



**P U T U S A N**

**Nomor 98/PDT/2018/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 :

**PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA**, beralamat Ruko Indraprasta,

Jl.Pandawa Raya No. A2 No. 6 Bogor, dalam hal ini berdasarkan Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Jaya Anugra Mandiri Sejahtera Nomor 4 tanggal 5 September 2008, dibuat dihadapan EDWAR, S.H., Notaris di Jakarta Jo. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di luar Rapat Perseroan Terbatas PT. Jaya Anugra Mandiri Sejahtera Nomor 31 tanggal 4 Maret 2016 dibuat dihadapan Antonius Wahono Prawiro dirdjo, S.H. Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara diwakili oleh Hadi Suhartono atau ditulis juga Tan, Hadi Suhartono selaku Direktur Utama perseroan tersebut, beralamat di Danau Bogor Raya Blok A4 No.1, RT. 001 RW.013, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, NIK: 3271052712520002, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama : Posma Saban Manahan,SH.MA. Advokat dan Konsultasi Hukum beralamat di JL.Maruya Ilir Raya No.30, Maruya Utara Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**

**L a w a n**

- 1. H. SALI PERMANA** atau ditulis juga **Haji SALI PERMANA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Bungbulan RT. 002 RW. 007 Desa Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding /semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;
- 2. Hj. ATIAH** atau ditulis juga **Hajjah ATIAH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Bungbulan RT. 002 RW. 007 Desa Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**3. DADANG SUNKAWA**, Pelajar / Mahasiswa, bertempat tinggal di Kampung Babakan Bungbulan RT. 002 RW. 007 Desa Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

**4. JOHN HERI AZMI, S.H.** Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah kerja Kabupaten Lebak, bertempat tinggal di Jl. R.A. Kartini Nomor 53, Rangkasbitung, Lebak, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III;**

**Dan**

**PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA**, yang berkedudukan di Bogor, Ruko Indraprasta, Jl. Pandawa Raya No. A2 No. 6 Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Widi Saputra selaku Direktur Utama; Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Melong I No. 144/36 Rt. 003/Rw.03, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, pemegang KTP dengan Nomor: 327317807540002, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT. Jaya Anugerah Mandiri Sejahtera No. 31 tertanggal 4 Maret 2016 Jo Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan Terbatas PT. Jaya Anugera Mandiri Sejahtera No. 14 Tertanggal 8 April 2016 Jo Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseoran Terbatas PT. Jaya Anugera Mandiri Sejahtera No. 28 Tertanggal 13 Desember 2016, E, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV/semula Penggugat Intervensi;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 05 Juli 2018 Nomor 98/PEN/PDT/2018/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## **DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tanggal 15 Mei 2017 dalam register Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan perseroan bergerak di bidang pertambangan pasir. Untuk itu, PENGGUGAT membutuhkan lokasi penyimpanan/ penampungan hasil tambang (*stock field*);
2. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan lokasi penyimpanan/penampungan hasil tambang maka PENGGUGAT dan TERGUGAT saling mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli atas obyek berupa **tanah seluas 14.837 M<sup>2</sup>** (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) terletak di Blok Pasir Rombang Ds. Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak, yaitu tanah yang dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan – P2 Tahun 2015 Nomor Objek Pajak (NOP) 36.02.021.005.014-0248.0 tanggal 01 Januari 2015 (selanjutnya disingkat dan disebut “**SPPT**”). Perjanjian jual beli itu antara PENGGUGAT dan TERGUGAT awalnya dilangsungkan dengan kesepatan lisan, kemudian hal-hal yang disepakati secara lisan dituangkan ke dalam Surat tertanggal 10 Juli 2015 (selanjutnya disebut “**Surat 10 Juli 2015**”), dan kemudiannya lagi dituangkan ke dalam Surat Kesepakatan tertanggal 29 April 2016 (selanjutnya disebut “**Surat Kesepakatan 29 April 2016**”) yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT, dan juga ditandatangani para saksi yaitu: HANNY T, SILVANI D, TALITA D, ANDRIAN, Hj. ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I), FIRMANSYAH, DADANG SUNGKAWA (*incasu* TURUT TERGUGAT II), DEDE APEN. Adapun Hj. ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I) adalah istri dari TERGUGAT, dan DADANG SUNGKAWA (*incasu* TURUT TERGUGAT II) adalah anak dari TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I;
3. Bahwa tanah seluas 14.837 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) tersebut sudah dipisah/dipecah sehingga menjadi 5 (lima) bidang tanah, 4 (empat) bidang tanah sudah memiliki sertifikat, dan 1 (satu) bidang tanah masih berstatus SPPT (belum bersertifikat), yaitu:
  - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 125/Panyaungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Oktober 2012, Nomor : 94/Panyaungan/2012, seluas **2.334 M<sup>2</sup>** (dua ribu tiga ratus tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama Haji SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.03.26.03.00095, terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Cihara, Desa Panyaungan, Blok Pasir Rompong, batas-batasnya sebelah utara: H. Martin, sebelah selatan :



- PJKA, sebelah timur : H. Martin, sebelah barat: Dadang Sungkawa (selanjutnya disebut "**Sertipikat Hak Milik No. 125**");
- 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 126/Panyaungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Oktober 2012, Nomor : 95/Panyaungan/2012, seluas **2.333 M<sup>2</sup>** (dua ribu tiga ratus tiga puluh tiga meter persegi), terdaftar atas nama DADANG SUNGKAWA (*incasu* TURUT TERGUGAT II), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.03.26.03.00096, terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Cihara, Desa Panyaungan, Blok Pasir Rompong, batas-batasnya sebelah utara: H. Martin, sebelah selatan: PJKA, sebelah timur: Haji Sali Permana, sebelah barat : Hajjah Atiah (selanjutnya disebut "**Sertipikat Hak Milik No. 126**");
- 3.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 127/Panyaungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Oktober 2012, Nomor : 96/Panyaungan/2012, seluas **2.334 M<sup>2</sup>** (dua ribu tiga ratus tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama Hajjah ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.03.26.03.00097, terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Cihara, Desa Panyaungan, Blok Pasir Rompong, batas-batasnya sebelah utara : H. Martin, sebelah selatan : PJKA, sebelah timur : Dadang Sungkawa, sebelah barat: Haji Sali Permana (selanjutnya disebut "**Sertipikat Hak Milik No. 127**");
- 3.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 132/Panyaungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Oktober 2012, Nomor : 101/Panyaungan/2012, seluas **2.334 M<sup>2</sup>** (dua ribu tiga ratus tiga puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama Haji SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.03.26.03.00102, terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Cihara, Desa Panyaungan, Blok Pasir Rompong, batas-batasnya sebelah utara: H. Martin, sebelah selatan : PJKA, sebelah timur : Hajjah ATIAH, sebelah barat : H. Mina (selanjutnya disebut "**Sertipikat Hak Milik No. 132**") ; dan
- 3.5. Tanah seluas **5.502 M<sup>2</sup>** (lima ribu lima ratus dua meter persegi) yaitu sebagian dari tanah yang dimaksud SPPT yang saat gugatan ini diajukan sedang diurus sertifikatnya, batas-batasnya sekarang sebelah utara: Lydia, sebelah selatan: Haji Sali Permana, Dadang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungkawa, Hajjah Atiah, Haji Sali Permana, sebelah timur: Lydia,  
sebelah barat: H. Unding;

4. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat harga tanah seluas 14.837 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) tersebut sebesar Rp 200.000,- / M<sup>2</sup> (dua ratus ribu rupiah per meter persegi), totalnya sebesar Rp 2.967.400.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) sesuai kesepakatan lisan, Surat 10 Juli 2015, Surat Kesepakatan 29 April 2016;
5. Bahwa dalam **Surat 10 Juli 2015** tersurat klausula "*dari harga tersebut baru dibayar sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)*", sisanya sebesar Rp 1.967.400.000,- (satu miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) akan dibayar setelah produksi pasir kuarsa berjalan atau dalam hal produksi pasir kuarsa tidak berjalan sisa pembayaran tetap akan diselesaikan/dibayar". Adapun ketentuan "***dari harga tersebut baru dibayar sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)***" yang tersurat dalam klausula tersebut adalah hanya disepakati tertuang secara tersurat dalam **Surat 10 Juli 2015 tetapi tidak demikian dalam faktanya**. Adapun pembayaran-pembayaran PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang benar sesuai fakta adalah sebagaimana diuraikan pada dalil di bawah ini;
6. Bahwa sejak perjanjian jual beli tanah itu dilangsungkan hingga saat gugatan ini diajukan PENGGUGAT sudah 12 (dua belas) kali melakukan pembayaran harga tanah kepada TERGUGAT, sebagai berikut:
  - Pembayaran ke-1 (satu) sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 27 Maret 2015;
  - Pembayaran ke-2 (dua) sebesar Rp 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) tanggal 21 Mei 2015;
  - Pembayaran ke-3 (tiga) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 29 Mei 2015;
  - Pembayaran ke-4 (empat) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 30 Mei 2015;
  - Pembayaran ke-5 (lima) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 31 Mei 2015;
  - Pembayaran ke-6 (enam) sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 26 Juni 2015;
  - Pembayaran ke-7 (tujuh) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 3 Juli 2015;

Halaman 5 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran ke-8 (delapan) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 11 Juli 2015;
- Pembayaran ke-9 (sembilan) sebesar Rp 100.462.000,- (seratus juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) tanggal 11 Juli 2015;
- Pembayaran ke-10 (sepuluh) sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 29 Juli 2015;
- Pembayaran ke-11 (sebelas) sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 27 Agustus 2015;
- Pembayaran ke-12 (dua belas) sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 8 Maret 2016;
- Pembayaran ke-13 (tiga belas) sebesar Rp 464.476.300,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus rupiah) tanggal 14 Maret 2016;
- Pembayaran ke-14 (empat belas) sebesar Rp 219.675.000,- (dua ratus sembilan belas juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 15 Maret 2016;

**Total pembayaran PENGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp 1.206.113.300,- (satu miliar dua ratus enam juta seratus tiga belas ribu tiga ratus rupiah);**

7. Bahwa setelah dan dengan pembayaran-pembayaran tersebut di atas, maka sisa pembayaran harga yang belum dibayar PENGUGAT kepada TERGUGAT yaitu sebesar Rp 1.761.286.700,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), yaitu dengan perhitungan  $Rp\ 2.967.400.000,- - Rp\ 1.206.113.300,- = Rp\ 1.761.286.700,-$ ;
8. Bahwa sebelum terjadi perjanjian jual beli itu, antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah dan sedang terikat perjanjian kerjasama di bidang pertambangan pasir. Dalam kerjasama itu disepakati tanah seluas 14.837 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sebagai tempat penyimpanan/penampungan hasil tambang pasir. Dalam masa berjalannya kerjasama itu TERGUGAT mengatakan agar tanah itu dibeli PENGUGAT, lalu PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat melangsungkan perjanjian jual beli seluas 14.837 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) itu sesuai kesepakatan lisan, Surat 10 Juli 2015, Surat Kesepakatan 29 April 2016. Dan ketika perjanjian jual beli itu dilangsungkan keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 ada di Bank BNI Serang dan Bank BJB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KCP – Bayah sebagai jaminan-jaminan kredit, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 132 dan SPPT dipegang TERGUGAT;

9. Bahwa selain dari hal-hal yang disepakati dalam kesepakatan lisan, Surat 10 Juli 2015, Surat Kesepakatan 29 April 2016 PENGUGAT dan TERGUGAT juga melangsungkan kesepakatan lain, isinya pada pokoknya yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT bersepakat terhadap 5 (lima) bidang-bidang tanah tersebut di atas akan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Belinya masing-masing dihadapan Notaris/PPAT (incasu TURUT TERGUGAT III) dengan ketentuan dan syarat-syarat yang pada pokoknya, yaitu:

- PENGUGAT berjanji melakukan pembayaran-pembayaran kepada TERGUGAT dengan cara menyetor uang ke bank-bank tempat sertipikat-sertipikat dijaminan untuk pelunasan kredit agar sertipikat-sertipikat dikembalikan, setelah sertipikat-sertipikat dikembalikan TERGUGAT berjanji akan menyerahkan sertipikat-sertipikat untuk diroya dan disimpan di kantor Notaris/PPAT (incasu TURUT TERGUGAT III) untuk dipergunakan melengkapi Akta Jual Beli – Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani. Penyetoran-penyetoran mana diperhitungkan sebagai pembayaran-pembayaran harga tanah;
- Mengenai bidang-bidang tanah yang bersertipikat akan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Belinya masing-masing, saat ditandatangani Akta Jual Belinya belum dicantumkan tanggal, nomor, harga dalam Akta Jual Beli. Adapun tanggal, nomor, harganya akan dituangkan kemudian ke dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani setelah PENGUGAT membayar lunas semua harga tanah;
- Mengenai tanah seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) yang masih berstatus SPPT akan ditandatangani Akta Jual Belinya, saat ditandatangani Akta Jual Belinya belum dicantumkan tanggal, nomor, harga, dan identitas tanah dalam Akta Jual Beli. Adapun tanggal, nomor, harga, dan identitas tanah akan dicantumkan ke dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani setelah terbit sertipikat tanah seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) dan setelah PENGUGAT membayar lunas semua harga tanah; dan
- Apabila PENGUGAT sudah membayar lunas semua harga tanah dan sudah terbit sertipikat tanah seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) maka Notaris/PPAT (incasu TURUT TERGUGAT III) menuangkan tanggal, nomor, harga, identitas di setiap Akta Jual Beli



yang sudah ditandatangani kemudian terhadapnya dilakukan balik nama ke atas nama PENGGUGAT;

(selanjutnya disebut "**Kesepakatan Lisan**");

10. Bahwa dalam rangka melaksanakan Kesepakatan Lisan tersebut maka dibuat dan ditandatangani- lah 5 (lima) Akta Jual Beli dihadapan TURUT TERGUGAT III, kondisi masing-masing Akta Jual Beli itu sesuai Kesepakatan Lisan, yaitu:

- Akta Jual Beli terhadap tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 125, ditandatangani oleh: Pihak Pertama/Penjual H. SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), Pihak Kedua/Pembeli TALITA DELAROSA dalam kedudukan selaku Direktur PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA (*incasu* PENGGUGAT), Hajjah ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I) selaku istri dari H. SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT) yang memberi persetujuan, saksi-saksi akta: Dewi Rahayu, Yulianti, belum dituangkan tanggal, nomor, harga, dan belum ditandatangani TURUT TERGUGAT III;
- Akta Jual Beli atas tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 126, ditandatangani oleh: Pihak Pertama / Penjual DADANG SUNKAWA (*incasu* TURUT TERGUGAT II), Pihak Kedua / Pembeli TALITA DELAROSA dalam kedudukan selaku Direktur PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA (*incasu* PENGGUGAT), H. SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), saksi-saksi akta : Dewi Rahayu, S.H., Yulianti, belum dituangkan tanggal, nomor, harga, dan belum ditandatangani TURUT TERGUGAT III;
- Akta Jual Beli atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 127, ditandatangani oleh: Pihak Pertama/Penjual Hajjah ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I), Pihak Kedua/Pembeli TALITA DELAROSA dalam kedudukan selaku Direktur PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA (*incasu* PENGGUGAT), Haji SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT) selaku suami dari Hajjah ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I) yang memberi persetujuan, saksi-saksi akta: Dewi Rahayu, S.H., Yulianti, belum dituangkan tanggal, nomor, harga, dan belum ditandatangani TURUT TERGUGAT III;
- Akta Jual Beli atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 132, ditandatangani oleh: Pihak Pertama/Penjual Haji SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), Pihak Kedua/Pembeli TALITA DELAROSA dalam kedudukan selaku Direktur PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI





- SEJAHTERA (*incasu* PENGGUGAT), Hajjah ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I) selaku istri dari H. SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT) yang memberi persetujuan, saksi-saksi akta: Dewi Rahayu, S.H., Yulianti, belum dituangkan tanggal, nomor, harga, dan belum ditandatangani TURUT TERGUGAT III;
- Akta Jual Beli atas tanah (*incasu* tanah seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) berstatus SPPT), ditandatangani oleh : Pihak Pertama / Penjual Haji SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT), Pihak Kedua / Pembeli TALITA DELAROSA dalam kedudukan selaku Direktur PT. JAYA ANUGERAH MANDIRI SEJAHTERA (*incasu* PENGGUGAT), Hj. ATIAH (*incasu* TURUT TERGUGAT I) selaku istri dari H. SALI PERMANA (*incasu* TERGUGAT) yang memberi persetujuan, juga ditandatangani saksi-saksi akta: Kepala Desa Panyaungan, dan saksi yang namanya tidak tertulis dalam akta, belum dituangkan tanggal, nomor, harga, identitas tanah, dan belum ditandatangani TURUT TERGUGAT III;
11. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 132 dan SPPT disimpan TURUT TERGUGAT III hingga saat gugatan ini diajukan;
  12. Bahwa terkait transaksi Akta Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 132 dan transaksi Akta Jual Beli tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) PENGGUGAT telah memberikan 1 (satu) lembar cek Bank BCA nomor : 80.838107 sebesar Rp 72.879.000,- (tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) kepada TURUT TERGUGAT III. Jumlah uang tersebut berdasarkan perhitungan TURUT TERGUGAT III untuk:
    - a. Pembayaran-pembayaran terkait transaksi Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 132 sebesar Rp 20.869.000,- (dua puluh juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah), yaitu untuk pembayaran-pembayaran:
      - PPH (pajak penjual) sebesar Rp 4.084.500,- (empat juta delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan  $Rp\ 81.690.000,- \times 5\% = Rp\ 4.084.500,-$ ;
      - BPHTB (pajak pembeli) sebesar Rp 4.084.500,- (empat juta delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan  $Rp\ 81.690.000,- \times 5\% = Rp\ 4.084.500,-$ ;
      - Paket Akta Jual Beli dan balik nama sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IPH sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- IPPT sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Pengecekan sertifikat sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);
- Daftar ZNT sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- b. Pembayaran-pembayaran terkait transaksi Akta Jual Beli tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) sebesar Rp 52.010.000,- (lima puluh dua juta sepuluh ribu rupiah), yaitu untuk pembayaran-pembayaran:
  - PPH (pajak penjual) sebesar Rp 9.628.500,- (sembilan juta enam ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan  $Rp\ 192.570.000,- \times 5\% = Rp\ 9.628.500,-$ ;
  - BPHTB (pajak pembeli) sebesar Rp 6.628.500,- (enam juta enam ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan  $Rp\ 192.570.000,- - Rp\ 60.000.000,- \times 5\% = Rp\ 6.628.500,-$ ;
  - AJB dan saksi Desa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
  - Pengukuran sebesar Rp 8.253.000,- (delapan juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah);
  - Pensertipikatan sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
  - Dan lain-lain sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- 13. Bahwa PENGUGAT juga telah membayar sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada TURUT TERGUGAT III untuk pembayaran biaya roya 4 (empat) sertifikat (*incasu*, Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127, dan 1 (satu) sertifikat tanah lain yang juga sebagai jaminan Bank BNI Serang tetapi tidak obyek perjanjian jual beli). Hal itu dimaksudkan untuk melengkapi Akta Jual Beli – Akta Jual Beli bidang-bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 yang sudah ditandatangani;
- 14. Bahwa masih terkait dengan pelaksanaan Kesepakatan Lisan, PENGUGAT sudah melakukan pembayaran-pembayaran kepada TERGUGAT dengan cara menyetor uang ke bank-bank dimaksud, pembayaran-pembayaran mana yaitu pembayaran ke-13 (tiga belas) sebesar Rp 464.476.300,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus rupiah) dan pembayaran ke-14 (empat belas) sebesar Rp 219.675.000,- (dua ratus sembilan belas juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana tersebut pada dalil di atas. Dengan pembayaran ke-13 (tiga belas) dan ke-14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat belas) tersebut, maka kredit di bank-bank dimaksud dalam faktanya sudah lunas, dan bank-bank itu sudah mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127. Tegasnya, PENGUGAT sudah memenuhi janji PENGUGAT kepada TERGUGAT yang ditentukan dalam Kesepakatan Lisan;

15. Bahwa awalnya Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 diserahkan TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III dan disimpan TURUT TERGUGAT III, kemudian setelah dilakukan roya atas Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 kemudian TERGUGAT mengambil dan membawa pulang Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127, saat gugatan ini diajukan Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 tidak lagi disimpan TURUT TERGUGAT III. Kemudian TERGUGAT mengatakan membatalkan 5 (lima) Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani. Hal-hal itu dilakukan TERGUGAT secara sepihak, tanpa izin dan tanpa persetujuan PENGUGAT. Dengan demikian, PENGUGAT beralasan hukum menuntut TERGUGAT melakukan wanprestasi terhadap PENGUGAT. Dan PENGUGAT beralasan hukum menuntut TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 kepada dan untuk disimpan TURUT TERGUGAT III untuk nantinya digunakan melengkapi persyaratan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127 yang sudah ditandatangani;
16. Bahwa PENGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 1.761.286.700,- (satu miliar tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) kepada TERGUGAT adalah sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Surat 10 Juli 2015 dimana di dalamnya ditentukan “sisa pembayaran akan dibayar setelah produksi pasir kuarsa berjalan”. Sementara itu, produksi pasir kuarsa belum berjalan dikarenakan izin tambang pasir kuarsa atas tanah tambang milik TERGUGAT yang disepakati PENGUGAT dan TERGUGAT sebagai kewajiban TERGUGAT mengurus izin menurut Perjanjian Kerjasama Nomor : 001/JAMS/III/2015 tentang Penyelenggaraan Penambangan Pasir Kuarsa tertanggal 25 Maret 2015 tidak diterbitkan instansi yang berwenang;
17. Bahwa di atas bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127, Sertipikat

Halaman 11 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN



Hak Milik No. 132, dan di atas tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) sudah dilangsungkan kegiatan-kegiatan untuk mendukung pertambangan pasir kuarsa, kegiatan-kegiatan mana, antara lain: pemotongan dan perataan tanah (*cut and fill*), pembangunan kantor dan mess serta gudang, pemagaran. Semua biaya-biaya untuk semua hal yang berkaitan kegiatan-kegiatan dibayar PENGUGAT. 5 (lima) bidang tanah itu bersempadan/berbatasan langsung dengan tanah tambang milik TERGUGAT yang ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor: 001/JAMS/III/2015 tentang Penyelenggaraan Penambangan Pasir Kuarsa tertanggal 25 Maret 2015;

18. Bahwa dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah membuat dan menandatangani serta setuju bertindak sebagai penjual dalam Akta Jual Beli yang diuraikan di atas, dan juga TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebelumnya sudah menandatangani Surat Kesepakatan 29 April 2016, maka TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah mengetahui dan menyetujui menjual tanah yang terdaftar atas namanya kepada PENGUGAT dan menyetujui pembayaran-pembayaran harganya diterima TERGUGAT dari PENGUGAT, sehingga beralasan hukum PENGUGAT menuntut TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II agar TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dihukum untuk patuh dan menaati putusan dalam perkara ini;
19. Bahwa agar TERGUGAT melaksanakan putusan dalam perkara ini secara sukarela maka PENGUGAT beralasan hukum menuntut TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap TERGUGAT lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan pengadilan tingkat pertama dijatuhkan hingga dilaksanakan putusan dalam perkara ini;
20. Bahwa PENGUGAT sangat khawatir bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 125, Sertipikat Hak Milik No. 126, Sertipikat Hak Milik No. 127, Sertipikat Hak Milik No. 132, dan tanah seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi) yang berstatus SPPT dimaksud disewakan, dijual atau dialihkan kepada pihak lain. Oleh karena itu, dan agar putusan dalam perkara ini tidak hampa nantinya, maka PENGUGAT memohon agar Pengadilan berkenan menetapkan sita jaminan terhadap tanah-tanah tersebut, kemudian terhadapnya diletakkan sita jaminan, dan dinyatakan berharga sita jaminan dalam perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat. Oleh karena itu, mohon Pengadilan memutus perkara ini dengan putusan serta merta meskipun ada verzet, banding, dan kasasi;

Berdasarkan satu dan lain dalil yang diuraikan di atas, PENGGUGAT memohon agar kiranya Pengadilan berkenan menjatuhkan keputusan dengan putusan yang amarnya, sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilangsungkan PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan kesepakatan lisan;
3. Menyatakan sah dan mengikat hukum perjanjian jual beli tanah yang tertuang dalam Surat 10 Juli 2015;
4. Menyatakan sah dan mengikat hukum perjanjian jual beli tanah yang tertuang dalam Surat Kesepakatan 29 April 2016;
5. Menyatakan sah dan mengikat hukum Kesepakatan Lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang juga disetujui TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II;
6. Menyatakan pembayaran-pembayaran total sebesar Rp 1.206.113.300,- (satu miliar dua ratus enam juta seratus tiga belas ribu tiga ratus rupiah) dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebagai pembayaran-pembayaran yang sah menurut hukum;
7. Menyatakan perbuatan TERGUGAT berupa : **1.** TERGUGAT membatalkan 5 (lima) Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani, masing-masing atas Sertipikat Hak Milik Nomor 125, Sertipikat Hak Milik Nomor 126, Sertipikat Hak Milik Nomor 127, Sertipikat Hak Milik Nomor 132, tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi); dan **2.** TERGUGAT mengambil dan membawa pulang Sertipikat Hak Milik Nomor 125, Sertipikat Hak Milik Nomor 126, Sertipikat Hak Milik Nomor 127 merupakan perbuatan wanprestasi TERGUGAT terhadap PENGGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan dokumen-dokumen berupa : **1.** Sertipikat Hak Milik Nomor 125; **2.** Sertipikat Hak Milik Nomor 126; **3.** Sertipikat Hak Milik Nomor 127 kepada TURUT TERGUGAT III untuk disimpan TURUT TERGUGAT III dan nantinya dipergunakan melengkapi Akta Jual Beli atas bidang-bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 125, Sertipikat Hak Milik Nomor 126, Sertipikat Hak Milik Nomor 127 yang sudah ditandatangani;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap TERGUGAT

Halaman 13 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan pengadilan tingkat pertama dijatuhkan hingga dilaksanakan putusan dalam perkara ini;

10. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III untuk patuh dan menaati putusan dalam perkara ini;
11. Menetapkan sita jaminan dan menyatakan berharga sita jaminan terhadap: **1.** tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 125; **2.** tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 126; **3.** tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 127; **4.** tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 132, dan tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus dua meter persegi);
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada verzet, banding, dan kasasi;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

## I. DALAM EKSEPSI

Turut Tergugat III menyatakan dan memohon agar Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara.

### A. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena dalil *a quo* disusun secara tidak cermat, konstruksi gugatannya kacau bahkan tidak jelas (*deudelijk*), satu sama lain saling bertentangan, sehingga gugatan Penggugat *a quo* dapat dikualifikasikan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Adapun alasan/ dasar eksepsi *a quo* adalah:

Penggugat dalam mendalilkan Tergugat melakukan Wanprestasi, dasarnya adalah menunjuk kepada **suatu perbuatan** yaitu perbuatan Tergugat yang mengambil Sertifikat yang semula dititipkan pada penguasaan Turut Tergugat III. Jika dasarnya mengacu kepada suatu Perbuatan, maka hal tersebut bukanlah suatu unsur wanprestasi tetapi unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), itupun jika perbuatan tersebut (*quad non*) melanggar ketentuan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. Sedangkan unsur wanprestasi salah satunya jika orang yang melakukan wanprestasi tersebut TIDAK memenuhi kewajibannya.



Faktanya justru Penggugatlah yang sejatinya telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat, karena secara *de facto* Penggugat tidak memenuhi kewajibannya selaku Pembeli kepada Tergugat selaku Penjual, berupa pembayaran PELUNASAN jual beli tanah. Sudah hampir 4 (empat) tahun proses jual beli tanah menjadi terkatung-katung dan tidak ada kejelasan/kepastiannya.

Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak memahami dan tidak dapat membedakan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini juga dapat dilihat ketika Penggugat melayangkan Somasi kepada Turut Tergugat III, di mana dalam Somasi *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Wanprestasi, padahal pokok permasalahannya sama yaitu tentang jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat.

Oleh karena itu, sesuai uraian di atas, gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/ tidak cermat dan kabur, sehingga sudah sepatutnya dan dirasakan adil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## B. Eksepsi Gugatan Premature

Turut Tergugat III dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat yang telah mendalilkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terkait jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat.

Dalil Penggugat *a quo*, menurut Tergugat merupakan dalil yang mengada-ada dan terlalu dini (*premature*) karena Akta Jual Beli terkait jual beli tanah *a quo* sejatinya belum lahir, belum sah dan belum mengikat terhadap Tergugat. Hal ini dikarenakan AJB *a quo* baru sebatas DRAFT, belum diberi nomor dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang *in casu* Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat III), karena syarat untuk penerbitan AJB *a quo* belum dipenuhi oleh Penggugat yang salah satunya PELUNASAN atas jual beli tersebut.

Oleh karena itu, sesuai uraian di atas, gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang prematur, sehingga sudah sepatutnya dan dirasakan adil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## C. Eksepsi Gugatan Legalitas Kedudukan Hukum (*legal standing in judicio*)



Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat telah mendalilkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terkait jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat.

Dasar/alasan eksepsi yaitu bahwa Akta Jual Beli (AJB) terkait jual beli tanah *a quo* sejatinya belum lahir, belum sah dan belum mengikat terhadap Tergugat. Hal ini dikarenakan AJB *a quo* baru sebatas DRAFT, belum diberi nomor dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang *in casu* PPAT (Turut Tergugat III), karena syarat untuk penerbitan AJB *a quo* belum memberikan kedudukan secara hukum kepada Penggugat maupun Tergugat sebagai pihak Pembeli dan pihak Penjual secara sah.

Lain halnya jika antara Penggugat dan Tergugat telah ada hubungan hukum (*rechtsbetreking*) berupa perikatan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di mana, dalam hal pihak Pembeli belum melunasi pembeli tanahpun, PPJB tetap mengikat kedua belah pihak, baik Penjual maupun Pembeli. Tetapi dalam hubungan ini, antara Penggugat dan Tergugat tidak diikat oleh PPJB.

Dikarenakan Penggugat belum mempunyai kedudukan atau kapasitas sebagai pembeli yang sah, maka Penggugat tidaklah mempunyai legalitas sebagai pihak yang mempunyai legal standing dalam perkara ini.

Di samping itu, pada saat gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung, jabatan Direktur PT. JAMS bukan lagi dijabat oleh Sdr. Hadi Suhartono. (vide: Kronologis huruf i). Sehingga secara hukum Sdr. Hadi Suhartono tidak mempunyai kapasitas atau wewenang untuk mewakili PT JAMS dalam mengajukan gugatan *a quo*, artinya Sdr. Hadi Suhartono tidak mempunyai legal standing yang sah. Tindakan Sdr. Hadi Suhartono tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan dirasakan adil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## II.DALAM POKOK PERKAR

1. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tegas membantah dan menolak terhadap seluruh dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatan Penggugat, baik pada posita maupun pada petitum, kecuali



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang nyata-nyata dapat dibuktikan kebenarannya baik secara *de facto* maupun secara *de jure* dan diakui oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

2. Bahwa Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah terikat oleh Kesepakatan Jual Beli tanah seluas 14.837 M2 yang berlokasi di Blok Pasir Rombang, Desa Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak. Alasan bantahan Tergugat yaitu dikarenakan AJB *a quo* baru sebatas DRAFT, belum diberi nomor dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang *in casu* PPAT (Turut Tergugat III). Artinya bahwa AJB *a quo* sejatinya belum lahir, karena syarat untuk penerbitan AJB *a quo* belum dipenuhi oleh Penggugat yang salah satunya PELUNASAN atas jual beli tersebut. Artinya AJB *a quo* belum memberikan kedudukan secara hukum kepada Penggugat maupun Tergugat sebagai pihak Pembeli dan pihak Penjual secara sah.
3. Bahwa perlu diketahui tentang syarat, proses dan prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah adalah sebagai berikut:
  - a. Penjual diminta untuk menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah milik Penjual;
  - b. Melakukan pengecekan ke pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentang keabsahannya apabila bukti kepemilikan tersebut berupa Sertifikat, sedangkan kalau girik harus dilakukan pengukuran dan pengecekan lokasi;
  - c. Meminta kelengkapan dokumen pemilikan tanah berupa: Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri, Kartu Keluarga (KK), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun berlangsungnya transaksi;
  - d. Meminta bukti pembayaran pelunasan jual beli dari pihak Pembeli yang dibenarkan oleh pihak Penjual;
  - e. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPH) sedangkan Pembeli membayar Bea Peralian Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
  - f. Melakukan validasi ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) untuk pajak penghasilan (PPH) dan Bea Peralian Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Daerah (DPPKD);
  - g. Validasi dengan cara menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Halaman 17 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN



4. Bahwa syarat, proses dan prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah sebagaimana diuraikan pada angka 3 di atas, bersifat **KUMULATIF**. Artinya dari keseluruhan syarat tersebut haruslah dipenuhi semua, sehingga akhirnya dapat dibuatkan sebuah Akta Jual Beli. Hal ini bermakna bahwa apabila ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi, maka Akta Jual Beli tidak dapat dibuatkan.
5. Bahwa selanjutnya, apabila uraian pada angka 3 dan angka 4 di atas, jika dikaitkan dengan fakta yang terjadi pada jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini, maka secara *de facto* Penggugat tidak memenuhi syarat terhadap apa yang disyaratkan untuk pembuatan suatu AJB yaitu pelunasan uang pembelian, oleh karenanya sah dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Terguga II dan mengurungkan niatnya untuk menjual tanah kepada Penggugat. Apalagi memang secara hukum AJB antara Tergugat dengan Penggugat baru sebatas draft.
6. Bahwa terkait dengan surat tanggal 10 Juli 2015 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 5 halaman 5 posita, semua merupakan inisiatif dan arahan Penggugat. Namun ternyata Tergugat menilai semua itu merupakan rekayasa belaka dengan maksud untuk kepentingan pribadi Penggugat in casu Sdr. Hadi Suhartono, dibuatnyapun dengan itikad buruk, tipu muslihat dan membodohi Tergugat yang dianggap tidak tahu apa apa karena orang kampung.

Itikad buruk dan tipu muslihat dapat dilihat secara kasat mata, di mana dalam waktu yang sama Sdr. Hadi Suhartono membuat Surat Kesepakatan dengan Tergugat tetapi dengan menggunakan identitas yang berbeda ( umur dan jabatan yang berbeda). Ini jelas merupakan tindakan yang sangat tidak dapat dibenarkan dan merupakan pemalsuan identitas yang dapat dikategorikan tindak pidana.

Sdr. Hadi Suharono dalam Surat yang satu menyebutkan usianya 75 tahun, jabatannya sebagai Komisaris Utama PT Jaya Anugerah Mandiri Sejahtera, sedangkan pada surat yang lain menyebutkan usianya 62 tahun dengan jabatan sebagai Direktur Utama PT Jaya Anugerah Mandiri Sejahtera. Bagaimana mungkin seseorang dalam waktu yang sama tapi usianya dan jabatannya berbeda? Apa maksud dan tujuannya kalau bukan untuk ujian tidak baik.





Selanjutnya surat atau perikatan yang dibuat dengan tipu muslihat dan atau idenitas Subyeknya (person nya) tidak benar, maka perikatan tersebut cacat hukum dan bisa dibatalkan. Oleh karenanya Tergugat mengesampingkan surat *a quo*. Di mana surat *a quo* tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

7. Bahwa terkait tindakan Tergugat yang mengambil Sertifikat milik Tergugat yang sedianya diitipkan pada Turut Tergugat III, hal tersebut demi keselamatan keberadaan Sertifikat *a quo*. Apalagi mengingat sudah hampir 4 (empat) tahun tidak ada kepastian tentang pembayaran pelunasan dari Penggugat in casu Sdr. Hadi Suhartono, ditambah lagi sejak bulan Mei 2017 Sdr. Hadi Suhartono menjadi Tersangka atas penipuan dengan obyek penipuannya yaitu AJB antara Tergugat dengan Penggugat yang baru draft.
8. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah dalil Penggugat pada angka 15 halaman 13 posita gugatan yang menyatakan Tergugat tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat mengambil Sertifikat Hak Milik No. 125, Sertifikat Hak Milik No. 126 Sertifikat Hak Milik No. 127 dari penguasaan Turut Tergugat III.

Fakta yang benar adalah bahwa berhubung tidak ada kepastian pembayarana secara lunas untuk 5 (lima) bidang tanah yang semula mau diproses jual beli, maka akhirnya disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat pembatalan jual beli atas ketiga tanah dengan Sertifikat *a quo*. Selanjutnya atas permintaan Tergugat dan dengan sepengetahuan Penggugat in casu Sdr. Hadi Suhartono dikembalikan oleh Turut Tergugat III kepada pemilik yang sah yaitu Tergugat. Fakta ini bisa dikonfirmasi kepada Turut Tergugat III.

9. Bahwa tindakan Tergugat mengambil Sertifikat sebagaimana diuraikan di atas, adalah dapat dibenarkan secara hukum, karena Tergugat adalah sebagai Pemilik Sah yang berhak sepenuhnya atas tanah Sertifika *a quo*. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi:

*" Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang*



*berhak menetakannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum yang berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”*

10. Bahwa terkait pembayaran-pembayaran sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada anagka 6 halaman 7 posita gugatan, sebagian besar tidak diterima oleh Tergugat karena semua pembayaran *a quo* diatur dan dilakukan oleh Penggugat. Tergugat tidak pernah diajak ataupun mendampingi langsung pembayaran-pembayaran *a quo*, padahal seharusnya harus dengan sepengetahuan Tergugat.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan pada dalil-dalil di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi sangatlah keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi memohon agar Gugatan Rekonsensi ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa sesuai dengan kronologis sebagaimana dalam uraian sebelumnya di atas, terkait jual beli tanah antara Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi dengan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi, terhitung sejak diserahkannya DP dari Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi selaku Pembeli kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi selaku Penjual, maka sejak itu Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi yaitu merealisasikan pembayaran pelunasan kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi.
3. Bahwa namun demikian, sudah hampir 4 (empat) tahun berjalan, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi tidak kunjung memenuhi kewajibannya tersebut kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi. Bukannya berusaha keras memenuhi kewajibannya, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi justru berusaha menyalahkan dan bahkan mendzalimi Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi dengan menyalahkan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi melalui jalur hukum seperti dengan menggugat melalui Pengadilan Negeri Bogor (Vide: Perkara Nomor 95/Pdt.G/2016/PN.Bgr), tetapi karena gugatan tersebut lemah dan tidak disertai dalil dan bukti yang kuat, akhirnya dicabut oleh Tergugat Rekonsensi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi. Tidak berhenti di situ, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi pun menggugat lagi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi melalui perkara ini.

4. Bahwa, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi yakin kalau Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi pun sejatinya menyadari bahwa Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi lah yang bersalah dalam masalah jual beli tanah dengan Tergugat. Namun demikian, demi untuk menutupi kesalahannya justru Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi menggunakan strategi "*menyerang adalah pertahanan terbaik*", menggugat demi untuk menghindar dari tanggung jawab hukum.

Namun demikian, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi dengan diyakini sebagai pihak yang benar, maka akan tetap konsisten memperjuangkan hak-hak Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi. Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi juga bisa bertindak selaku Subyek hukum yang mencari keadilan (*justiciabellen*) mengajukan gugatan rekonpensi.

5. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi yang tidak memenuhi kewajibannya membayar pelunasan pembelian tanah kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi, maka cukup beralasan dan mempunyai dasar hukum jika Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi menyatakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi Wanprestasi.
6. Bahwa tindakan wanpresasi *a quo*, telah mengakibatkan kerugian yang nyata terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi. Adapun jika dirinci kerugiannya adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a. Kerugian sisa uang pelunasan yang belum dibayar = Rp. 1.967.400.000
- b. Kerugian tanah sawah Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi yang terbengkelai dan tidak ditanami selama 3 tahun, padahal jika ditanami dapat menghasilkan padi sebanyak 14 ton per tahun atau seharga Rp. 70.000.000 sehingga total kerugian selama 3 tahun sebesar= Rp. 210.000.000

Total kerugian materiil .....= Rp. 2.247.400.000

Kerugian Immateriil:

Kerugian immateriil berupa tercorengnya nama baik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi akibat ulah Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi yang mendiskreditkan nama baik Tergugat di masyarakat.....= Rp. 10.000.000.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum.

## DALAM REKONPENSI:

1. Menerima gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi telah Wanprestasi terhadap Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi karena tidak membayar uang pelunasan jual beli tanah antara Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi dengan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus atas kerugian Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi berupa kerugian materiil sebesar Rp. 2.247.400.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000.

## ATAU

Dalam hal Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

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

## I. DALAM EKSEPSI

Turut Tergugat III menyatakan dan memohon agar Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara.

### A. Eksepsi Gugatan Kabur ( *Exceptio Obscuur Libel* )

Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat karena dalil *a quo* disusun secara tidak cermat, konstruksi gugatannya kacau bahkan tidak jelas ( *deudelijk* ), satu sama lain saling bertentangan, sehingga gugatan Penggugat *a quo* dapat dikualifikasikan gugatan yang kabur dan tidak jelas ( *obscuur libel* ).

Adapun alasan/ dasar eksepsi *a quo* adalah:



Penggugat dalam mendalilkan Tergugat melakukan Wanprestasi, dasarnya adalah menunjuk kepada **suatu perbuatan** yaitu perbuatan Tergugat yang mengambil Sertifikat yang semula dititipkan pada penguasaan Turut Tergugat III. Jika dasarnya mengacu kepada suatu Perbuatan, maka hal tersebut bukanlah suatu unsur wanprestasi tetapi unsur Perbuatan Melawan Hukum ( *onrechtmatiggedaad* ), itupun jika perbuatan tersebut ( *quad non* ) melanggar ketentuan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. Sedangkan unsur wanprestasi salah satunya jika orang yang melakukan wanprestasi tersebut TIDAK memenuhi kewajibannya.

Faktanya justru Penggugatlah yang sejatinya telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat, karena secara *de facto* Penggugat tidak memenuhi kewajibannya selaku Pembeli kepada Tergugat selaku Penjual, berupa pembayaran PELUNASAN jual beli tanah. Sudah hampir 4 (empat) tahun proses jual beli tanah menjadi terkatung-katung dan tidak ada kejelasan/kepastiannya.

Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak memahami dan tidak dapat membedakan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini juga dapat dilihat ketika Penggugat melayangkan Somasi kepada Turut Tergugat III, di mana dalam Somasi *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Wanprestasi, padahal pokok permasalahannya sama yaitu tentang jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat.

Oleh karena itu, sesuai uraian di atas, gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/ tidak cermat dan kabur, sehingga sudah sepatutnya dan dirasakan adil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima ( *niet ontvankelijkverklaard* ).

**b. Eksepsi Gugatan Premature**

Turut Tergugat III dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat yang telah mendalilkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terkait jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat.

Dalil Penggugat *a quo*, menurut Tergugat merupakan dalil yang mengada-ada dan terlalu dini ( *premature* ) karena Akta Jual Beli terkait jual beli tanah *a quo* sejatinya belum lahir, belum sah dan belum mengikat terhadap Tergugat. Hal ini dikarenakan AJB *a quo* baru sebatas DRAFT, belum diberi nomor dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang *in*





*casu* Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Turut Tergugat III), karena syarat untuk penerbitan AJB *a quo* belum dipenuhi oleh Penggugat yang salah satunya PELUNASAN atas jual beli tersebut.

Oleh karena itu, sesuai uraian di atas, gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang prematur, sehingga sudah sepatutnya dan dirasakan adil gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas membantah dan menolak terhadap seluruh dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatan Penggugat, baik pada posita maupun pada petitum, kecuali yang nyata-nyata dapat dibuktikan kebenarannya baik secara *de facto* maupun secara *de jure* dan diakui oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa terkait dengan Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah seluas 14.837 M2 yang berlokasi di Blok Pasir Rombang, Desa Panyaungan, Kecamatan Cihara, Kabupaten Lebak, Turut Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjelaskan sebagai berikut:
  - a. Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat baru sebatas DRAFT, belum diberi nomor dan belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang *in casu* PPAT ( Turut Tergugat III). Artinya bahwa AJB *a quo* sejatinya belum lahir, karena syarat untuk penerbitan AJB *a quo* belum dipenuhi oleh Penggugat yang salah satunya PELUNASAN atas jual beli tersebut. Artinya AJB *a quo* belum memberikan kedudukan secara hukum kepada Penggugat maupun Tergugat sebagai pihak Pembeli dan pihak Penjual secara sah.
  - b. Perlu diketahui tentang syarat, proses dan prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah adalah sebagai berikut:
    - Penjual diminta untuk menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah milik Penjual;
    - Melakukan pengecekan ke pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentang keabsahannya apabila bukti kepemilikan tersebut berupa Sertifikat, sedangkan kalau girik harus dilakukan pengukuran dan pengecekan lokasi;
    - Meminta kelengkapan dokumen pemilikan tanah berupa: Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri, Kartu Keluarga (KK), Surat



Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun berlangsungnya transaksi;

- Meminta bukti pembayaran pelunasan jual beli dari pihak Pembeli yang dibenarkan oleh pihak Penjual;
- Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan Pembeli membayar Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Melakukan validasi ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) untuk pajak penghasilan (PPh) dan Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Daerah (DPPKD);
- Validasi dengan cara menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

3. Bahwa syarat, proses dan prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah sebagaimana diuraikan pada angka 3 di atas, bersifat **KUMULATIF, tidak bersifat alternatif**. Artinya dari keseluruhan syarat tersebut haruslah dipenuhi semua, sehingga akhirnya dapat dibuatkan sebuah Akta Jual Beli. Hal ini bermakna bahwa apabila ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi, maka Akta Jual Beli tidak dapat dibuatkan.

4. Bahwa dikarenakan Penggugat belum memenuhi syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB), maka secara hukum draft AJB a quo belum memenuhi syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana yang diaur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Dengan demikian AJB a quo belum mengikat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

5. Bahwa terkait tindakan Tergugat yang mengambil Sertifikat milik Tergugat yang sedianya diitipkan pada Turut Tergugat III, hal tersebut demi keselamatan keberadaan Sertifikat a quo. Apalagi mengingat sudah hampir 4 (empat) tahun tidak ada kepastian tentang pembayaran pelunasan dari Penggugat in casu Sdr. Hadi Suhartono, ditambah lagi sejak bulan Mei 2017 Sdr. Hadi Suhartono menjadi Tersangka atas penipuan dengan obyek penipuannya yaitu AJB antara Tergugat dengan Penggugat yang baru draft. Turut Tergugat III, mengetahui tentang tindak pidana yang dialukkan oleh Sdr. Hadi Suhartono karena Turut Tergugat III juga dipanggil oleh Penyidik Polda Metro Jaya guna dimintai keterangannya sebagai saksi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sesuai fakta-fakta yang diuraikan pada dalil-dalil di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi sangatlah keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak diterima ( *niet ontvankelijkeverklaard* ).

Berdasarkan dalil-dalil di atas, selanjutnya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum.

## ATAU

Dalam hal Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Membaca dan memperhatikan Berita Acara Persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tanggal 01 Maret 2018 Nomor : 4/Pdt.G/2018/PN.Rkb. yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM PERKARA POKOK

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM REKONVENSI

#### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI dan REKONVENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.856.000,00 (empat juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

## DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi;
2. Memperkenankan Pemohon Intervensi untuk memasuki perkara A quo dalam membela kepentingan Pemohon sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (tussenkomts)
3. Menyatakan gugatan Penggugat/Tergugat Intervensi tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Intervensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 4/Pdt.G/2017/PN.Rkb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Maret 2018 Kuasa Pembanding /Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan seksama kepada **Terbanding I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III**, masing-masing tanggal 14 Maret 2018, **Terbanding II/Penggugat Intervensi** tanggal 3 April 2018, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Rangkasbitung tersebut ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Memori bading tertanggal 21 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 24 Mei 2018, Memori banding mana telah di beritahukan dan di serahkan kepada : **Terbanding I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III**, masing-masing tanggal 30 Mei 2018 **Terbanding II/Penggugat Intervensi** tanggal 6 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding/Para Tergugat sampai perkara ini dimusyawarahkan tidak mengajukan Kontra Memori banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (In zage) kepada Kuasa hukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Mei 2018, **Terbanding I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Terbanding III/ masing-**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing tanggal 12 April 2018 **Terbanding II/Penggugat Intervensi** tanggal 24 April 2018 ;

## PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori banding pada pokoknya Pembanding memohon sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding secara keseluruhan ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomo : 4/Pdt.G/2017/PN.Rkb. tanggal 1 maret 2018 ;
3. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
4. Menyatakan sah dan mengikat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilangsungkan Penggugat dan tergugat dengan kesepakatan lisan ;
5. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian jual beli tanah yang tertuang dalam Surat 10 Juli 2015 ;
6. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian jual beli tanah yang tertuang dalam surat kesepakatan 29 April 2016;
7. Menyatakan sah dan mengikat hukum kesepakatan Lisan antara Penggugat dan tergugat yang juga disetujui Turut Tergugat I, Turut Tergugat II ;
8. Menyatakan pembayaran-pembayaran total sebesar Rp.1.206.113.300,- ( satu miliar dua ratus enam juta seratus tiga belas ribu tiga ratus rupiah) ;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat berupa : 1. Tergugat membatalkan 5 (lima) Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani, masing-masing atas Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Sertipikat Hak Milik Nomor 126, Sertipikat Hak milik Nomor 127, sertipikat Hak milik Nomor 132, tanah berstatus SPPT seluas 5.502 M2 (lima ribu lima ratus dua meter persegi) : dan 2. Tergugat mengambil dan membawa pulang sertipikat Hak milik Nomor 125, Sertipikat hak milik Nomor 126 sertipikat hak milik Nomor 127 merupakan perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dokumen-dokumen berupa 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 125; 2 Sertipikat Hak Milik 126; 3 sertipikat Hak Milik Nomor 127 kepada Turut tergugat III untuk disimpan Turut Tergugat III dan nantinya dipergunakan melengkapi Akta Jual Beli atas

Halaman 28 dari 31 Putusan No. 98/PDT/2018/PT.BTN





- bidang-bidang tanah Setipikat Hak Milik Nomor1 25, Sertipikat hak Milik Nomor 126, Sertipikat hak Milik Nomor 127 yang sudah ditandatangani ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.500,000,- (stu juta lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan Pengadilan tingkat pertama dijatuhkan hingga dilaksanakan putusan dalam perkara ini ;
  12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk patuh dan menaati putusan dalam perkara ini ;
  13. Menetapkan sita jaminan dan menyatakan berharga sita jaminan terhadap : 1 tanah Sertipikat hak Milik Nomor 125; 2 tanah Sertipikat hakm milik Nomor 126; 3 tanah Seripikat hak milik Nomor 127 ; 4 tanak sertipikat hak milik Nomor 132, dan tanak berstatus SPPT seluas 5.502 M2 (lima ribu lima ratus dua meter persegi)
  14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada verzet, banding dan kasasi ;
  15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 4/Pdt.G/2017/PN.Rkb. tanggal 1 Maret 2018, kemudian juga membaca dan memperhatikan Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding/Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru melainkan hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang sudah dikemukakan pada persidangan Pengadilan Negeri dan semuanya telah dipertimbangkan secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali dalam tingkat banding, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini dimusyawarahkan Para Terbanding/Para Tergugat tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4/Pdt.G/2017/PN.Rkb. tanggal 1 Maret 2018 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang serta Peraturan hukum yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitungf Nomor: 4/Pdt.G /2017/PN.Rkb. tanggal 1 Maret 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada **hari Senin , tanggal 20 Agustus 2018** oleh kami: **IERSYAF, SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten, sebagai Ketua Majelis, **DANIEL RIMPAN, SH.** dan **H.ERLIN HERMANTO,SH.M.H.** masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada **hari Senin, 20 Agustus 2018** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, **IDHAM CHOLIQ, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

**Hakim-Hakim Anggota**

ttd

**DANIEL RIMPAN, SH.**

ttd

**H.ERLIN HERMANTO,SH.MH.**

**Ketua Majelis ,**

ttd

**IERSYAF,SH.**

**Panitera pengganti**

ttd

**IDHAM CHOLIQ,SH.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya Perkara :

- Materai ----- Rp. 6.000,-
- Redaksi ----- Rp. 5.000,-
- Administrasi ----- Rp. 139.000,- +
- Jumlah ----- Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)



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

**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

**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)