



PUTUSAN

Nomor 90/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JULIA, Pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat di Kota Baru Parahyangan Tata Wangsa Kerta, Jalan Wangsa Prabu No.30 Padalarang, Bandung, Jawa Barat (dahulu di Metro Permata I D-1 Nomor 2, RT.2 RW.11 Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang);

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Yusi Yusanti, S.H., Imam Supriyono, S.H., dan Tanty Kurniaty, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Tanty Kurniaty-Yusi Yusanti, & Rekan, beralamat di Jl. E2 Raya No.32 Harapan Mulia Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 November 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 November 2014 Nomor : 1592/SK.Pengacara/2014/PN.Tng;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Melawan

1. **SITI SOFINGATUN alias FINA FERLITA**, Wiraswasta, beralamat di Jl.Cetarip Barat No.32 RT.08 RW.07 Kel.Kopo, Kec.Bojongloa Kalar, Kota Bandung;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. **ROYADIN alias RASYADIN**, Wiraswasta, beralamat di Jl.Cetarip Barat No.32 RR.08 RW.07 Kel.Kopo, Kec.Bojongloa Kalar, Kota Bandung;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. **LENNY LIE**, Swasta, beralamat di Taman Duta Mas C5 No.50 RT.09 RW.09, Kel. Wijaya Kusuma, Kec.Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. **TAN ROSALINA TEDJA S**, Ibu rumah tangga, beralamat di Metro Permata I D-1 Nomor 2 RT.2 RW.11, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang (semula di Jl.Kemandoran 1 No.10 Jakarta Selatan);

Hal. 1 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

5. **BABY DAMAYANTHY YUNISTIS, S.H.**, Notaris dan PPAT, beralamat di Jl.Kasmaun No.151 Kota Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

6. **BENNY LESMANA, S.H.**, Notaris dan PPAT, beralamat di Mahkota Mas Blok A/42 RT.001 RW.9 Kel.Cikokol, Kec.Tangerang, Kodya Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

7. **PT.BANK MEGA Tbk CABANG KOPO BANDUNG**, beralamat di Jl.Peta Lingkar Selatan, Ruko Kopo Plaza B-8 Bandung;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

8. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA TANGERANG**, beralamat di Jl.Perintis Kemerdekaan Kav.5, Cikokol, Tangerang;

Selanjutnya disebut Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 Agustus 2017 Nomor : 90/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 22 Oktober 2013, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana buktisertifikat Hak Milik Nomor 1584 atas nama Julia (Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Perumahan Kota Tangerang;
2. Bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut terletak di Metro Permata I D-1 No.2 RT.03 RW.11 Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, dengan batas-batas :

Hal. 2 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatas dengan rumah
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jl.Raya Metro Permata
 - Sebelah timur berbatas dengan rumah D-1 No.1 (Bp.Haji Murwanto)
 - Sebelah barat berbatasdengan rumah D-1 No.3
3. Bahwa Tergugat I pada awalnya diketahui bernama Siti Sofingatun,akan tetapi dalam perkembangannya telah diketahui adanya sengketa ini, Tergugat I mempunyai identitaslain/baru dengan nama Fina Ferlita, dimana Siti Sofingatun adalah orang yang sama dengan Fina Ferlita (orangnya satu);
 4. Bahwa Tergugat II pada awalnya diketahui bernama Royadin,akan tetapi dalam perkembangannya setelah diketahui adanya sengketa ini baru diketahui adanyaidentitas dengan nama Rasyadin,dimana Royadin adalah orang yang sama dengan Rasyadin(orangnya satu);
 5. Bahwa Tergugat II pada awalnya adalah suami dari Tergugat I (Siti Sofingatun) yang dicatat dalam kutipan Akta Nikah dari KUA Kecamatan Sruweng Kabupaten Kebumen,kemudian telah bercerai sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Bandung tanggal 10 Oktober 2007 yang dicatat dalam Akta Cerai No.1456/A/2007/PA/Bdg yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bandung, dengan demikian sejak September 2007 antara Tergugat I denganTergugat II telah dalam keadaan cerai;
 6. Bahwa Tergugat III adalah pihak yang telah membeli atas rumah atau sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1584 dari Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah;
 7. Bahwa Turut Tergugat I adalah pihak penyewa yang menempati atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut berdasarkan kontrak Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat selaku pemilik rumah tersebut dengan Turut Tergugat I selaku penyewa tertanggal 24 Oktober 2009 yang telah dicatatkan dalam buku daftar pada Notaris Nur Qomsah Sukarno,SH pada Notaris di Kabupaten Bekasi pada tanggal 4 November 2009;
 8. Bahwa pada awalnya sekitar bulan Juli 2011 Penggugat telah didatangi seseorang bernama Siti Sofingatun yang dalam hal ini Tergugat I untuk meminjam sejumlah uang guna modal usaha, karena Penggugat tidak mempunyai sejumlah uang yang diminta Tergugat I kemudian Penggugat meminjamkan sertifikat HM No.1584 atas nama Penggugat kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan pinjaman bank;

Hal. 3 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Sertifikat HM No.1584 atas nama Penggugat tersebut oleh Tergugat I berdasarkan kesepakatan diusahakan untuk jaminan pinjaman bank pada Bank Mega Tbk Cabang Kopo Bandung (Turut Tergugat IV) akan tetapi atas saran Turut Tergugat IV untuk mempermudah proses pinjaman sebaiknya dibuat jual beli fiktif antara Penggugat dengan Tergugat I karena pinjaman yang diajukan ke Turut Tergugat IV atas nama Tergugat I sementara jaminan berupa SHM No.1584 atas nama Penggugat;
10. Bahwa oleh karena Penggugat berkeinginan membantu Tergugat I untuk memperoleh pinjaman kredit bank, maka Penggugat tidak keberatan dilakukan transaksi jual beli terlebih dahulu didepan Notaris dan PPAT karena jual beli tersebut telah disepakati hanya jual beli fiktif untuk memperoleh pinjaman kredit bank;
11. Bahwa untuk memenuhi keinginan Tergugat I yang pada awalnya diketahui bernama Siti Sofingatun atas saran Turut Tergugat IV, antara Penggugat dengan Tergugat I kemudian melakukan transaksi didepan Notaris dan PPAT Baby Damayanthi Yunistia (Turut Tergugat II);
12. Bahwa pada saat dilakukan transaksi didepan Turut Tergugat II sepengetahuan Penggugat atas nama Tergugat I adalah Siti Sofingatun akan tetapi setelah timbul sengketa baru diketahui bahwa Tergugat I telah menggunakan data-data identitas yang tidak benar, karena dalam Akta Jual Beli Nomor : 132/2011 selaku pembeli tertulis Nyonya Fina Ferlita;
13. Bahwa pada saat transaksi jual beli fiktif didepan Notaris dan PPAT Baby Damayanthi Yunistia/Turut Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II mengaku masih sebagai suami istri. Dan Penggugat tidak pernah memperhatikan identitas yang diberikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat II, Penggugat baru mengetahuinya setelah terjadi sengketa perkara aquo;
14. Bahwa setelah dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut kemudian Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.1584 yang semula atas nama Penggugat tersebut kepada Bank Mega Tbk Cabang Kopo Bandung untuk memperoleh pinjaman kredit atas nama Tergugat I dan Tergugat II juga mengaku sebagai suami dari Tergugat I karena proses kredit tersebut harus diketahui oleh suami bagi yang sudah berkeluarga;
15. Bahwa selama dalam masa proses angsuran kredit Tergugat I tidak dapat melakukan pembayaran angsuran sesuai ketentuan Bank/Turut Tergugat IV (kredit macet) kemudian atas saran Turut Tergugat IV agar Tergugat I bisa terlepas dari kredit macet maka sebaiknya dilakukan jual beli atas jaminan

Hal. 4 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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)



berupa Sertifikat Hak Milik No. 1584 kepada pihak lain. Saran Turut Tergugat IV tersebut disetujui oleh Tergugat I;

16. Bahwa atas saran Turut Tergugat IV sebagaimana tersebut dalam butir 15 diatas, maka Tergugat I bersama Tergugat II (persetujuan suami) melakukan transaksi jual beli atas jaminan Sertifikat Hak Milik No.1584 (yang saat itu masih dijaminakan di Turut Tergugat IV) dengan Tergugat III/ pembeli. Transaksi jual beli tersebut dilakukan didepan Notaris/PPAT Benny Lesmana, SH/Turut Tergugat III. Proses jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II dengan Tergugat III terhadap objek pertanggungan yang masih dijaminakan di Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat dan Turut Tergugat II.

Jika Turut Tergugat II(Notaris/PPAT Baby Damayanthi Yunistia, SH) mengetahui transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III tersebut, kemungkinan besar tidak akan terjadi. Karena Turut Tergugat II mengetahui asal muasal terjadinya nama balik Sertifikat Hak Milik No.1548 tersebut ke Tergugat I dari Penggugat adalah fiktif untuk membantu Tergugat I dalam mengajukan permohonan kredit di Turut Tergugat IV;

17. Bahwa pada awalnya Penggugat tidak mengetahui atas rumah atau tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 1584 tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III, jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III tersebut diketahui setelah Penggugat pada saat Penggugat bermaksud membayar pajak PBB sekitar bulan Juli 2012 ternyata berdasarkan keterangan Turut Tergugat I selaku penyewa dijelaskan bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut telah dibeli oleh Tergugat III;
18. Bahwa oleh karena Penggugat merasa tidak pernah memberikan kuasa untuk jual beli kepada siapapun kecuali sebagai jaminan kredit di Bank, maka Penggugat berusaha melacak kebenaran berita tersebut kepada pihak-pihak terkait yang ternyata berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1584 tersebut telah beralih kepemilikan dari Nyonya Lenny Lie berdasarkan Akta Jual Beli No.155 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat didepan Notaris dan PPAT Benny Lesmana, SH (Turut Tergugat III);
19. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah merasa mengalihkan kepemilikan atas rumah atau sebidang tanah yang diatasnya berdri bangunan tersebut kepada Nyonya Fina Ferlita yang saksi tahu hanyalah Siti Sofingatun (Tergugat I) maka selanjutnya Penggugat mengecek kebenaran berita tersebut kepada Turut Tergugat II dan ternyata diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

identitas Siti Sofingatun tersebut menggunakan identitas Nyonya Fina Ferlita;

20. Bahwa setelah Penggugat mengecek kebenaran terkait identitas Nyonya Fina Ferlita dengan Siti Sofingatun ternyata terdapat ketidakpersesuaian atau ternyata identitas Fina Ferlita ternyata tidak benar atau palsu hal ini terbukti pada :

a. Pada saat dilaksanakan jual beli sebagaimana Akta Nomor : 132/2011 sepengetahuan Penggugat adalah Siti Sofingatun akan tetapi pada Akta Jual Beli tertulis Nyonya Fina Ferlita. Dimana identitas yang tidak benar adalah :

- KTP yang digunakan adalah data yang tidak benar dengan menggunakan nama Fina Ferlita dengan status perkawinan kawin adalah tidak benar;
- Status perkawinan seharusnya janda berdasarkan Akta Cerai No.1456/AC/2007/PA/BDG yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bandung akan tetapi tertulis kawin;
- Atas nama Fina Ferlita v sebagaimana dalam KTP tidak pernah tercatat atau tidak terdaftar dalam warga Jl.Citarip Barat RT.08 RW.07 KopoBojong Loa Kalar Bandung, akan tetapi yang tercatat sebagaimana identitas alamat tersebut adalah Siti Sofingatun, keterangan ini telah diberikan oleh Ketua RT.08 dan RW.07 Kelurahan Kopo;

b. Jual beli antara Tergugat I (Nyonya Fina Ferlita) dengan Tergugat III adalah menggunakan data identitas yang tidak benar hal ini terbukti:

- KTP Fina Ferlita (Tergugat I) selaku penjual adalah tidak benar dan tidak tercatat dalam daftar kependudukan sebagaimana tertulis dalam KTP;
- Jual beli ditandatangani untuk mendapatkan persetujuan oleh Tergugat II dimana seakan-akan masih dalam status perkawinan selaku suami, akan tetapi kenyatannya antara Tergugat I dengan Tergugat II telah bercerai sejak 19 September 2007 sebagaimana Akta Cerai No.1456/AC/2007/PA. Bdg;
- Surat nikah yang dijadikan dasar jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dalah surat nikah yang tidak benar bdimana surat nikah tersebut bernomor 480/08/X/1995 seharusnya mencatat perkawinan antara Siti Sofingatun dengan Royadin yang telah bercerai pada 19 September 2007 sebagaimana akta cerai No.1456/AC/2007/PA.Bdg

Hal. 6 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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

akan tetapi surat nikah tersebut dengan nomor yang sama yaitu 480/08/X/1995 telah diganti sendiri dengan nama Fina Ferlita dan Rasyadin;

21. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan memberikan identitas yang tidak benar dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No.132/2010 tanggal 22 Juli 2011 dihadapan Notaris dan PPAT Baby Damayanthi Yunitia, SH (Turut Tergugat II) dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dilakukan didepan Notaris dan PPAT Benny Lesmana, SH (Turut Tergugat III) sebagaimana Akta Jual Beli No.155 tanggal 17 Juli 2012 terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata;
22. Bahwa Tergugat III adalah pembeli dari Tergugat I yang ternyata terbukti adanya keterangan dan syarat-syarat jual beli yang tidak benar dari Tergugat I selaku penjual maka oleh karena barang yang dijual belikan bukan milik Tergugat I dengan demikian Tergugat III telah terbukti pula secara bersama-sama dengan Tergugat III telah terbukti pula secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat. Oleh karena syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 120 KUHPdata tidak terpenuhinya;
23. Bahwa Turut Tergugat I selaku pemegang hak sewa yang patut tahu bila rumah yang ditempati atau disewakan tersebut adalah milik Penggugat dan tidak membiarkan adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III tanpa memberi tahu adanya jual beli kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah maka terbukti Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat;
24. Bahwa merupakan suatu kelalaian Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena kurang kehati-hatiannya dalam mencatat dan mengesahkan transaksi sebagaimana Akta Jual Beli No.132/2011 dan Akta Jual Beli No.155 tanggal 17 Juli 2012 sehingga merugikan pada Penggugat maka terbukti Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1366 KUHPdata;
25. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing Notaris dan PPAT yang telah melakukan pencatatan dan pengesahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan mengesahkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III dengan data identitas yang tidak benar, dengan adanya

Hal. 7 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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

Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I,II,III maka jual beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat III terbukti tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan;

26. Bahwa Turut Tergugat IV adalah pihak yang pada mulanya akan memberikan pinjaman kredit kepada Tergugat I dengan jaminan tanah yang diatasnya berdiri bangunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.1584 atas nama Penggugat yang kemudian untuk dibuatkan dalam jual beli untuk mempermudah proses pencairan kredit, maka Turut Tergugat I terbukti bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena merugikan Penggugat;
27. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut III selaku Pejabat Pertanahan/Notaris/PPAT yang telah melakukan pencatat dan membalik nama atas kepemilikan sertifikat dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III maka sudah sepatutnya Turut Tergugat V untuk membatalkan atas nama Sertifikat Tergugat III maupun Tergugat I dengan mengembalikan atas nama Sertifikat Hak Milik No.1584 atas nama Penggugat dengan dasar jual beli dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
28. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V adalah pihak yang tidak terikat dalam perjanjian jual beli dan karena hanya sebatas mengetahui adanya jual beli yang tidak benar maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dihukum pula untuk mentaati isi putusan;
29. Bahwa oleh karena sahnyanya perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata terbukti adanya pemberian keterangan yang tidak benar sehingga dalam jual beli tersebut merupakan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPdata oleh karenanya Akta Jual Beli No.132/2011 tanggal 22 Juli 2011 dan Akta Jual Beli No. 155 tanggal 17 Juli 2012 harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
30. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 132/2011 tanggal 22 Juli 2011 dan Akta Jual Beli No. 155 Tanggal 17 Juli 2012 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka Sertifikat Hak Milik No.1584 harus dikembalikan sebagaimana keadaan semula dengan mencoret kembali atas nama Fina Ferlita dan Lenny Lie selanjutnya

Hal. 8 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencatat kembali Nyonya Julia sebagai pemegang Hak Milik atas Sertifikat HM 1584;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah bersama-sama melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan dan membatalkan jual beli No. 132/2011 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Baby Damayanthi Yunistia, S.H. karena cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum ;
6. Menyatakan dan membatalkan jual beli No. 155 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Benny Lesmana, S.H. karena cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
7. Menyatakan Badan Pertanahan (BPN) Kota Tangerang untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan mencoret atas nama kepemilikan Tergugat I dan Tergugat III dengan mencatat kembali Penggugat atas pemilik yang sah dari Sertifikat Hak Milik No.1584 atas nama pemegang hak Julia;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mentaati isi putusan;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat maupun Turut Tergugat mengajukan jawaban yang masing-masing berbunyi sebagai berikut :

Bahwa untuk Tergugat II jawabannya dengan surat tertanggal 3 April 2014 yang menguraikan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang terletak di Metro Permata I D-1

Hal. 9 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2 Rt.03 Rw.11 Kelurahan Karang Anyar Kecamatan Karang Tengah Kota Tangerang tidaklah benar alasan hukumnya;

- Bahwa surat akta jual beli No.132/2011 tanggal 22 Juli 2011 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena pada waktu jual beli didepan notaries Baby Damayanhy Yunistia, SH ditanda tangani oleh Penggugat (Julia) bersama suami (Tono Suhartono);
- Saya melihat secara langsung;
- Bahwa pada butir 13 Penggugat meyakinkan telah terjadi jual beli "fiktif" sama sekali tidak benar dikarenakan :
 - A. Sebelum menghadap Notaris Baby Damayanthy Yunistia, SH, Penggugat (Julia) dan suami (Tono Suhartono) sudah menerima sejumlah uang bukti pembayaran dipegang pihak Bank Mega;
 - B. Pelunasan dibayar langsung oleh pihak Bank Mega (Turut Tergugat IV) melalui rekening Bank Mega a/n : Tono Suhartono (suami Penggugat) sebesar Rp.300.000.000,-. Berdasarkan kesepakatan pertama bersama antara Tergugat I (fina erlita, Penggugat (Julia) dan suami Penggugat (Tono Suhartono);
 - C. Sebelum Penggugat (Julia dan suami (Tono Suhartono) menandatangani surat akta jual beli notaries Baby Damayanthy Yunistia, SH, sudah meminta kepada Penggugat untuk membaca semua isi butir-butir dalam surat jual beli tersebut dan diperjelas oleh notaries baby Damayanthy Yunistia, SH.

Maka berdasarkan uraian jawaban dikemukakan tersebut dengan ini saya sebagai Tergugat II (Rasyadin) memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Hal Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menolak/tidak menyatakan Tergugat melanggar hukum;
3. Menolak pembatalan jual beli No.132/2011 tanggal 22 Juli 2011 yang dibuat dihadapan notaries baby Damayanthy Yunistia, SH;
4. Menolak pembatalan jual beli No.155 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat dihadapan notaries Benny Lesmana, SH;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Hal. 10 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Untuk Tergugat III jawabannya dengan surat tertanggal 27 Maret 2014 yang menguraikan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Mengenai kewenangan relative Pengadilan Negeri Tangerang

Bahwa Pengadilan Negeri tangerang dalam hal ini tidk berwenang memeriksa perkara aquo (kewenangan relative) karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan aquo Penggugat mengajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sementara jelas dalam hal ini baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada yang berdomisili/beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, dalam pasal 118 HIR (sebagaimana dikutip dalam buku M.yahya harahap, SH, Hukum Acara Perdata hal.192) menegaskan bahwa :
 - Yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat;
 - Oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relative, gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada PN yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat;

Dengan demikian sudahlah sangat jelas bahwa dalam hal diajukannya gugatan aquo oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Tangerang tidak berdasar hukum oleh karena Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa perkara aquo, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Gugatan Penggugat Tidak jelas / obscur libels

Bahwa gugatan Penggugat adalah sangat kabur/obscur libel, hal tersebut karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat telah mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam posita gugatan aquo, Penggugat tidak secara jelas mengenai kerugian apa dan berapa yang timbul akibat perbuatan yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat;

Hal. 11 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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)



Munir Fuady, dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (pendekatan kontemporer), cetakan ke 1, 2001, penerbit PT.Citra Aditya Bakti, halaman 10 menyatakan :

".....suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsure-unsur sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam gugatan aquo baik dalam posita atau petitum, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai berapa kerugian yang telah timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut, dimana dalam setiap perbuatan melawan hukum harus ada kerugian bagi korban sebagaimana dijelaskan oleh Munir Fuadi tersebut diatas;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, sangat jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel) oleh karena itu sudah jelas dan terang dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- b. Bahwa kemudian selain itu dalam posita gugatan aquo point 26 Penggugat juga mendalilkan sebagai berikut :

26. Bahwa Turut Tergugat IV adalah pihak yang pada mulanya akan memberikan pinjaman kredit kepada Tergugat I dengan jaminan tanah yang berdiri diatas bangunan dengan bukti sertifikat hak milik No.1584 atas nama Penggugat yang kemudian untuk dibuatkan dalam jual beli untuk mempermudah proses pencairan kredit maka Turut Tergugat I terbukti bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena merugikan Penggugat;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas mengapa berdasarkan dalil No.26 tersebut Penggugat menjelaskan tentang perbuatan Tergugat IV akan tetapi justru Turut Tergugat I yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, disini sangatlah terlihat jelas bahwa gugatan Penggugat kabur/obscur libel dan sudah sepatutnya agar gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkjke verklaard);



- c. Bahwa dalam dalil petitum gugatan aquo khususnya point 23 dan point 24 Penggugat yang pada intinya menyatakan sendiri bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, dengan demikian seharusnya Penggugat menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak Tergugat bukan hanya sebagai pihak Turut Tergugat, disini sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan sudah sepatutnya agar gugatan Penggugat harus ditolak ataus etidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis muntadis merupakan satu kesatuan dengan urian pada bagian Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tanpa kecuali;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat III perlu mengemukakan hal-hal sebenarnya dalam hukum ini, yang akan dikemukakan pada point-point dibawah ini;
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1584. Bahwa atas objek tanah tersebut telah dialihkan melalui proses jual beli dan telah dilakukan balik nama sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat I dengan demikian pemilik sah atas tanah tersebut adalah Tergugat I;
Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad baik.
4. Bahwa sebagaimana akta jual beli No.155/2012 antara Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 17 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris, Tergugat III membeli tanah dan bangunan yang ada diatasnya berdasarkan dengan Sertifikat Hak Milik No.1584 Banten atas nama Tergugat I;
5. Bahwa atas jual beli tersebut, Tergugat III telah melunasi semua kewajiban pembayaran atas jual beli tersebut kepada terugat I sesuai dengan harga yang telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat III. Dengan demikian Tergugat III telah memenuhi ketentuan pasal 1457

Hal. 13 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



KUHPerdata yang merumuskan jual beli sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”;

6. Bahwa Tergugat III telah membeli suatu objek tanah dan bangunan di atasnya telah melunasi semua pembelian serta segala kewajiban yang timbul atas jual beli obyek tanah aquo kepada Tergugat I dan Tergugat III berfikir positif sehubungan dengan proses jual beli tersebut, sebagaimana akta jual beli No.155/2012 antara Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 17 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris, khususnya pasal 5 yang menyatakan bahwa : “Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa ia adalah satu-satunya yang berhak melakukan jual beli ini, tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak, hak bersama atau hak terlebih dahulu atas objek jual beli ini, dan dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut.

Selanjutnya Prof.R.Subekti, SH (sebagaimana dikutip oleh Samuel MP Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, 2010, PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal.45) merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut : Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Dengan demikian sudahlah sangat jelas bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

7. Bahwa karena Tergugat III adalah seorang pembeli beritikad baik, maka haruslah dilindungi segala hak-haknya dan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III haruslah dianggap sah, hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : “Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
8. Bahwa dari hal-hal yang telah dikemukakan diatas, tidak pernah ada terbukti sedikitpun adanya kealpaan atau pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat II ketika melakukan hubungan hukum atas perolehan objek tanah/rumah tersebut, oleh karena itu telah cukup alasan hukum

Hal. 14 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



untuk menyatakan Tergugat III sebagai pihak yang beritikad baik dan dengan demikian patut memperoleh perlindungan hukum berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yuridis yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No.155/2012 antara Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 17 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebagai Notaris adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membyar biaya perkara;

Atau yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Untuk Turut Tergugat IV jawabannya dengan surat tertanggal 27 Maret 2014 yang menguraikan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- I. Gugatan Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (error in persona/error in subjectum).

Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (prima faciecase), gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang salah alamat (error in persona/error in subjectum), karena menarik PT.Bank Mega,Tbk (in casu Turut Tergugat IV) sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ataupun dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan turut Tergugat V (in csu para pihak yang berperkara) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat didalam gugatan aquo. Karena faktanya dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan

Hal. 15 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



langsung satu sama lain antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V dengan Turut Tergugat IV, dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Turut Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat aquo;

Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan menguraikan dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V (in casu para pihak yang berperkara) dengan Turut Tergugat IV didalam gugatan Penggugat, hal ini menunjukkan Turut Tergugat IV tidak mempunyai pertalian/hubungan hukum langsung yang secara fisik dengan Penggugat;

Bahwa berdasarkan kaidah yurisprudensi MARI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi :

“Perlawanan Para Pelawan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum”.

Bahwa Penggugat sudah keliru menarik Turut Tergugat IV dalam sengketa ini karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul aau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain;

Dengan demikian terbukti secara de facto maupun de jure kedudukan Turut Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum secara causaliteit dengan Penggugat, karena tidak terdapat peranan yang merugikan Penggugat;

Maka dengan ini berdasarkan fakta-fakta hukum diatas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat telah salah alamat (error in persona/error in subjectum), oleh karenanya mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan emmutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. Objek sengketa bukan milik Penggugat (Exceptio Domini).

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagai berikut :

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1584/Karang Mulya, seluas 360 M² sesuai surat ukur nomor 285 tanggal 7 Mei 1998 yang terletak di Desa/Kelurahan Karang



Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Propinsi Banten, tertulis nama Fina Ferlita. (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa)

Merupakan dalil yang dibuat-buat oleh Penggugat, hal mana jelas dan pasti bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1584/Karang Mulya Objek Sengketa aquo tersebut adalah benar-benar milik Fina Ferlita (in casu Tergugat I) bukan dimiliki oleh Penggugat, hal mana sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan data buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bahwa oleh karena Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa a quo, maka adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung suatu cacat exception domini, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

III. Eksepsi Diskualifikasi In Person (Keliri Bertindak Selau Pengugat)

Bahwa telah Turut Tergugat IV sampaikan didalam Eksepsi Turut Tergugat IV pada point II jawaban a quo yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik sah atas obyek sengketa a quo;

Bahwa dikarenakan Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa a quo maka Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio untuk menggugat dalam perkara a quo dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa suatu gugatan hanya bisa dilakukan oleh si pemilik atas obyek sengketa sebagaimana di konstartir dalam ketentuan pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR :

“Suatu perlawanan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni pemilik dari onjek yang dijadikan sengketa”

Oleh karenanya suatu hal yang sangat patut secara hukum jika dikatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai pihak dan atau Penggugat telah keliru bertindak selaku Penggugat dalam perkara aquo,

Hal. 17 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi didalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai dasar hukum (rechtgrond) dan unsure-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi peristiwa-peristiwa hukum seperti transaksi jual beli atas objek sengketa, penjaminan oboek sengketa sebagai jaminan kredit kepada Turut Tergugat IV;
3. Bahwa pada gugatannya Penggugat hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa hukum menurut hemat dan akal Penggugat tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci terhadap dalil gugatannya mengenai unsure-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV maupun peristiwa-peristiwa hukum tersebut;
4. Dalam hukum acara perdata, dimana penggugat berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatnya tersebut sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata yang dikonstantir dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor : 565K/SIP/1973 yang berbunyi :

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”

Oleh karena dalam posita telah nyata-nyata tidak sesuai atau kabur atau dapat dikatakan peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan tidak menguraikan apa dasar hukumnya (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan bahwa seseorang itu telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dalil-dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 Rv, ketidakjelasan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV sehingga menyebabkan surat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan;

Hal. 18 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat IV kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV dalam jawaban ini;
3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 point 1 Gugatan Aquo yang pada intinya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali karena jelas-jelas berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1584/Karang Mulya Objek sengketa aquo tersebut adalah benar-benar milik Fina Ferlita (in casu Tergugat I) bukan dimiliki oleh Penggugat, hal mana sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang berbunyi :
"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";
4. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas-tegas dan Penggugat sebagaimana dinyatakan didalam dalil gugatannya pada halaman 4 point 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Turut Tergugat IV telah memberikan saran agar Penggugat dengan Tergugat I membuat jual beli fiktif atas Obyek Sengketa;
5. Bahwa berdasarkan pasal 163 HIR (ps 283 Rbg. 1865 BW) yang berbunyi:
"Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"

Hal. 19 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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)



Hal mana yang memiliki makna bahwa Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukan, terlebih lagi kemudian berdasarkan hukum acara perdata dikenal asas yang menyatakan “siapa yang mendalilkan maka dia membuktikan” dan Penggugat sebagai pihak awal yang mendalilkan maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana dalam gugatannya dihadapan Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo;

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar secara hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata oleh karenanya mohon kepada MAJelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo untuk menolaknya;

6. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas-tegas dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan didalam dalil gugatannya pada halaman 4 point 14, halaman 5 point 15 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin Sertifikat Hak Milik No.1584/Karang Mulya (obyek sengketa) kepada Turut Tergugat IV;

7. Bahwa memang obyek sengketa pernah dijadikan sebagai jaminan atas Fasilitas kredit yang diterima oleh ina Ferlita/Debitur (Tergugat I a quo) dari PT.Bank Mega, Tbk (Turut Tergugat IV a quo) berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 1157/PK-SME/WIL-BDG/11 yang dibuat dan ditanda tangani oleh dan antara Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I a quo) dan dari PT.Bank Mega, Tbk/Kreditur (Turut Tergugat IV a quo) dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH. Notaris di Bandung selanjutnya sebagai jaminan atas pelunasan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV, maka atas jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1584/Karang Mulya atas nama Fina Ferlita (Tergugat I a quo) telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat IV, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6682/2011 tertanggal 31-10-2011 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang emmuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 199/2011 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Baby Damayanthi Yunistia, SH. Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kota Tangerang Jo.Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 180 tanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH, Notaris Kota Bandung;

Hal. 20 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Bahwa atas fasilitas kredit tersebut telah dilakukan pelunasan seluruhnya oleh Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I a quo) pada tanggal 8 Mei 2012 dan PT.Bank Mega Tbk (Turut Tergugat IV) selaku Kreditur telah menerbitkan surat Nomor : 554/Royal/Wil-BDG/12 tanggal 8 Mei 2012 perihal : Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang pada intinya menerangkan bahwa :

Sehubungan dengan sudah tidak dijadikan lagi sebagai jaminan kredit kepada PT.Bank Mega Tbk Kantor Wilayah Bandung pertanggal 8 Mei 2012 atas SHM No.1584/Kelurahan Karang Muliya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang tanggal 7 Mei 1998, Surat Ukur No.285 tertanggal 7 Mei 1998, seluas 360 M², terletak di Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Karang Tengah, Kelurahan Karang Mulya, tertulis atas nama FINA FERLITA (08/05/1975);

Maka dengan ini kami mohon dapat meroya Hak Tanggungan.....dst
Catatan :

Berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dimaksud istilah Roya adalah pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus;

Hal mana sesuai dengan pasal 18 ayat (1) a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi :

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

8. Bahwa dikarenakan Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I aquo) sudah melakukan pelunasan atas seluruh fasilitas kreditnya pada PT.Bank Mega Tbk/Kreditur/Turut Tergugat IV telah mengembalikan dokumen (obyek sengketa a quo) tersebut kepada Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I aquo) dan seluruh dokumen jaminan tersebut telah diterima kembali

Hal. 21 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari PT. Bank Nega, Tbk dalam keadaan baik dan benar oleh Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I a quo) berdasarkan Surat Tanda Terima Agunan No.Safekeeping : 133415 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I a quo;

9. Berdasarkan uraian Turut Tergugat IV diatas, telah terbukti :

- i. Bahwa dalil Penggugat diatas terkesan sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali;
- ii. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat IV sebagai pihak yang didalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Penggugat sebagaimana telah Turut Tergugat IV sampaikan dalam Eksepsi point I pada jawaban a quo;

Dalil Penggugat yang demikian sudah sepatutnya dan sepantasnyalah untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

10. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas-tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 point 16 dan point 18 yang pada intinya menyatakan bahwa atas saran Turut Tergugat IV telah terjadi pengalihan obyek sengketa pada saat obyek sengketa sedang dijadikan jaminan oleh Tergugat I pada PT.Bank Mega,Tbk (in casu Turut Tergugat IV) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.155 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Benny Lesmana, SH (Turut Tergugat III a quo);

11. Bahwa dalil Penggugat diatas terkesan sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena telah Turut Tergugat IV sampaikan pada point 7 dalam jawaban pada Pokok Perkara a quo yang pada intinya menyatakan bahwa fasilitas kredit Fina Ferlita/Debitur (Tergugat I a quo) telah lunas pada tanggal 8 Mei 2012 sehingga sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat mengkait-kaitkan Turut Tergugat IV dalam proses pengalihan obyek sengketa yang dilakukan berdasarkan AJB No.155 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notrais dan PPAT Benny Lesmana, SH yang nyata-nyata jual beli objek sengketa dilakukan setelah berakhirnya hubungan hukum diantara Tergugat I dan Turut Tergugat IV atau dengan perkataan lain, bahwa sejak dilunasi Debitur/Tergugat I hutangnya kepada kreditur/Turut Tergugat IV, maka tidak ada lagi hubungan hukum antara Turut Tergugat IV

Hal. 22 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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)



dengan Tergugat I terlebih kepada Penggugat, tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa dalil Penggugat yang demikian sudah sepatutnya dan sepantasnyalah untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

12. Bahwa untuk lain dan selebihnya Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Turut Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun quod non-benar adalah irrelevant;

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas dan didukung dengan bukti yang otentik, bersama ini Turut Tergugat IV memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (error in persona/error in subjectum) karena menarik Turut Tergugat IV yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Menyatakan obyek sengketa bukan milik Penggugat (Exceptio Domini);
4. Menyatakan Penggugat keliru bertindak selaku Penggugat (diskualifikasi in person);
5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libel);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Turut Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat IV dengan Penggugat;

Hal. 23 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 1584 tanggal 07 Mei 1998, Surat Ukur Nomor : 285 tanggal 7 Mei 1998 seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi) atas nama Fina Ferlita yang terletak di Blok D1/2 Desa/ Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten;
 5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Untuk Turut Tergugat V jawabannya dengan surat tertanggal 27 Maret 2014 yang menguraikan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Gugatan Obscuur Libel (Tidak Jelas atau Kabur)

Bahwa titel gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi setelah Turut Tergugat V cermati isi dari gugatan Penggugat sama sekali tidak ada dalil yang menyebutkan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat V;

Bahwa Turut Tergugat V sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, Penggugat hanya mendalilkan Turut Tergugat V hanya sebatas mengetahui adanya jual beli yang tidak benar, sedangkan Penggugat sendiri mengakui Turut Tergugat V adalah pihak yang tidak terikat dalam perjanjian jual beli;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis hakim untuk mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat V tersebut dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Gugatan Error In Persona

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana menurut Penggugat telah terjadi suatu peralihan jual beli secara melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;
2. Bahwa Turut Tergugat V bukanlah pihak yang ikut terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut, dan Penggugat sendiri pun mengakui sendiri

Hal. 24 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalilnya pada halaman 8, sehingga Turut Tergugat V tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan ini tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Turut Tergugat II;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, maka selanjutnya dalam perkara ini untuk itu mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai Turut Tergugat IV dalam menerbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku setiap permohonan diproses dan kemudian diterbitkan sertifikat apabila permohonan yang diajukan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan telah memenuhi syarat formal berdasarkan peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa setiap penerbitan surat keputusan tentang sertifikat hak atas tanah telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam:
 - Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah;
 - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah;
5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan kembali mengenai keabsahan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana tercantum dalam:

Pasal 32 (1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan

Hal. 25 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/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)



data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

6. Bahwa kapasitas tindakan hukum Turut Tergugat V di dalam melakukan peralihan hak terhadap obyek sengketa ini tidak dilakukan atas kemauan Turut Tergugat V sendiri, akan tetapi merupakan tindakan hukum atas ketentuan Undang-undang, dengan demikian peralihan hak terhadap obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat V jelas tidak bertentangan dengan fakta integritas karena proses peralihan tersebut di dalam peralihan tersebut di dalam penerbitannya diproses melalui prosedur dan pertimbangan-pertimbangan secara cermat dengan memperhatikan peraturan berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai diatas dengan ini mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili dan memeriksa serta memutus perkara untuk memutus;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat sepenuhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 585/Pdt.G/2013/PN.Tng tanggal 13 November 2014, dengan amar putusan sebagai berikut :

Hal. 26 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 5.047.000,- (lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN Tng tanggal 26 November 2014 yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN Tng tanggal 13 November 2014 diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN Tng tanggal 02 Maret 2017 kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 21 Januari 2015 kepada Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 07 Februari 2015 kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, 07 Januari 2015 kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, 07 Januari 2015 kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, 02 Maret 2017 kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, 07 Januari 2015 kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V;

Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam hal ini tidak mengajukan memori banding;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PNTng tanggal 05 April 2017 kepada Pembanding semula Penggugat, tanggal 01 Maret 2017 kepada Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 01 Maret 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 06 Maret 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 24 Januari 2017 kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 24 Januari 2017 kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 24 Januari 2017 kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 01 Maret 2017 kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, tanggal 24 Januari 2017 kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V;

Hal. 27 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dibacakan pada hari Kamis tanggal 13 November 2014, dengan dihadiri oleh kuasa Pembanding semula Penggugat, kuasa Terbanding III semula Tergugat III tanpa dihadiri Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V. Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 26 November 2014 adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Bahwa posita Gugatan Pembanding semula Penggugat pada dasarnya adalah gugatan tentang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1584 yang didalilkan sebagai milik Pembanding semula Penggugat yang dijaminkan kepada Bank Mega Tbk Cabang Kopo Bandung (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV) oleh Terbanding I semula Tergugat I;

Bahwa sebelum dijaminkan telah terjadi jual beli atas tanah tersebut antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I yang didalilkan Penggugat hanyalah bersifat fiktif. Dan selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat tanah dan bangunan di atasnya dijual Tergugat I kepada Tergugat III. Oleh karena itu menurut Penggugat perbuatan Tergugat I dan Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN Tng tanggal 13 November 2014. Dan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam eksepsi tentang Kewenangan Relative Pengadilan Negeri Tangerang, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Hal. 28 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Bahwa pasal 118 HIR menyatakan :

Ayat 1 : Gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum
Tergugat bertempat tinggal / berdiam;

Ayat 2 : Dalam hal Tergugat lebih dari satu gugatan diajukan kepada Ketua
Pengadilan Negeri di daerah hukum salah satu Tergugat bertempat
tinggal / berdiam;

Ayat 3 : Dalam hal tempat tinggal / berdiam Tergugat – Tergugat tidak
diketahui atau tidak dikenal gugatan diajukan kepada Ketua
Pengadilan Negeri di daerah hukum Penggugat bertempat tinggal /
berdiam;

Ayat 4 : Dalam hal sebelumnya ada kesepakatan para pihak tentang
Pengadilan Negeri yang menyelesaikan sengketa diantara mereka
gugatan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah
hukum yang dipilih tersebut;

Bahwa dari ketentuan pasal 118 HIR tersebut berarti dalam hal ini
gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri Bandung (tempat
tinggal Tergugat I dan Tergugat II) atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat
(tempat tinggal Tergugat III) bukan kepada Pengadilan Negeri
Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini diajukan di Pengadilan
Negeri Tangerang maka Gugatan ini adalah bertentangan dengan ketentuan
dalam pasal 118 HIR. Bahwa selain bertentangan dengan kewenangan relative
yang telah diatur dalam pasal 118 HIR, pengajuan sedemikian juga dapat
merugikan pihak-pihak yang berperkara dalam menghadapi perkara dan
merugikan pihak-pihak dalam hal melakukan pembelaan. Oleh karena itu
Gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat
diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di
atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN
Tng tanggal 13 November 2014 tidak dapat dipertahankan dan karenanya harus
dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut
dalam amar putusan di bawah ini;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Tangerang secara
relative dinyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini dan

Hal. 29 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

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

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, HIR dan segala peraturan-peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 585/PDT.G/2013/PN Tng tanggal 13 November 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I;
- Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten pada hari Jumat tanggal 6 Oktober 2017 oleh kami DORTIANNA PARDEDE, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, AMRIDDIN, S.H., M.H. dan Dr.SUNARJO, S.H.,M.Hum., masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota

Hal. 30 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN



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

tersebut, dibantu Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

1. AMRIDDIN, S.H.,M.H.

DORTIANNA PARDEDE, S.H.,M.H.

Ttd.

2. DR. SUNARJO, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi -----	Rp. 5.000,-
3. Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
Jumlah -----	Rp. 150.000,-

Hal. 31 dari 31 hal. Putusan Perdata No. 90/PDT/2017/PT BTN