruari 2013, maka dengan ini Penggugat menuntut hak kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk mengembalikan ke keadaan semula, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, yang tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR (Tergugat VII), kepada Penggugat;
19. Bahwa dengan adanya Perbuatan Hukum, balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR, kepada NURUL NURROHMAH (Tergugat I) atas dasar Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang di perbuat oleh Tergugat V, adalah perbuatan cacat hukum yang mana Penggugat sebagai sebagai Pemilik yang sah secara hukum tidak pernah mengalihkan, memindahtangankan atau menjual tanah Objek Perkar a quo kepada orang lain atas kepemilikan bangunan dan tanah tersebut karena sampai saat ini Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Februari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Februari 2013, tersebut masih atas nama **AGUS RINALDO SIMANJUNTAK (Penggugat);**
20. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, **yang di perbuat oleh NENI ARIESTIANI, S.H., MKn., Notaris/PPAT**

Hal - 6 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kota Tangerang Selatan (Tergugat V), adalah perbuatan cacat hukum maka patut dibatalkan dan dinyatakan **BATAL DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM**;

21. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 06 Agustus 1973 Reg. No. 663.K/Sip/1971, menyatakan :
“bahwa meskipun Jual Beli tanah dilaksanakan menurut prosedur Perundang-undangan Agraria, Jual beli tersebut harus dinyatakan **BATAL** (Nietig), karena didahului dan disertai hal-hal yang **TIDAK WAJAR** atau dengan Itikad yang tidak jujur”;
22. Bahwa oleh karena itu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 06 Agustus 1973 Reg. No. 663.K/Sip/1971, mensyaratkan bahwa pembuktian sempurna yang melekat pada Akta Otentik sepanjang ada alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya, **MAKA AKTA OTENTIK TERSEBUT DAPAT DILUMPUHKAN**, dan akibat hukum yang timbul jika ternyata Akta Otentik tersebut mengandung unsur-unsur melawan hukum maka atas Akta Otentik tersebut menjadi **CACAT HUKUM** dan tidak memiliki kekuatan hukum;
23. Bahwa selanjutnya mengenai gugatan dari penggugat dalam perkara a quo : *mengutip yang disampaikan Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim*;
24. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan diatas, dimana nyata-nyata objek perkara a quo adalah merupakan milik Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad), sesuai dengan *Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan, “bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut”* oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
25. Bahwa guna menyelamatkan dan memperbaiki keadaan kebendaan itu dan Penggugat berhak pulalah untuk menyatakan secara hukum memiliki Hak atas objek Perkara a quo dan serta berhak untuk memiliki segala hasil dari daripadanya dan Penggugat sangatlah layak untuk mengajukan gugatan ini

Hal - 7 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



karena Penggugat berupaya untuk mempertahankan yang menjadi haknya, terlebih Penggugat mendapat potensi gangguan dan masalah dengan niat dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, maka Penggugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memulihkan kembali atas kepemilikan maupun kedudukan Penggugat terhadap objek perkara a quo;

26. Bahwa oleh karena objek perkara a quo telah dibaliknamakan, dialihkan, diagunkan dan dibebankan Hak Tanggungan objek Perkara a quo oleh para Tergugat secara melawan hukum, maka adalah beralasan hukum apabila kepada para Tergugat, ataupun orang lain yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk meninggalkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik;

27. **MAKA MOHON KEPADA KETUA PENGADILAN NEGERI TANGERANG Cq. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MEMUTUS DALAM PUTUSAN SELA dengan amar putusan nya sebagai berikut :**

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk mengosongkan dan menghentikan seluruh tindakan dan perbuatan hukum terhadap objek Perkara a quo, sampai adanya putusan hukum dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (INKRACHT), yaitu terhadap : 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang, Barat tercatat atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I), seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat Ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006.

28. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Imateril, dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I,II,III,IV,V,VI kerugian Materiil kepada Penggugat senilai bilamana rumah tersebut di kontrakan tiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dikalikan selama 32 bulan adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Dengan total kerugian Materiil sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian Imateril

Bahwa dengan dikuasainya objek perkara a quo tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat tersebut oleh Tergugat I, II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III dan IV telah menimbulkan kerugian Imateriil yang tidak ternilai kepada Penggugat bilamana dinilai dengan materiil maka senilai Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

29. Bahwa atas kerugian materiil dan Imateriil yang dialami Penggugat karena telah nyata-nyata Tergugat para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan hukum apabila apabila Majelis Hakim yang terhormat menghukum para Tergugat dihukum secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang dialami dan diderita Penggugat tersebut baik atas kerugian materiil maupun Imateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
30. Bahwa Penggugat kuatir Tergugat I, II, III, IV, V, VI akan melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang dapat merugikan Penggugat sebagai pemilik dengan cara mengalihkan, memindahtangankan atau menjual tanah terperkara kepada orang lain, sehingga akan merugikan bagi Penggugat, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang;
31. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan dan didasarkan atas bukti-bukti autentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh para Tergugat, maka patut dan beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan (verzet), Banding atau Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
32. Bahwa selanjutnya, patut dan beralasan hukum apabila Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengambil putusan hukum, dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk mengosongkan dan menghentikan seluruh tindakan dan perbuatan hukum terhadap objek Perkara *a quo*, sampai adanya putusan hukum dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (INKRACHT), yaitu terhadap :

1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang

Hal - 9 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat tercatat atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I), seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat Ukur No. 78/Pamulang Barat/ 2006, tanggal 28 Maret 2006.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan Perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Pebruari 2013;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat Ukur No. 78/Pamulang Barat/ 2006, tanggal 28 Maret 2006, tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR;
5. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang di perbuat oleh NENI ARIESTIANI, S.H., MKn., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat V);
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006, yang tercatat atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I) adalah tidak berdasar hukum serta tidak sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI secara tanggung renteng membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah); dan kerugian Imateril Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
8. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006;

Hal - 10 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan (Verzet), Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V,VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan perbaikan surat gugatannya sebagai berikut :

1. Perubahan dan Perbaikan alamat Tergugat I :

NURUL NURROHMAH, Tempat/Tanggal lahir : 11 April 1985, Pekerjaan Perdagangan, beralamat di Komplek Kamurang atas Ruko Paramount Union Square, Blok C Nomor. 18, RT/RW 001/001, Kelurahan Paku Alam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, No KTP : 3674065104850003. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

MENJADI

NURUL NURROHMAH, Tempat/Tanggal lahir : 11 April 1985, Pekerjaan Perdagangan, beralamat di Komplek Kamurang atas Ruko Paramount Union Square, Blok C Nomor. 18, RT/RW 001/001, Kel. Paku Alam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, No KTP : 3674065104850003. **Sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti dan jelas baik di dalam Negeri maupun di luar Negeri;** Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Perubahan dan perbaikan Pihak Tergugat III yang semula adalah :

WIDHY SETIADI, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

MENJADI

AHLI WARIS ALMARHUM WIDHY SETIADI, yaitu beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

3. Perubahan dan perbaikan alamat Tergugat VII :

ELITA NATALIA SEKAR, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Hal - 11 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



MENJADI

ELITA NATALIA SEKAR, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten. **Sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti dan jelas baik di dalam Negeri maupun di luar Negeri;** Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 11 Februari 2016 dan telah diterima di persidangan pada tanggal 11 Februari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa dasar TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT dalam eksepsi ini adalah :

A. GUGATAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCURAE LIBEL*)

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.

- a. Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa PENGUGAT pada Surat Gugatannya dalam positanya tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang mendasari gugatan.
- b. Bahwa dalam surat gugatannya, nyata-nyata PENGUGAT tidak menyampaikan dan/atau menjelaskan dalam positanya tentang dasar hukum (*rechts ground*) yang mendasari gugatan.
- c. Bahwa alasan-alasan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan *a quo* adalah Tidak menyebut secara jelas perbuatan TERGUGAT II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

1) Bahwa dalam posita gugatan *a quo* angka 24, yang menyebutkan :

"Bahwa perbuatan Tergugat I,II,III,IV,V,VI kepada Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, dimana nyata-nyata obyek perkara *a quo* adalah merupakan milik Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan, "bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut" oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*)".



- 2) Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, karena mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga membuat gugatan PENGGUGAT tidak jelas atau kabur (*obscur libel*).
- 3) Bahwa dalam dalil gugatan tersebut, PENGGUGAT tidak menyebutkan mengenai perbuatan TERGUGAT II yang manakah yang disebut sebagai perbuatan melawan hukum.
- 4) Bahwa perbuatan melawan hukum secara genuine termasuk kategori perikatan yang lahir dari undang-undang. Berkenaan dengan hal itu, doktrin tentang perbuatan melawan hukum menyimpulkan bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah : **“suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari adanya hubungan hukum maupun kontraktual”**.
- 5) Pada pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan :
“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”.
- 6) Bahwa oleh karena itu, perbuatan melawan hukum didasarkan pada perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.
- 7) Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum adalah:
 - adanya suatu perbuatan;
 - perbuatan tersebut melawan hukum;
 - adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - adanya kerugian bagi korban;
 - adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
- 8) M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 454, menyampaikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH), lahir akibat perbuatan orang :
 - Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad (unlawful)* :
 - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau

Hal - 13 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*), atau
- Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
 - Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*), dan
 - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).

9) Bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti perdata (*onrechmatige daad*) didalamnya terdapat unsur melawan hukum, yang harus diartikan meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan yang melanggar undang-undang berlaku;
- Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) (*vide : Munir Fuandy, Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Citra Aditya, Cetakan ke-2, halaman 11).

Bahwa berdasarkan arti perbuatan melawan hukum yang meliputi hal-hal di atas, maka sudah sepatutnya dalam gugatan a quo, PENGGUGAT harus mampu mengungkap secara jelas dan spesifik bentuk unsur melawan hukum apa yang telah terpenuhi di dalam perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

d. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara a quo, bahwa sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum PENGGUGAT menyebutkan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek sengketa yang diakui sebagai milik PENGGUGAT.

Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan objek sengketa adalah milik PENGGUGAT sebagaimana posita angka 2 dan 3 halaman 2 sangatlah tidak berdasar hukum. Bahwa TERGUGAT II mensomir PENGGUGAT untuk membuktikan apakah PPJB merupakan dasar peralihan hak atas tanah? apakah Kuasa Menjual juga merupakan dasar peralihan hak atas tanah? dan yang terakhir, apakah PPJB dan Kuasa Menjual merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah?

2. Tidak menyebutkan Norma Hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT II.

a. Bahwa dalam Posita gugatannya, tidak ada dalil PENGGUGAT yang menyebutkan mengenai norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh TERGUGAT II yang dapat digunakan sebagai dalil bahwa perbuatan TERGUGAT II bertentangan dengan

Hal - 14 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



kewajibannya atau Undang-Undang/Peraturan lain yang berlaku.

- b. Bahwa di dalam Posita gugatannya, tidak ada dalil PENGUGAT yang menyebutkan mengenai norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan yang dapat digunakan sebagai dalil hak-hak subyektif PENGUGAT yang manakah yang dilanggar oleh TERGUGAT II.

Bahwa mengingat dalam Posita (*fundamentum petendi*) Surat Gugatan PENGUGAT sama sekali tidak didasari pada dasar hukum (*recht ground*) dan tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II, maka dalil gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidlijk en bepaalde conclusie*) dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan atau ditolak.

B. OBYEK YANG DIGUGAT BUKANLAH MILIK PENGUGAT (*EXCEPTIO DOMINII*)

1. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim perkara a quo, bahwa objek yang digugat **bukanlah miliknya PENGUGAT melainkan milik orang lain.**

2. Bahwa TERGUGAT II menolak tegas dalil PENGUGAT angka 2 halaman 2 yang menyatakan :

“Bahwa dasar dan bukti kepemilikan Penggugat atas obyek tersebut diatas adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Pebruari 2013, antara Penggugat dan Tergugat VII, yang dibuat dihadapan ELLA GOEI, SH selaku Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai obyek perkara”.

Bahwa dalil tersebut di atas sangatlah tidak beralasan menurut hukum mengingat dasar dan bukti kepemilikan sebuah obyek tanah bukanlah Akta Pengikatan Jual Beli ataupun Surat Kuasa Untuk Menjual.

3. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim perkara a quo, bahwa dalam riwayat Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya SHGB No. 07801/Pamulang Barat tidak tercatat dan terdaftar sama seka li nama PENGUGAT, Bahwa obyek perkara yang digugat oleh PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 07801/Pamulang Barat tercatat dan terdaftar terakhir atas nama Nurul Nurrohmah (TERGUGAT I) dan bukan tercatat atas nama PENGUGAT.

Bahwa dalam riwayat kepemilikan SHGB No. 07801/Pamulang Barat tercatat dan terdaftar kepemilikan sebagai berikut :

- a. PT Pamulang Centraraya.
b. Nyonya Elita Natalia Sekar (TERGUGAT VII).
c. Nurul Nurrohmah (TERGUGAT I).
4. Bahwa Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

Hal - 15 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



*"Bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut **harus didaftarkan** menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19"*

Bahwa ketentuan tersebut di atas sangatlah jelas mengatur bahwa setiap peralihan Hak Guna Bangunan haruslah didaftarkan. Timbul pertanyaan atas dalil PENGGUGAT tersebut di atas, **mengapa dari ditandatanganinya PPJB sampai dengan saat ini PENGGUGAT tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah objek sengketa? ADA MASALAH APA PENGGUGAT TIDAK MENDAFTARKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA?**

5. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan** jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh **PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Bahwa akta yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut adalah Akta Jual Beli bukanlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, oleh karena itu bagaimana mungkin PENGGUGAT bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanah sebab akta PPJB tidak dibuat oleh PPAT melainkan oleh Notaris. TERGUGAT II mensomir PENGGUGAT untuk membuktikan apakah Akta PPJB No. 06 tanggal 16 Februari 2013 merupakan produk Notaris atau merupakan produk PPAT?

6. Bahwa selanjutnya Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

"Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir".

Bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (2) tersebut di atas, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa SHGB No. 07801/Pamulang Barat telah didaftarkan atas nama PENGGUGAT dan oleh karenanya PENGGUGAT bukanlah merupakan pemilik sah atas SHGB dimaksud.

7. Bahwa dengan demikian bagaimana bisa PENGGUGAT menyebutkan bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah atas obyek perkara mengingat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual bukan merupakan peralihan hak atas obyek perkara sebagaimana Pasal 38 ayat (1) dan (2) UUPA dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut di atas.
8. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi.
9. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum dibuatnya Akta Jual Beli sehingga pernyataan



PENGUGAT yang menyatakan PENGUGAT merupakan pemilik sah atas obyek perkara tidak berdasarkan hukum.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menyatakan bahwa obyek yang digugat bukanlah milik PENGUGAT atau menyatakan gugatan PARA PENGUGAT ditolak atau menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

C. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGUGAT (EKSEPSI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID)

1. Bahwa PENGUGAT dalam hal ini tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dikarenakan PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara.
2. Bahwa PENGUGAT tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri Tangerang dikarenakan PENGUGAT bukanlah pemilik sah atas obyek perkara sehingga PENGUGAT tidak memiliki hak dan kapasitas untuk menggugat.
3. Bahwa sebagaimana Eksepsi TERGUGAT II huruf B yang menyatakan bahwa obyek yang digugat bukanlah milik PENGUGAT, TERGUGAT II menolak seluruh dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik sah atas obyek perkara dimaksud.
4. Bahwa oleh karena PENGUGAT bukanlah pemilik obyek perkara, maka PENGUGAT bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh TERGUGAT dalam eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang telah dituangkan dalam surat gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT, dan perlu TERGUGAT tambahkan pula hal-hal yang kiranya dapat dimasukkan sebagai pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dalam pokok perkara ini, yaitu :
 - a. TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGUGAT.
 - b. PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan Objek Perkara oleh karenanya PENGUGAT bukan merupakan pemilik obyek perkara.
 - c. TERGUGAT II merupakan pihak yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal - 17 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



- d. PENGGUGAT merupakan pihak yang tidak beritikad baik.
- e. Pemberian pembiayaan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Objek jaminan pembiayaan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Bahwa di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan.

A. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

1. Bahwa dalam perkara *a quo* kiranya TERGUGAT II perlu jelaskan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* bahwa TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT.
2. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada angka 7 yang menyebutkan :

"Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2015, Tergugat III yang menempati dan menjaga obyek perkara a quo mendapat telepon dari pihak Tergugat II, yaitu perihal tegoran keterlambatan pembayaran cicilan/angsuran pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II dan betapa terkejutnya Penggugat karena obyek perkara a quo milik dari Penggugat telah diagunkan/dijaminakan kepada Tergugat II sebagai jaminan Hutang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, yang semula tercatat atas nama Nyonya ERLITA NATALIA SEKAR telah berubah menjadi atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I)"

Bahwa dari dalil PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah jelas bahwa hubungan hukum TERGUGAT II hanya mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I yang berarti hubungan hukum tersebut timbul dikarenakan adanya pemberian pembiayaan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dalam kata lain hubungan antara kreditur dengan debitur.

3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II serta tidak adanya dalil PENGGUGAT yang menguraikan perbuatan TERGUGAT II yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan sehingga dikategorikan perbuatan melawan hukum, lalu bagaimana mungkin PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan judul perbuatan melawan hukum dan menarik-narik TERGUGAT II dalam perkara *a quo*. Bahwa yang menjadi persoalan sesungguhnya adalah perbuatan melawan hukum seperti apakah yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam keputusannya tanggal 13-12-1958 No. 4K/Sip/1958 menyatakan sebagai berikut :

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"

Hal - 18 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan tersebut adalah adanya perselisihan hukum diantara kedua pihak, yang berarti pula bahwa antara kedua pihak tersebut harus ada hubungan hukum, sebab tanpa adanya hubungan hukum jelas tidak mungkin ada perselisihan.

5. Bahwa oleh karena TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN OBJEK PERKARA SEHINGGA OLEH KARENANYA PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN PEMILIK OBYEK PERKARA

1. Bahwa mohon kiranya dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjadi pertimbangan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara.
2. Bahwa bukti kepemilikan PENGGUGAT terhadap obyek perkara hanyalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bukan merupakan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa akta yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Akta Jual Beli bukanlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, oleh karena itu PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa Pendaftaran Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
5. Bahwa dalam SHGB No. 07801/Pamulang Barat tidak ada sama sekali nama PENGGUGAT dan oleh karenanya PENGGUGAT bukanlah merupakan pemilik sah atas SHGB dimaksud dan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara.
6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 2 halaman 2 yang menyatakan :

"Bahwa dasar dan bukti kepemilikan Penggugat atas obyek tersebut diatas adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Pebruari 2013, antara Penggugat dan Tergugat VII, yang dibuat dihadapan ELLA GOEI, SH selaku Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai obyek perkara"



7. Bahwa dalil tersebut di atas sangatlah tidak beralasan mengingat bukti kepemilikan sebuah obyek tanah bukanlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ataupun Surat Kuasa Untuk Menjual.
8. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi.
9. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat dari belum terpenuhinya persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah, sehingga pada akhirnya akan menghambat penyelesaian transaksi jual beli.
10. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri tidak dengan serta merta memindahkan hak atas tanah. Akta Perjanjian tersebut hanya merupakan perjanjian bahwa kedua belah pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah. Jual beli tanah baru terjadi dengan dibuatnya Akta Jual Beli Tanah (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
11. Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :
“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
12. Bahwa dengan demikian bagaimana bisa PENGGUGAT menyebutkan bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah atas obyek perkara mengingat Akta Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah sebagaimana Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karenanya sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

C. TERGUGAT II MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD BAIK DAN TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa mohon kiranya dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjadi pertimbangan bahwa TERGUGAT II merupakan pihak yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal - 20 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



2. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT pada angka 24 halaman 6 yang menyebutkan :

"Bahwa perbuatan Tergugat I,II,III,IV,V,VI kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan diatas, dimana nyata-nyata obyek perkara a quo adalah merupakan milik Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)"

Bahwa hal tersebut sangatlah tidak beralasan mengingat PENGUGAT tidak menyebutkan secara spesifik perbuatan melawan hukum manakah yang dilakukan oleh TERGUGAT II.

3. Bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook*) adalah :

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- adanya kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa dari unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan TERGUGAT II menerima kedua objek perkara sebagai jaminan pembiayaan dan memasang Hak Tanggungan atas objek perkara masuk dalam kategori PMH?

Bahwa tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan PENGUGAT terkait perbuatan melawan hukum apakah yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Lalu, apa yang mendasari PENGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT II sudah dapat dikualifikasi perbuatan melawan hukum? Berdasarkan hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan PENGUGAT secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*).

4. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika halaman 454 menyebutkan :

"Selanjutnya perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir akibat perbuatan orang :

- *Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daad (unlawful) :*
 - *Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau factum delictum, atau*
 - *Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort);*
 - *Atau dalam perbuatan tersbut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.*
- *Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :*
 - *Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (crime liability), dan*
 - *Pertanggungjawaban perdata (civil liability).*



Bahwa dengan demikian bagaimana bisa PENGGUGAT menyebutkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam posita surat gugatan PENGGUGAT tidak terdapat dalil yang menguraikan tindakan TERGUGAT II yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

D. PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG TIDAK BERITIKAD BAIK

1. Bahwa TERGUGAT II sangat meragukan dan atau mempertanyakan itikad baik dari PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan *a quo* karena Masuknya TERGUGAT VII dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa keikutsertaan TERGUGAT VII sebagai pihak dalam perkara berkesan hanya untuk memenuhi syarat formil namun faktanya sebenarnya PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT VII tidak akan hadir dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa dalam posita gugatan angka 9 halaman 3, PENGGUGAT menyebutkan :
"Bahwa Penggugat melalui teman nya pernah mempertanyakan kepada Tergugat VII sebagai Penjual Obyek perkara aquo kepada Penggugat, dimana Tergugat VII tidak pernah menjual obyek perkara a quo kepada pihak lain selain hanya kepada Penggugat saja dan Tergugat VII juga tidak pernah menjual obyek perkara a quo kepada Tergugat I"
4. Bahwa bagaimana PENGGUGAT mempertanyakan hal tersebut kepada TERGUGAT VII sedangkan dalam perubahan gugatan PENGGUGAT merubah alamat TERGUGAT VII yang sebelumnya beralamat di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten menjadi sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti baik di dalam negeri maupun di luar negeri.
5. Bahwa dengan tidak diketahuinya keberadaan TERGUGAT VII, bagaimana cara PENGGUGAT mempertanyakan peralihan obyek perkara dimaksud? Apabila PENGGUGAT bisa mendapatkan informasi sebagaimana posita gugatan angka 9 halaman 3 tersebut di atas, maka seharusnya PENGGUGAT juga mengetahui keberadaan TERGUGAT VII.
Bahwa kehadiran TERGUGAT VII sangatlah dibutuhkan untuk membuktikan apakah telah ada peralihan obyek perkara dari TERGUGAT VII kepada TERGUGAT I namun sampai saat ini TERGUGAT VII tidak pernah hadir dalam persidangan.
6. Bahwa selain itu adalah terasa janggal mengapa ada kesamaan/ kemiripan alamat antara TERGUGAT III dan TERGUGAT VII. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*

Hal - 22 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



bahwa terdapat kesamaan/kemiripan alamat antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT VII.

7. Bahwa PENGGUGAT mengetahui yang menempati obyek perkara saat ini adalah TERGUGAT III namun mengapa PENGGUGAT mencantumkan alamat yang sama kepada TERGUGAT VII.
8. Bahwa apabila PENGGUGAT memiliki itikad baik dalam mengajukan gugatan, PENGGUGAT seharusnya mencari tahu keberadaan TERGUGAT VII.
9. Bahwa PENGGUGAT juga pernah mendapatkan informasi dari "temannya" sebagaimana posita gugatan angka 9 halaman 3 dan seharusnya PENGGUGAT mengetahui keberadaan TERGUGAT VII.
10. Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim perkara *a quo*, bahwa terdapat hal yang sangat jelas sekali bahwa PENGGUGAT tidaklah beritikad baik dalam mengajukan gugatan untuk menutupi kesalahan dari PENGGUGAT sendiri.
11. Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim bahwa perkara *a quo* patut diduga adanya persengkokolan jahat. Dugaan tersebut didasari sebagaimana dalil PENGGUGAT angka 4 menyebutkan :
"Bahwa setelah Penggugat membeli Obyek tersebut diatas, Penggugat memberi kepercayaan kepada Tergugat III untuk menempati dan menjaga rumah/obyek tersebut karna Penggugat telah lama mengenal Tergugat III dengan harapan dapat terjaga dan berjalan dengan baik, dimana Penggugat tidak berdomisili atau bertempat tinggal di obyek tersebut karena bekerja di luar kota dan sesekali datang untuk melihat obyek tersebut atau menanyakan melalui telephon kepada Tergugat III perihal keadaan maupun pembayaran listrik, air dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta iuran lainnya atas obyek perkara a quo"
Bahwa sangatlah tidak masuk akal PENGGUGAT menitipkan asli sertipikat kepada orang lain dan sangatlah naif PENGGUGAT saat ini mengajukan gugatan dikarenakan kecerobahan dan kesalahan dari PENGGUGAT sendiri.
12. Bahwa TERGUGAT II mempertanyakan apakah TERGUGAT VII dengan sukarela menyerahkan SHGB No. 07801/Pamulang Barat kepada PENGGUGAT walaupun masih PPJB? Apakah benar PENGGUGAT secara sukarela menitipkan SHGB tersebut kepada TERGUGAT III? atau TERGUGAT VII tidak pernah sama sekali menyerahkan SGHB dan/atau menjual obyek perkara tersebut kepada PENGGUGAT dan oleh sebab itu TERGUGAT VII bisa menjual obyek perkara kepada TERGUGAT I?
13. Bahwa selain hal tersebut di atas, TERGUGAT II akan membuktikan saat agenda pembuktian bahwa PENGGUGAT memiliki itikad tidak baik dikarenakan adanya pihak lain yang terkait objek perkara namun tidak dimasukan dalam gugatannya sebagai pihak yaitu Sdr. Een Hendarsih.

Hal - 23 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



**E. PEMBERIAN PEMBIAYAAN OLEH TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I
TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa dengan dasar permohonan pembiayaan dari TERGUGAT I dengan jaminan SHGB No. 07801/Pamulang Barat an. Nurul Nurrohmah, maka TERGUGAT II telah memproses pemberian pembiayaan kepada TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank dan mengikatnya dengan Hak Tanggungan.
2. Bahwa dari mulai proses awal pemberian pembiayaan sampai dengan diterbitkannya Hak Tanggungan telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian secara seksama semua dokumen dan data-data sebagaimana ketentuan yang berlaku dalam Bank/TERGUGAT II seperti asli sertifikat tanah, kartu tanda penduduk, dan kartu keluarga, sehingga tidak ada keraguan terkait keabsahan dan kebenaran atas dokumen dan data-data tersebut bagi TERGUGAT II, terlebih lagi proses tersebut melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan verifikasi yang serupa.
3. Bahwa oleh karena TERGUGAT II telah melakukan proses pemberian pembiayaan yang dimulai dengan pengecekan seluruh dokumen terkait, ditandatanganinya Perjanjian Kredit hingga terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan pula instansi resmi, maka dalam hal ini TERGUGAT II merupakan pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum.

**F. OBJEK JAMINAN PEMBIAYAAN TELAH DIKAT HAK TANGGUNGAN
SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU**

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 07801/Pamulang Barat an. Nurul Nurrohmah telah dijadikan jaminan pembiayaan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 02 tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Misdalina, S.H., MKn.
2. Bahwa tindaklanjut atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah tersebut adalah diterbitkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 03 tanggal 12 Februari 2015 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Misdalina, S.H., MKn.
3. Bahwa setelah ditandatanganinya SKMHT tersebut di atas, diterbitkanlah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 03/2015 tanggal 18 Februari 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Hal - 24 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Tanah (PPAT) Aili Papang Hartono, S.H., MKn.

4. Bahwa atas dasar APHT tersebut di atas, TERGUGAT VI menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1665/2015 tanggal 2 Maret 2015 an. PT Bank DKI senilai Rp. 375.000.000.- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut di atas, TERGUGAT II berhak melakukan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan apabila TERGUGAT I melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 02 tanggal 12 Februari 2015 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

5. Bahwa proses dari awal sampai terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan verifikasi yang serupa.
6. Bahwa oleh karena TERGUGAT II telah membebaskan Hak Tanggungan atas obyek jaminan pembiayaan, maka TERGUGAT II memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan pembiayaan tersebut.

G. BAHWA DI ATAS HAK TANGGUNGAN TIDAK DAPAT DILAKUKAN SITA JAMINAN OLEH PENGADILAN

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas tuntutan PENGGUGAT angka 8 halaman 8 surat gugatan dalam perkara *a quo* yang menuntut:

“Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006”.

2. Bahwa tuntutan PENGGUGAT tersebut di atas tidak beralasan mengingat terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank tidak diperkenankan diletakkan “sita jaminan” (*conservatoir beslag*), hal mana juga telah ditegaskan dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985.**

3. Bahwa Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H dalam bukunya “Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)” halaman 40-41 menjelaskan bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk

Hal - 25 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan.

4. Bahwa selanjutnya mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangan pula bahwa TERGUGAT II yang telah memegang Hak Tanggungan adalah sebagai pihak yang berhak atas pelunasan pembiayaan dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana bunyi ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah** yang menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT II;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGUGAT;
3. Menyatakan PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara sehingga oleh karenanya PENGUGAT bukan merupakan pemilik obyek perkara;
4. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya;
5. Menyatakan PENGUGAT merupakan pihak yang tidak beritikad baik;
6. Menyatakan pemberian pembiayaan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Hal - 26 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan;
8. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempunyai pendapat yang lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah pula mengajukan jawaban tertanggal 12 Pebruari 2016, dan telah diterima dipersidangan pada tanggal 18 Pebruari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bagaimana mungkin penggugat yang bukan sebagai pemilik dari rumah yang diperkarakan sebagai milik penggugat, sedangkan sertifikat asli Hak Guna Bangun No. 07801 yang berlokasi di Propinsi Banten kabupaten Tangerang Kecamatan Pamulang, Desa Pamulang Barat, dengan alamat Komplek Perumahan Puri Pamulang B 04/07, jelas-jelas bernama Nyonya Elita Natalia tanggal lahir 23 Desember 1980.
2. Penggugat mengaku sebagai pemilik rumah yang disengketakan tetapi kenapa sertifikat asli Hak Guna Bangun No. 07801 bisa berada ditangan orang lain dalam hal ini berada ditangan ibu kandung Nyonya Elita Natalia yaitu : Ibu Een Hendarsih. Ada hubungan apa sampai bisa sertifikat asli bisa berada ditangan orang lain. Ini tanda Tanya besar yang harus di jawab Penggugat.
3. Dalam Gugatan Sdr. Agus Rinaldo Simanjutak tidak jelas seolah olah hantam kromo saja dan sangat aneh karena Saksi sebagai tergugat IV, tidak pernah mengenal dan bertemu sekalipun dirumah yang digugat. Ibu Een Hendarsih menjamin bahwa rumah tersebut adalah milik putri kandungnya dan menjamin tidak akan ada gugatan dari pihak manapun dengan surat pernyataan diatas matrai cukup.
4. Penggugat dalam gugatan kepada Tergugat III menyatakan menitip Asli sertifikat Hak Guna Bangun No. 07801, SPPT dan copy IMB kepada tergugat III, dalam gugatan penggugat menyatakan tergugat III sebagai orang yang diberikan kepercayaan untuk menjaga rumah. Timbul pertanyaan kenapa orang yang disuruh menjaga rumah atau hanya menjaga saja bisa dengan sangat lengkap diberikan juga bukti kepemilikan rumah Asli kepada orang yang hanya menumpang. Menurut kami hal yang sangat aneh dan tidak lazim.
5. Kalau semua isi gugatan dari penggugat diterima sebenarnya ada maksud apa dari penggugat document yang sangat berharga bisa jatuh ketangan orang yang tidak berhak dan hanya sebagai penunggu rumah.

Hal - 27 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



6. Dalam Gugatan yang dilakukan penggugat hanya memegang Akta Jual Beli No. 06 tanggal 16 Februari 2013 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 07 Tanggal 16 Februari 2013, sedangkan SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUN ASLI No. 0781 dititipkan kepada orang yang hanya disuruh menjaga rumah (istilah penggugat menumpang tanpa membayar sewa rumah). Hal ini sangat aneh dan tidak lazim. Hal ini perlu dipertanyakan oleh majelis hakim lebih penting mana SERTIFIKAT ASLI HAK GUNA BANGUN No. 0781 atau AKTA JUAL BELI DAN KUASA JUAL.
7. Kalau semua Gugatan dari penggugat kita cermati sebenarnya banyak keanehan atau informasi lain yang tidak dijelaskan atau kabur dan kami sebagai tergugat IV menyatakan dan menghimbau kepada majelis Hakim untuk lebih meminta keterangan yang lebih jelas. Karena kami merasa tidak mempunyai hubungan apapun terhadap Penggugat.
8. Penggugat tidak cukup alasan yang sangat kuat, menyatakan perbuatan dan tindakan tergugat IV telah melawan hukum, untuk ini tergugat IV memohon kepada MAJELIS HAKIM yang memutuskan perkara ini, karena penggugat bukan sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum dan hak atas rumah yang diperkarakan, untuk menolak gugatan atas tergugat IV.
9. Akhirnya kami hanya memohon kepada MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT, untuk mempertimbangkan dan memutuskan permasalahan ini dengan seadil adilnya dan berdasarkan pertimbangan atas jawaban kami sebagai tergugat IV.

Menimbang, bahwa Tergugat V telah pula mengajukan jawaban tertanggal 11 Februari 2016, dan telah diterima dipersidangan pada tanggal 11 Februari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak {Plurium Litis Consortium}:

Bahwa dalil gugatan Penggugat, menyebutkan obyek sengketa berupa Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No.07801/Pamulang Barat, tercatat atas nama milik Tergugat VII, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat VII telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.06, tanggal 16 Februari 2013 dan Kuasa Untuk Menjual No.07, tanggal 23 Februari 2013, yang menurut Penggugat dibuat dihadapan **Notaris/PPAT ELLA GOEI, S.H.**

Bahwa kemudian Tergugat I telah menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07801/Pamulang Barat tersebut kepada Tergugat II, namun dalam gugatan Penggugat tersebut tidak menjelaskan Akta Pengikatan Hak Tanggungan {APHT} dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT siapakah...? tidak dijelaskan...? maka agar permasalahan menjadi terang dan jelas, **seharusnya Notaris/PPAT ELLA GOEI, SH dan Notaris/PPAT lainnya yang telah membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan {APHT} juga turut disertakan sebagai Tergugat dalam perkara ini.**

Hal - 28 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Maka dengan tidak digugatnya Notaris/PPAT ELLA GOEI, SH dan Notaris/PPAT lainnya dalam perkara aquo ini, gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200 K/Pdt/1998, tanggal 27 September 1990, disebutkan:

“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas {Obscure Libelle}:

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aqua tidak jelas/kabur, karena Tergugat I dan Tergugat VII yang menurut Penggugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya secara pasti dan jelas baik didalam maupun diluar negeri, dan juga **Tergugat III yang menurut Penggugat telah meninggal dunia, para ahli waris dari Tergugat III oleh Penggugat tidak ditarik/dijadikan sebagai “Tergugat Baru”**, sehingga tidak jelas siapakah yang sebenarnya menjadi para pihaknya dalam gugatan tersebut untuk menggantikan kedudukan Tergugat III yang telah wafat tersebut sebagai ahli waris penggantinya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, karenanya gugatan Penggugat menjadi Kabur/Tidak Jelas {Obscure Libelle}.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994, tanggal 20 Oktober 1995, disebutkan:

“Menghadapi surat gugatan yang kabur {Obscure Libelle}, maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan”.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatan aquo, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Penggugat.

3. Terhadap dalil Gugatan Penggugat butir No. 7, 8 dan No. 9 :

Bahwa Tergugat V menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 04 Nopember 2015, pada butir No. 7, 8, dan No. 9, yang menyatakan Penggugat melalui temannya pernah bertanya kepada Tergugat VII, bahwa Tergugat VII tidak pernah menjual tanah obyek perkara aquo kepada pihak lain selain hanya kepada Penggugat, juga tidak pernah menjual kepada Tergugat I, **adalah dalil yang tidak berdasar dan dibuat-buat penuh rekayasa.**

Bahwa karena proses peralihan jual beli tanah dan pembuatan Akta Jual Beli No. 307/2014, tanggal 31 Desember 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V telah dibuat sesuai dengan prosedur yang benar, yaitu para pihak {Tergugat I dan Tergugat VII} datang dihadapan Tergugat V dan akta tersebut telah dibacakan dan dijelaskan tentang isi akta tersebut, dengan segala resiko dan akibat hukumnya, setelah para pihak telah mengerti tentang isi akta tersebut. Kemudian para pihak menandatangani dihadapan Tergugat V, juga turut hadir suami dari Tergugat VII dan turut menandatangani akta tersebut. dengan demikian jual beli tersebut telah dilakukan secara terang dan tunai.

Hal - 29 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3045 K/PDT/1991, tanggal 30 Mei 1996 jo. PP No. 10 Tahun 1961, disebutkan sebagai berikut :

“Semua pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”.

4. Terhadap dalil Gugatan Penggugatbutir No.13, 14, 16, 17, 18, 19, dan

No. 20 :

Bahwa Tergugat V menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat padabutir No. 13, 14, 16, 17, 18, 19, dan No. 20, yang menyatakan Tergugat V telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah membuat akta tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah, tidak berdasar sama sekali, dan alasan yang dibuat-buat karena unsur melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat itu sama sekali tidak ada dan tidak pernah dilakukan oleh Tergugat V, mohon ditolak.

Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli No. 307/2014, tanggal 31 Desember 2014 mengandung cacat hukum, adalah dalil yang tidak berdasar sama sekali dan mohon untuk ditolak gugatan Penggugat tersebut, karena tidak ada perbuatan yang melawan hukum Tergugat V lakukan.

Bahwa karena sebelum dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 307/2014, tanggal 31 Desember 2014, Tergugat V selaku PPAT terlebih dahulu dilakukan pengecekan Sertifikat HGB No. 07801/Pamulang Barat tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/ BPN Kota Tangerang Selatan/Tergugat VI, dengan hasil pengecekan bahwa tanah dengan Sertifikat HGB No. 07801/Pamulang Barat tersebut, tidak ada masalah/tidak ada pemblokiran dan kemudian Tergugat V memeriksa kelengkapan persyaratan termasuk identitas Tergugat VII/penjual dan Tergugat I/pembeli.

Bahwa setelah selesai dibuatkan Akta Jual Beli No. 307/2014, tanggal 31 Desember 2014 oleh Tergugat V, segera diajukan pendaftaran untuk peralihan hak/balik nama atas Sertifikat tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/BPN Kota Tangerang Selatan/Tergugat VI sehingga Sertifikat tersebut beralih kepemilikannya ke atas nama Tergugat I/Nurul Nurrohmah dan sampai saat ini masih tercatat atas nama Tergugat I/ Nurul Nurrohmah.

Bahwa oleh karenanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 307/2014, tanggal 31 Desember 2014 jo. Sertifikat HGB No. 07801/Pamulang Barat, Surat Ukur No. 78/2006/Pamulang Barat, tanggal 28 Maret 2006, luas 60 M2 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegugat V sebagai pejabat yang berwenang secara yuridis formal telah memenuhi persyaratan dan ketentuan peraturan hukum yang berlaku.

Dengan demikian kepemilikan tanah atas nama Tergugat I adalah sah demi hukum, sehingga untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau mengalihkan kepada siapa saja dalam hal ini kepada Tergugat II sebagai pembeli/pemegang hak tanggungan peringkat I {pertama} beritikad baik harus dilindungi pula oleh hukum.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 1230K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, disebutkan sebagai berikut :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sah tanah dan bangunan terperkara berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 16 Pebruari 2013 dan Kuasa Untuk Menjual No. 07, tanggal

Hal - 30 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



16 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT ELLA GOEI, S.H. tidak berdasar, karena **Perjanjian Pengikatan Jual Beli {PPJB} bukan merupakan pengalihan hak atas tanah, sehingga tidak serta merta memindahkan hak atas tanah kepada Penggugat, Jual Beli atas tanah baru dapat terjadi apabila dibuatnya Akta Jual Beli Tanah {AJB} dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah {PPAT}.**

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1, tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hakmilik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 390 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1975, disebutkan :

“Untuk sah nya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang”.

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Ordonantie Staatblad* tahun 1860 Nomor 3, yang berlaku 1 Juli 1860), Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik dan oleh undang-undang juga ditegaskan menurut Pasal 1874 dan 1874a KUHPerdara.

Dengan demikian Tergugat V selaku Notaris hanya mencatat mengenai isi akta dan para pihak yang berkepentingan antara Tergugat I dengan Tergugat VII atau perbuatan Tergugat V hanya dikarenakan tugasnya sebagaimana telah diamanatkan menurut Undang-Undang.

Bahwa berdasar Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 702K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, disebutkan :

“Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa {hal-hal} yang dikemukakan oleh Penghadap dihadapan Notaris tersebut”.

Dan berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ditentukan :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 702K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, disebutkan sebagai berikut :

“Pembatalan akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa-apa yang dikemukakan oleh penghadapdan seterusnya”

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979, antara lain disebutkan :

“Bahwa Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akte notaris”.

5. Terhadap dalil Gugatan Penggugat butir No. 24 :



Bahwa Tergugat V menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat pada butir No. 24 tersebut, karena tidak benar Tergugat V telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah membuat akta-akta tersebut, dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar sama sekali, dan alasan yang dibuat-buat karena unsur melawan hukum yang di dalilkan oleh Penggugat itu sama sekali tidak ada dan tidak pernah dilakukan oleh Tergugat V.

Bahwa justru sebaliknya, gugatan aquo ini diajukan oleh Penggugat didasarkan pada akal licik dan persekongkolan antara Penggugat dengan Tergugat III, dan Tergugat IV, yang nota benenya menurut Penggugat, Tergugat III telah meninggal dunia tetapi para ahli waris dari Tergugat III oleh Penggugat tidak ditarik/dijadikan sebagai ahli waris pengganti, kemudian seolah-olah Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat VII berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli {PPJB}, yang bukan merupakan pengalihan hak atas tanah, sehingga tidak serta merta memindahkan hak atas tanah kepada Penggugat, jual beli atas tanah baru dapat terjadi apabila dibuatnya Akta Jual Beli Tanah {AJB} dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah {PPAT}.

Bahwa tujuan dari Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk menunda pelaksanaan sita jaminan/eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat II terhadap Tergugat I, karena kredit macet oleh Tergugat I.

6. Terhadap dalil Gugatan Penggugat butir No. 29, 30, 31, dan No. 32 :

Bahwa Tergugat V menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat pada butir No. 29, 30, 31 dan No. 32 tersebut, karena Tergugat V tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga kerugian materiil sebesar Rp. 320.000.000,- {tiga ratus dua puluh juta rupiah} dan immaterial sebesar Rp. 900.000.000,- {sembilan ratus juta rupiah}, adalah tidak berdasar dan dibuat-buat dan mohon ditolak.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 540K/Sip/1972, tanggal 11 September 1975, disebutkan :

“Oleh karena posita gugatan Penggugat disangkal oleh pihak Tergugat, maka menurut pasal 163 HIR pihak Penggugat harus dibebani kewajiban untuk membuktikan posita gugatannya tersebut”.

Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1201K/Sip/1973, tanggal 14 Nopember 1974, juga disebutkan :

“Selama dalam persidangan pihak Penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan semua posita gugatannya dengan alat-alat bukti yang tersedia, sehingga amar putusan Hakim yang benar adalah : Menolak gugatan Penggugat seluruhnya”.

Serta dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 011K/N/HaKi//2012, tanggal 30 September 2012, disebutkan :

“Petitum/Tuntutan “ganti rugi uang” yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “yurisprudensi tetap”, bahwa Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya perkiraan saja, tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugimateriil tersebut”.

7. Bahwa dalil-dalil selebihnya dari gugatan Penggugat yang tidak relevan dengan Tergugat V, mohon dikesampingkan dan ditolak.



PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Ex aquo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah pula mengajukan jawaban tertanggal 11 Pebruari 2016, dan telah diterima dipersidangan pada tanggal 11 Pebruari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A.1. ERROR IN PERSONA (Cacat Sebagai Subjek Penggugat, Karena Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang berhak atas objek tanah Perkara A quo).

- a. Bahwa Penggugat adalah belum sebagai pihak yang telah memiliki hak dan atau Pihak yang telah memiliki hubungan hukum hak keperdataan selaku pemilik tanah dari obyek yang diperkarakan.
- b. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat adalah perjanjian perikatan yang belum melahirkan perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUHPerdato.
- c. Bahwa Penggugat hanya sebagai pihak yang mengikatkan diri baru akan membeli dan atau akan menerima suatu penyerahan dari objek tanah terperkara dari Tergugat VII, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUHPerdato.
- d. Bahwa Penggugat belum memiliki hubungan hukum sebagai pembeli dan penerima penyerahan dari objek hak keperdataan atas kepemilikan tanah objek perkara, sebab perjanjian pengikatan jual beli, tidak memiliki azas tunai dan terang.

A.2. ERROR IN PERSONA (Cacat Sebagai Subyek Tergugat, Karena Tidak Tepat Ditarik Sebagai Pihak Dalam Perkara A quo/GEMIS AANHOEDANIGHEID)

- a. Bahwa Kedudukan hukum dari Tergugat VI, dalam perkara a quo, tidak tepat dijadikan Pihak.
- b. Bahwa dalam Gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat menjadikan Tergugat VI, sebagai pihak dalam perkara a quo (GEMIS AANHOEDANIGHEID), karena Tergugat VI, tidak terlibat dalam

Hal - 33 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



perbuatan hukum dari perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013, adalah bentuk suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat VII yang dibuat oleh dan dihadapan Sdri ELLA GOEI, SH selaku Notaris di Tangerang.

Artinya dari bentuk-bentuk perjanjian yang ada tersebut, Tergugat VI, tidak terlibat/dilibatkan dalam perbuatan hukum atas perjanjian tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Penggugat, sehingga untuk itu Tergugat VI, tidak tepat ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*).

- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat VI, harus ditolak atau tidak dapat diterima, karena kedudukan hukum Tergugat VI tidak tepat dijadikan pihak dalam perkara a quo, sehingga untuk itu gugatan Penggugat *ERROR IN PERSONA*, karena Tergugat VI tidak terlibat dalam perjanjian kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Penggugat.

B. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas/Kabur).

1. Bahwa dalam title gugatan Penggugat perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kemudian dalam posita gugatan menerangkan adanya peristiwa wanprestasi terhadap hutang-piutang, tetapi kemudian dalam petitum gugatan, Penggugat memohon untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap para Tergugat, adalah suatu surat gugatan yang sangat tidak jelas/kabur.
2. Bahwa Penggugat tidak dengan jelas dan terstruktur dalam menyusun surat gugatan yang menguraikan tentang bagaimana yang seharusnya dalam pengajuan gugatan terhadap persoalan/permasalahan yang ada berdasarkan hukum formil yang ada.
3. Bahwa surat gugatan Penggugat, telah kabur/tidak jelas dalam hubungan hukum atas perbuatan hukum diantara posita gugatan dengan petitum gugatan, sebab dalam posita gugatan Penggugat menguraikan adanya peristiwa hukum hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat 1 atas dasar perjanjian pinjam meminjam uang, tetapi didalam petitum Penggugat, tiba-tiba Penggugat menuntut dan memohon adanya perbuatan melawan hukum walaupun Penggugat tidak menerangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum.

Hal - 34 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini, sebab surat gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka TERGUGAT VI, dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi TERGUGAT VI, dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 32 (tiga puluh dua) yang menyatakan selaku pembeli yang sah dari sebidang tanah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013, yang dibuat oleh Sdri ELLA GOEI, S.H. selaku Notaris di Tangerang Selatan adalah patut untuk ditolak dengan tegas, oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara a quo,
2. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 adalah bukan merupakan Akta Perjanjian Jual Beli atau akta perjanjian peralihan hak atas kepemilikan dari bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 s.d pasal 1540 Jo. 1338 Jo. 1320 Jo. 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998, sehingga untuk itu Penggugat belum memiliki hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang diperkarakan oleh Penggugat.
3. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat adalah suatu perjanjian perikatan yang belum melahirkan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUHPerdata, tetapi Penggugat hanya sebagai pihak yang mengikatkan diri, baru akan membeli dan atau akan menerima suatu penyerahan dari objek a quo dari Tergugat VII.
4. Bahwa Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai pihak yang sudah memiliki hubungan hukum selaku pembeli yang beritikad baik dan atau

Hal - 35 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



selaku penerima dari penyerahan hak atas objek tanah yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, sebab dalam prinsip Perjanjian jual beli yaitu memiliki azas tunai dan terang, sedangkan untuk perjanjian perikatan menurut pasal 1234 KUHPerdara memberikan cara dengan mendasarkan kepada wujud isi/prestasi perikatannya, yang terdiri dari :

- a). Akan untuk memberikan sesuatu
 - b). Akan untuk melakukan/berbuat sesuatu
 - c). Akan untuk tidak melakukan sesuatu.
5. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013, pada dasarnya hanya melahirkan perikatan-perikatan saja atau biasa disebut dengan *obligatoir*, sedangkan hak atas objek perjanjian belum beralih, sedangkan untuk peralihan hak tersebut masih dibutuhkan adanya *levering*/penyerahan.
6. Bahwa pada prinsipnya Penggugat harus dapat membedakan antara saat lahirnya suatu perjanjian obligatoirnya dengan saat penyerahan prestasi dari hak atas tanahnya, karena dalam dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan adanya pembayaran secara tunai kepada Tergugat VII, hal ini diperkuat dengan keberadaan dari surat bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07801/Pamulang Barat, yang masih berada pada Tergugat VII, dan sangat naif/tidak mungkin sudah dibeli oleh Penggugat tetapi Penggugat tidak menguasainya, sebab berdasarkan dalil Penggugat pada posita gugatannya angka 4 (empat) menyatakan dari objek tanah dan bangunan masih ditempati/dikuasai oleh Tergugat VII, serta Penggugat menitipkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07801/Pamulang Barat dan Surat Izin Mendirikan Bangunan kepada Tergugat VII.
7. Bahwa apabila Penggugat benar telah membeli dari objek tanah perkara, mengapa Penggugat tidak mengadakan kesepakatan Perjanjian Jual Beli atas objek a quo di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998.
8. Bahwa dasar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat VII adalah bukan perjanjian jual beli, tetapi hanya perjanjian pengikatan jual beli, sebab perjanjian jual beli pada dasarnya tunai dan terang, dan dalam pelaksanaannya langsung diikuti dengan penyerahan terhadap bendanya, sehingga untuk itu Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal

Hal - 36 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



16 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Februari 2013 adalah bukan merupakan Akta Perjanjian Jual Beli, tetapi hanya merupakan perjanjian perikatan-perikatan yang belum melahirkan hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari Penggugat.

9. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari peristiwa hukum yang ada, dapat dinyatakan Penggugat bukan sebagai pihak yang telah memiliki hak dan atau selaku Pihak yang telah memiliki hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah obyek perkara, sehingga tindakan hukum yang dilakukan Tergugat VI, dalam melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah objek perkara bukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
10. Bahwa Penggugat tidak cukup alasan yang sangat kuat, menyatakan perbuatan dan ataupun Tindakan Para Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), terhadap hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara, sehingga untuk itu, gugatan Penggugat yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena Penggugat bukan/belum dapat dinyatakan sebagai Pihak yang memiliki hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah objek perkara.
11. Bahwa untuk menggugat subjek hukum karena adanya suatu perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu Penggugat harus menguraikan adanya 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat VI, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Jo. Keputusan Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 NJ 1919 hal. 161, W. 10365 ("Drukkers-arrest", Putusan Lindenbaum-Cohen).
12. Bahwa yang dimaksud dengan suatu perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan azas-azas hukum (*onrechtmatige daad*) adalah:
"membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu), yang :
 - a. Melanggar hak orang lain;
 - b. Bertentang dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu.
 - c. Bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan azas-azas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain".

Hal - 37 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Dengan demikian unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:

- a. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, akan tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam kehidupan masyarakat (Lihat: Putusan Lindenbaum-Cohen HR. 1919);
 - b. Perbuatan sebagaimana dimaksud tersebut diatas, adalah mengandung kesalahan;
 - c. Dapat mengakibatkan kerugian;
 - d. Terdapat adanya hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian.
13. Bahwa karena Penggugat tidak dapat merumuskan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat VI, sehingga untuk itu petitum gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan terhadap Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum agar ditolak, karena Tergugat VI tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari surat bukti Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 yang bukan merupakan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 1457 s/d pasal 1540 Jo. 1338 Jo. 1320 Jo. 1868 KUHPerdato Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998, tetapi hanya merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang belum melahirkan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUHPerdato, sehingga petitum gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 adalah bukan merupakan akta perjanjian jual beli.
15. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari surat bukti Penggugat dari peristiwa hukum yang didalilkan dalam surat gugatannya berdasarkan

Hal - 38 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Februari 2013 untuk itu terhadap tanah objek perkara tidak tepat apabila diletakan sita jaminan, karena Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Februari 2013, yang dijadikan dasar peletakan sita jaminan oleh Penggugat adalah bukan tanda bukti kepemilikan hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari Penggugat, tetapi hanya merupakan suatu perjanjian perikatan yang belum melahirkan perjanjian jual beli, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUHPerdara, sebab dalam azasnya pada perjanjian tersebut, Penggugat hanya sebagai pihak yang mengikatkan diri baru akan membeli dan atau akan menerima suatu penyerahan dari objek tanah a quo dari Tergugat VII, sehingga untuk itu petitum gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan peletakan sita jaminan atas objek tanah perkara patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

16. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari surat bukti Penggugat atas peristiwa hukum yang ada, terhadap pernyataan Penggugat yang menyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas rumah terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jalan Gunung Bromo 3, B.04/07 Kelurahan Pamulang Barat Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Februari 2013, patut untuk ditolak, sebab Penggugat belum selaku pemilik dari objek a quo, sebab Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Februari 2013, bukan merupakan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 1457 s,d pasal 1540 Jo. 1338 Jo. 1320 Jo. 1868 KUHPerdara Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998, tetapi hanya merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang belum melahirkan perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 1233 Jo. 1234 KUH perdata. Sehingga petitum gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan demi hukum Penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas objek a quo, patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena dasar perolehan hak

Hal - 39 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperdataan dari kepemilikan Penggugat belum ada, sebab Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 bukan merupakan akta perjanjian jual beli yang memiliki asas tunai dan terang.

17. Bahwa berdasarkan fakta hukum dari surat bukti Penggugat atas peristiwa hukum yang ada, terhadap pernyataan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk menyatakan membatalkan dan tidak berkekuatan hukum dari Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V, patut untuk ditolak, sebab Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 16 Pebruari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 16 Pebruari 2013 adalah bukan merupakan perjanjian jual beli, sedangkan Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V adalah sah menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 s.d pasal 1540 Jo. 1338 Jo. 1320 Jo. 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998, dan memenuhi azas tunai dan terang.

18. Bahwa tidak cukup alasan yang sangat kuat bagi Penggugat untuk menyatakan pencatatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07801/Pamulang Barat, tidak berdasar hukum serta tidak sah menurut hukum, sebab dalam pencatatan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah, dalam pencatatannya, telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP No. 37 Tahun 1998..

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan TERGUGAT VI tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT VI memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, untuk berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On van kelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

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

Hal - 40 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/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)



Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 4 Agustus 2016, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah Rp. 3.166.000.- (Tiga juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng., pada tanggal 08 Agustus 2016 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 4 Agustus 2016, permohonan banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 September 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 22 Agustus 2016, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Agustus 2016, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Oktober 2016 sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Memori Banding tanggal 11 Oktober 2016 Nomor 685/Pdt.G/2015/PN.Tng., memori banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 17 Oktober 2016, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Oktober 2016, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 17 Oktober 2016;

Hal - 41 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng., bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2017, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 November 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 November 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI dan Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 18 November 2016, bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini agar supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG 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 memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum sepanjang terhadap POKOK PERKARA, yang tidak dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim dalam perkara ini;
- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya telah salah menerapkan hukum pembuktian dan atau telah menerapkan hukum pembuktian tidak sebagaimana mestinya;
- Bahwa bukti-bukti Pembanding/Penggugat sangatlah sempurna dan terkuat karena merupakan akta otentik dan bukti-bukti tersebut dibuat dihadapan Notaris;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding semula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten, melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan memori banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 4 Agustus 2016;

Hal - 42 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.06, tanggal 16 Februari 2013, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 07 tanggal 16 Februari 2013;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006, tercatat atas nama Nyonya ELITA NATALIA SEKAR;
5. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 307/2014 tanggal 31 Desember 2014, yang diperbuat oleh NENI ARIESTIANI, S.H., Mkn., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat V);
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), berdasarkan surat ukur Nom. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006, yang tercatat atas nama NURUL NURROHMAH (Tergugat I) adalah tidak berdasar hukum serta tidak sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI secara tanggung renteng membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan kerugian Imateriil Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
8. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Puri Pamulang Jl. Gunung Bromo 3, B.04/07, Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07801/Pamulang Barat, berdasarkan surat ukur No. 78/Pamulang Barat/2006, tanggal 28 Maret 2006;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan (Verzet), Banding maupun Kasasi;

Hal - 43 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 685/PDT.G/2015/PN.Tng., tanggal 4 Agustus 2016 dan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 11 Oktober 2016, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar menurut hukum, selanjutnya diambil alih pertimbangan hukum tersebut dan menambah dengan melengkapinya agar ahli waris Tergugat III dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, karena sesuai dengan adanya perubahan gugatan yang termuat dalam putusan pada halaman 11 dan bukti surat P20 bahwa Tergugat III telah meninggal dunia pada tanggal 11 November 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 4 Agustus 2016 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009;
3. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan;
4. Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR);
5. Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait;

Hal - 44 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 685/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 4 Agustus 2016, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SENIN**, tanggal **2 OKTOBER 2017**, oleh kami : **DR. H. NARDIMAN, S.H., M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis dan **MEGA BOEANA, S.H.**, serta **MASRUDIN CHANIAGO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **16 OKTOBER 2017**, oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh **SUTARNO, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

TTD

MEGA BOEANA, S.H.

TTD

MASRUDIN CHANIAGO, S.H., M.H.

KETUA MAJELIS

TTD

DR. H. NARDIMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

SUTARNO, S.H., M.H.

Hal - 45 - dari 46 Hal. Putusan No. 102/PDT/2017/PT.BTN.



Perincian Biaya Banding :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi	Rp 139.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)	