



P U T U S A N

Nomor 49/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 :

BUDI SANDJAJA WINARTO, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:

Swardi Aritonang, SH,dkk. Advokat pada Law Office Swardi Aritonang, SH & Partners, beralamat di Taman Palem Lestari, Ruko Galaxi Blok N No.30, Taman Palem Lestari, Jl. Lingkar Luar Barat Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2015, sekarang sebagai: Pembanding dahulu sebagai: Penggugat;

m e l a w a n :

1. **LIEM A SOEN**, dahulu beralamat di Teluk Gong Blok A14 No.7, RT: 006/RW: 013, Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, sekarang alamat tempat tinggalnya tidak diketahui lagi; sekarang sebagai: Terbanding I dahulu sebagai: Tergugat I;
2. **MEDY KRISTANTO**, beralamat di Cipondoh Permai Blok B22, RT: 05/RW: 06, Kec. Cipondoh, Kota Tangerang; sekarang sebagai: Terbanding II dahulu sebagai: Tergugat II;

d a n :

1. **NANNY WAHJUDI**, SH, Notaris beralamat di Jl. Ki Samaun No. 159, Kota Tangerang; sekarang sebagai: Turut Terbanding I, dahulu sebagai: Turut Tergugat I;
2. **BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol, Kota Tangerang; sekarang sebagai: Turut Terbanding II, dahulu sebagai: Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan :

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten No.49/PEN/PDT/2017/PT.BTN. tanggal 31 Mei 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- II. Berkas perkara No. 426/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 25 April 2016 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara a quo;

Hal. 1 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Juli 2015 dengan register No. 426/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah yang dahulunya dibeli pada tanggal 30 Agustus 1991 dari Basuki yang bertempat tinggal di Tangerang Jalan Keroncong Ac/4 Rt-09/06 Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh sebagaimana Akta Jual Beli N0.6286/512/VIII/Cpd/JB/1991 (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik No. 487 (Obyek Perkara) dahulu Desa dan sekarang Kelurahan Cipondoh seluas 154 M² (Bukti P-2) ;
2. Bahwa setelah Penggugat membeli obyek perkara, Penggugat langsung melakukan renovasi terhadap Obyek Perkara dan selanjutnya penggugat menempati dan menjadi alamat tempat tinggal Penggugat sebagaimana bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Penggugat ditempati hingga Juli 2007 ;
3. Bahwa Penggugat sudah membalik nama SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Penggugat dan Penggugat selama ini membayar lunas Pajak Bumi Bangunan (PBB) obyek perkara tersebut dan terakhir bukti pembayaran SPPT PBB tertanggal 2 januari 2014 (Bukti P-3) demikian juga Instalasi Pemasangan Listrik (PLN) juga terdaftar atas nama Penggugat sebagaimana bukti pembayaran tagihan listrik tertanggal 24 Juni 2014 (Bukti P-4) dan Instalasi pemasangan PDAM terdaftar atas nama Penggugat sebagaimana bukti pembayaran lunas 24 Februari 2014 (Bukti P-5) sehingga sangat jelas berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti obyek perkara tersebut sudah menjadi Hak Milik Penggugat ;
4. Bahwa pada tanggal 11 Juli 1996 Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli obyek perkara tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I dengan harga Rp.175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), di mana pada tanggal 11 Juli 1996 Penggugat sudah menerima uang muka sebesar Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai kwitansi bukti pembayaran (Bukti P-6) dan sisanya Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) akan dibayar lunas pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) ;
5. Bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 1996 telah terjadi jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.1126 (Bukti P-7) dengan gambar situasi tanggal 30 Juli 1996 No.5305/1996 luas 154 M² (Bukti P-8) dan Denah situasi tanah dan bangunan (Bukti P-9), yang dahulunya Desa

Hal. 2 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kotamadya Tangerang, Propinsi Jawa Barat, sekarang Kelurahan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten, sesuai Akta Jual Beli No. 428/101/Cpd/1996 (Bukti P-10) yang dibuat di Kantor Notaris Ny. Nanny Wahjudi, SH (Turut Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah & Notaris di Tangerang, dimana Akte Jual Beli tersebut dibuat secara cacat hukum karena belum ada pelunasan seharga yang telah disepakati didalam Perjanjian sebelumnya tertera di kwitansi dan terlebih lagi terjadi ketidak sesuaian antara harga yang tertera pada Kwitansi dengan harga Rp 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sementara yang tertera dalam akta jual beli hanya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

6. Bahwa pada tanggal 1 November 1996 Sertifikat Hak Milik No. 1126 (obyek perkara) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Tangerang (Turut Tergugat II) telah dibalik nama kepada Tergugat I yang diajukan oleh Turut Tergugat I, sehingga proses pengajuan balik nama tersebut tidak sesuai prosedur, dan seharusnya belum dapat diajukan oleh Turut Tergugat I, maka dengan terjadinya proses balik nama tersebut, Penggugat merasa Khawatir sehingga Penggugat meminta kepada Turut Tergugat-I menyatakan apabila proses balik nama sudah selesai maka Sertifikat Hak Milik No. 1126 dipegang sementara oleh Penggugat sampai menunggu ada pelunasan oleh Tergugat I;
7. Bahwa setelah proses balik nama selesai, Turut Tergugat –I menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1126 kepada Penggugat sehingga dengan di serahkannya Sertifikat tersebut maka jelas membuktikan bahwa Turut Tergugat I mengakui terjadi kesalahan prosedur telah membuat Akta Jual beli padahal belum ada pelunasan pembayaran obyek perkara tersebut;
8. Bahwa tanggal 1 April 1997 Tergugat I mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik No.1126 diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, maka Tergugat-I mendatangi Penggugat dengan membuat Kesepakatan Tergugat akan melunasi Pembayaran dengan syarat Penggugat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat-I untuk mengajukan pinjaman Kredit ke Huga Bank, setelah Bank sudah mencairkan kreditnya;
9. Bahwa adapun surat-surat yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebagai berikut :
 1. Asli Sertifikat Tanah No.1126 ;
 2. Asli Surat Ukur N0.1213 dan asli gambar situasi No.5303 ;
 3. Asli legalisir IMB No.648: 3/453 ;
 4. Asli Akta Jual Beli No.428/101/Cpd-/1996 ;

Hal. 3 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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)



5. Asli Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 1995 ;
6. Copy Denah situasi tanah dan bangunan;
10. Bahwa dalam surat kesepakatan tersebut Tergugat I berjanji “akan menyerahkan kembali surat-surat tersebut kepada Penggugat apabila tidak disetujui pengajuan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah di Haga Bank namun kenyataannya Tergugat I ingkar janji dan tidak diketahui lagi keberadaannya (Bukti-P-11)
11. Bahwa pada tanggal 29 Desember 1997, Penggugat mengetahui Tergugat I bersama istrinya membuat Surat Kuasa Menjual No. 221 kepada Supriyanto, SH terhadap obyek perkara tersebut (Bukti P-11);
12. Bahwa terkait masalah ini istri Penggugat sudah pernah melaporkan Tergugat-I dengan No. Pol : 1196/KV/1997/SATGAOPS “A” ke Polda Metro Jaya tertanggal 21 Mei 1997 dan Tergugat I sudah dijadikan sebagai Tersangka pada waktu itu tetapi prosesnya tidak berjalan sehingga perkaranya sampai saat ini tidak ada kejelasannya maka untuk itu Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan ini (Bukti P-12) ;
13. Bahwa pada sekitar bulan Juli 2007 Penggugat berpindah rumah dan rumah obyek perkara tersebut ditempati oleh saudara ipar Penggugat Keluarga A. Yadi Rusman karena Penggugat waktu itu merasa kasihan sehingga ditempati secara Cuma-Cuma ;
14. Bahwa sekitar bulan Mei 2014 Supriyanto, SH beberapa kali mendatangi Penggugat dan mengatakan supaya Penggugat meninggalkan dan menyerahkan obyek perkara namun Penggugat keberatan karena Penggugat merasa berhak atas obyek perkara tersebut ;
15. Bahwa Penggugat pernah meminta kepada Supriyanto, SH untuk dipertemukan terhadap Tergugat I supaya ada penyelesaian masalah tersebut namun Supriyanto, SH selalu mengatakan tidak mengetahui keberadaan Tergugat I tetapi anehnya Supriyanto, SH mendapatkan surat Kuasa Menjual sehingga pemberian kuasa tersebut terkesan untuk menghindari Penggugat ;
16. Bahwa Supriyanto, SH pernah menawarkan kepada Penggugat apabila Penggugat mau mengganti uang muka sebesar Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dahulu pernah dibayarkan oleh Tergugat I dengan mengganti pembayaran menjadi Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) maka Sertifikat Hak Milik No. 1126 tersebut bisa dikembalikan kepada Penggugat namun Penggugat tidak mau menerima penawaran tersebut, sehingga tidak ada titik temunya;

Hal. 4 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2015 obyek perkara diketahui sudah disewakan oleh Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Rumah Nomor 01/SPS/2014 kepada A. Yadi Rusman tertanggal 1 November 2014 sehingga obyek perkara tersebut sudah terjadi lagi peralihan hak (secara sembunyi-sembunyi) dari Tergugat I kepada Tergugat II namun sampai saat ini Penggugat tidak mengetahui secara jelas karena Tergugat II tidak mau memberitahu Penggugat sekalipun sudah beberapa kali ditanyakan (Bukti P-13) ;
18. Bahwa sekitar bulan Juni 2015 Penggugat menyuruh A. Yadi untuk meninggalkan obyek perkara karena Penggugat sudah merasa masalah Penggugat dengan Tergugat I semakin rumit sehingga Penggugat ingin mempertahankan obyek perkara tersebut dengan menempati hingga sampai perkara ini diajukan ;
19. Bahwa surat keterangan No. 83/III/2015 yang diterbitkan oleh Lurah Cipondoh yang menyatakan bahwa benar Penggugat adalah penduduk yang bertempat tinggal di wilayah Cipondoh Permai Blok AC/4 Rt 09/06 dan surat keterangan ini dibuat untuk mengurus sengketa rumah tinggal dengan SPPT/PBB No. 36.75.720.006.011-0339.0 dengan akta jual beli No. 6286/512/VIII/Cpd/1991 tertanggal 30 Agustus 1991 dihadapan Notaris Nanny Wahjudi,SH (Turut Tergugat I) dan hak milik No. 1126 (Bukti P-14) ;
20. Bahwa obyek perkara yang telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat II yang dilakukan dengan tidak melalui prosedur dan belum ada pelunasan tersebut, Tergugat II sebagai tetangga dekat dengan obyek perkara patutlah diduga bukan pembeli yang beritikad baik dimana sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I diketahui oleh Tergugat II, Ketua RT, tetangga sekitar tetapi malah Tergugat II membeli secara sembunyi-sembunyi dari Tergugat I dan diketahui dibeli dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasar ;
21. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan secara Musyawarah dan kekeluargaan kepada Tergugat I maupun Tergugat II terlihat dengan Penggugat memberikan somasi pertama dengan No. 09/SRT/SA&P/X/2015 dan Somasi kedua dengan No. 10/SRT/SA&P/X/2015 namun sayang tidak ada tanggapan ;
22. Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana fakta-fakta diatas pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No. 428/101/Cpd/1996 tidaklah didasari dengan Perjanjian jual beli yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan “tiada sepakat yang sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan” ;

Hal. 5 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Menurut Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian Penerbit Intermasa 1990 hal.17: "sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dengan sepakat adalah Konsensus untuk seiya sekata (consensual) diantara para pihak dalam arti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya sehingga tidak ada unsur-unsur kekhilafan (Dwaling), tidak karena paksaan (Dwang) dan juga karena penipuan (Bedrog) dari satu pihak terhadap pihak lainnya secara bertimbal balik (pasal 1321 KUHPerdara) oleh karena itu suatu perjanjian yang harus disertai dengan itikad baik (good faith). Sehingga apabila salah satu pihak mempunyai niat buruk sejak awal untuk melakukan penipuan dalam perjanjian jual beli sebagaimana dalam perkara a quo maka perjanjian Akta Jual Beli No. 428/101/Cpd/1996 tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian.

Demikian juga diatur dalam pasal 1328 KUHPerdara "penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan" ;

24. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sehingga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara telah mengatur "pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih bisa dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga" ;

25. Bahwa Menurut Prof. Subekti SH juga "suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan" ;

Hal. 6 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

26. Bahwa dengan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum maka perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat-I melalui kuasanya Supriyanto sebagaimana surat kuasa menjual No. 221 kepada Tergugat II juga merupakan perjanjian jual beli yang Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum ;
27. Bahwa demikian juga peralihan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816K/PDT/1989 yang menyatakan "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu" sehingga Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum apalagi Tergugat II adalah merupakan Tetangga Penggugat yang seharusnya mengetahui bahwa obyek perkara tersebut sedang dalam sengketa tetapi Tergugat II malah membelinya obyek perkara dengan harga yang jauh dibawah harga pasar ;
28. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Perjanjian dan pendapat Ahli maka transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I sebagaimana dalam Akte Jual Beli No. 428/101/Cpd/1996 sebagai dasar untuk melakukan balik nama sertifikat No.1126 kepada Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah karena belum ada pelunasan pembayaran/Wanprestasi dalam kesepakatan sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dari harga Rp 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan demikian juga terjadi ketidaksesuaian harga yang tertera dalam kwitansi dengan Akta Jual Beli dimana dalam Akta Jual Beli tersebut harganya hanya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ;
29. Bahwa Uang muka yang pernah diberikan oleh Tergugat-I pada tanggal 11 Juli 1996 senilai Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) haruslah dinyatakan hangus atau menjadi milik Penggugat sepenuhnya karena kesalahan tersebut adalah nyata merupakan kesalahan Tergugat-I yang tidak mau melunasi (Wanprestasi) sebagaimana lazimnya dalam hubungan bisnis ;
30. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian yang jika dirinci sebagai berikut
- a. Kerugian Materiil :
- Bahwa sedianya uang penjualan tanah milik Penggugat dimaksud akan digunakan sebagai modal usaha, dimana apabila Tergugat I membayar pelunasan harga tanah tersebut setidaknya-tidaknya pada bulan Oktober 1996, maka Penggugat memperoleh keuntungan atau setidaknya-tidaknya

Hal. 7 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

Penggugat memperoleh bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan dari uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), sehingga setiap bulannya jelas Penggugat telah dirugikan sebesar 2 % dari Rp.100.000.000 = Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) sehingga jika dihitung dari awal ditandatangani Akta Jual Beli dari Oktober 1996 hingga Juli 2015 (diajukannya gugatan ini) maka kerugian yang nyata yang dialami Penggugat adalah 225 bulan x Rp.2.000.000 = Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

b. Kerugian immateriil, bahwa selain kerugian Materiil yang telah diuraikan diatas penggugat juga mengalami kerugian immateriil dimana Penggugat selama ini mengalami tekanan psikis untuk mengurus perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II dan ke-instansi yang terkait sehingga jelas mengalami kerugian yang nyata karena Penggugat juga terganggu melakukan aktivitasnya, sekalipun sulit dihitung nominalnya namun dapat diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ;

31. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara yakni tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1126 yang dahulunya Desa Cipondoh,, Kecamatan Cipondoh, Kotamadya Tangerang, Propinsi Jawa Barat, sekarang Kelurahan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten, sesuai Akta Jual Beli No. 428/101/Cpd/1996 ;

32. Bahwa selain gugatan telah didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka sewajarnya dalam perkara ini agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat I maupun Tergugat II melakukan Banding, Kasasi, upaya hukum Verzet (Uitvoerbaar Bij Vooraad) ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat-I telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Akta Jual-beli No. 428/101/Cpd/1996 antara Budi Sandjaja Winarto sebagai Penjual dengan Liem A Soen sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Nanny Wahjudi (Turut Tergugat-1) adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum ;

Hal. 8 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1126 yang telah dibalik nama atas nama Liem A Soen adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Mengikat ;
5. Menyatakan Kuasa Menjual No.221, yang dibuat dihadapan Notaris Tedy Anwar, serta Akta Jual Beli maupun balik nama sertifikat kepada Tergugat II Medy Kristianto adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Tangerang untuk mengembalikan kepemilikan atas sertifikat No. 1126 kepada nama semula yakni Budi Sandjaja Winarto ;
7. Menyatakan uang muka yang telah dibayarkan oleh Tergugat I adalah menjadi hak milik Penggugat sepenuhnya ;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) secara tunai atau sekaligus setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek perkara yakni tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1126 Kelurahan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten ;
10. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat-I maupun Tergugat-II melakukan Banding, Kasasi, upaya hukum Verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil –adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Januari 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) :

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah salah menggugat pihak Tergugat II, karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum serta hubungan hukum apapun ;
2. Bahwa Tergugat II tidak pernah membuat dan/atau menandatangani dan/atau terikat pada suatu perjanjian apapun dengan Penggugat ;

Hal. 9 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



3. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam poin 4 sampai dengan poin 6 gugatan Penggugat, di mana fakta hukum yang terjadi adalah sebagai berikut :
- Bahwa telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dengan harga Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), di mana pada tanggal 11 Juli 1996 telah menerima uang muka sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai bukti kwitansi bukti pembayaran dan sisanya akan dibayar lunas pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) ;
 - Bahwa telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 1996 telah terjadi jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1126 dengan Gambar Situasi tanggal 30 Juli 1996 No. 5303/1996 luas 154 M², antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai Akta Jual Beli No. 428/101/Cpd/1996 dibuat di Kantor Notaris Ny. Nanny Wahyudi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah & Notaris di Tangerang ;
 - Bahwa telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa pada tanggal 1 Nopember 1996 Sertifikat Hak Milik No. 1126 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Tangerang telah dibalik nama kepada Tergugat I ;
4. Bahwa dari uraian diatas sangat jelas yaitu fakta hukum yang ada menunjukkan hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat ;
5. Bahwa dengan demikian penyelesaian hukum yang timbul atas terjalannya hubungan hukum tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I adalah nyata dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat II dan seandainya jika ada pelanggaran terhadap hubungan hukum atau perjanjian tersebut, sudah seharusnya tuntutan hukum ditujukan ke pihak yang melanggar hukum dan bukan kepada Tergugat II yang tidak mempunyai hubungan hukum dan atau perjanjian tersebut ;
6. Bahwa menurut dari M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” pada halaman 114-115 (Sinar Grafika 2008) yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri pihak langsung terlibat dalam perjanjian itu” ;
- Hal ini telah sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata, bahwa persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya, pihak ke-3 (tiga) tidak dapat dijadikan sebagai

Hal. 10 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Tergugat karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat ;

Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru mengenai pihak yang seharusnya digugat dalam perkara ini, jelas membuktikan bahwa gugatan yang ditujukan oleh Penggugat adalah gugatan yang error in persona (gugatan salah pihak) ;

Fakta ini mempunyai akibat hukum Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan Penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formil, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo, sudah selayaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

B. Eksepsi Tergugat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) :

1. Bahwa tidak mengeyampingkan Eksepsi Error In Persona tersebut diatas, jika melihat uraian kronologis serta dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), artinya Penggugat tidak lengkap dalam menarik pihak sebagai Tergugat ;
2. Bahwa fakta-fakta yang ada menunjukkan bahwa dalam poin 11 gugatan Penggugat dimana Penggugat mengetahui Tergugat I bersama isterinya membuat Surat Kuasa Menjual Nomor 221 kepada Supriyanto, SH ;
3. Bahwa berdasarkan fakta fakta yang ada menunjukkan bahwa Tergugat I dengan Supriyanto, SH. mempunyai hubungan hukum juga, sehingga seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan dikualifikasikan cacat hukum karena gugatan yang diajukan kurang pihak dan oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo, sudah selayaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

C. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas ;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, padahal agar gugatan jelas dianggap memenuhi syarat formil, gugatan harus terang dan jelas baik dasar hukum dan objek gugatan, posita dan petitum ;
2. Bahwa salah satu ketidak jelasan gugatan ini adalah tidak adanya hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat atas perjanjian apapun ;
3. Bahwa dalam hal lain yang menunjukkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas adalah apa yang diungkapkan oleh Penggugat dalam gugatan mengenai alasan-alasan Penggugat sama sekali tidak ada hubungan dengan maksud gugatan, seperti dalam poin 4 (empat) sampai dengan

Hal. 11 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



poin 21 (dua puluh satu) oleh karena sangat jelas fakta tidak ada hubungan hukum Tergugat dengan pihak Penggugat ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dinyatakan pada huruf A, B, C sebagaimana diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard) ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi pada Jawaban ini, mohon agar dianggap menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap yang nyata-nyata diakui kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil dalil gugatan Penggugat pada poin 20 (dua puluh) dan poin 21 (dua puluh satu) yang mana selama ini Tergugat II selalu menghormati hukum dan taat hukum, sehingga segala permasalahan tentang kepemilikan rumah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah justru kelihatan bahwa Penggugat ingin menutupi kesalahan dan ketidak benaran ;
4. Bahwa aneh setelah belasan tahun Penggugat mempermasalahkan jual beli kepada Tergugat I dan juga tidak menempati rumah tersebut. Tiba-tiba mengakui rumah yang nyata-nyata secara hukum bukan milik Penggugat, dan selalu merekayasa seolah-olah Penggugat selaku pemilik ;
5. Bahwa yang Tergugat II ketahui dan mendapat informasi dari Saudara Supriyanto, SH. selama ini sejak tahun 1997 sampai 2014 Penggugat selalu menghindar dan berpindah tempat dan sudah beberapa kali di somasi oleh pihak Supriyanto, SH. serta didatangi ke tempat persembunyian selalu dinyatakan oleh pihak Keluarga Penggugat tidak tahu dan tidak berada di tempat ;
6. Bahwa atas penguasaan rumah Tergugat II tanpa hak yang dilakukan Penggugat, Tergugat II telah melaporkan kepihak Kepolisian Negara RI. Permohonan sita jaminan Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum ;
7. Bahwa Tergugat II menolak alasan Penggugat mengajukan permohonan sita, karena permohonan tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan alasan yang mengada-ada ;

Hal. 12 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa bukti kepemilikan ada pada Tergugat II, sehingga Penggugat juga tidak dapat membuktikan kepemilikan, maka sangat beralasan Majelis Hakim menolak permohonan sita yang diajukan Penggugat tersebut ;

Berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan diatas, dengan ini Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tidak sah dan berharga sita jaminan ;
3. Menyatakan sah balik nama Sertifikat atas nama Tergugat II ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;
5. Menolak permohonan-permohonan lainnya dari Penggugat ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Januari 2016, sebagai berikut :

1. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I yakni berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 487/Cipondoh, Gambar Situasi Nomor 1213/1985 tanggal 16 Pebruari 1985 seluas 154 M² yang terletak di Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang terdaftar atas nama Basuki, tanah hak berikut bangunan tersebut diperoleh oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6286/512/VIII/Cpd/JB/1991 tanggal 30 Agustus 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dilanjutkan proses pengurusan balik nama keatas nama Penggugat di Instansi Badan pertanahan Nasional Kota Tangerang (Turut Tergugat II) ;
2. Sementara proses pengurusan balik nama atas Objek tersebut di Instansi terkait (Turut Tergugat II) berproses, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan Jual Beli atas objek tersebut akan tetapi Jual Beli (PPAT) belum mungkin dilaksanakan karena masih dalam proses pengurusan balik nama keatas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (Turut Tergugat II), karena Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan jual beli atas objek tesebut maka dibuatkan Akta

Hal. 13 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan untuk melakukan Jual Beli (Akta Notariil) Nomor 145, tertanggal 15 Juli 1996 dengan nilai kesepakatan transaksi antara Penggugat dan Tergugat I atas objek tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan telah dilunasi oleh Tergugat I sebelum ditandatangani akta pengikatan untuk melakukan Jual Beli dengan menggunakan Kwitansi tersendiri antara Penggugat dan Tergugat I (Pernyataan pelunasan tersebut antara Penggugat dan Tergugat I) bermeterai tertanggal 15 Juli 1996 dan dijahit di-minuta akta oleh Turut Tergugat I ;

3. Bahwa dalil Penggugat menyatakan harga jual beli atas objek tersebut sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pada saat penanda tangan Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 15 Juli 1996 Penggugat menerima uang muka sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah diluar sepengetahuan Turut Tergugat I, apalagi menurut dalil Penggugat masih sisa Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar pada saat penanda tangan Akta Jual Beli, itu diluar pengetahuan Turut Tergugat I. Karena menurut kami (Turut Tergugat I) tidak akan dibuat Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 185 tanggal 15 Juli 1996, karena alasan dibuat akta ini oleh karena objek tanah dan bangunan (sertifikat) dalam proses pengurusan balik nama keatas nama Penggugat di-instansi terkait (Turut Tergugat II) ;
4. Pada saat penanda tangan Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli atas permintaan Penggugat dan Tergugat I harga yang disepakati oleh kedua belah adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan hal ini telah dilunasi (tuntas) pada saat tersebut ada pernyataan pelunasan bermeterai dari kedua belah pihak mengenai harga dan kesepakatan sekaligus pelunasan atas objek tersebut, dengan demikian dalil yang dikemukakan oleh Penggugat nilai transaksi sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) adalah tidak mengandung kebenaran (mengada-ada) ;
5. Bahwa dalil Penggugat menyatakan bahwa bukti bukti seperti pembayaran Listrik (PLN), Air (PDAM) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek perkara ini tidak serta merta menjadi otomatis milik Penggugat, karena menurut Undang-Undang bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang otentik (syah) adalah Sertifikat ;
6. Bahwa setelah proses pengurusan balik nama sertifikat tersebut selesai dan pada waktu itu ada himbauan dari instansi terkait mengenai sertifikat yang masih menggunakan buku blangko sertifikat lama (Departemen Dalam Negeri) agar sertifikat blangko lama diganti dengan yang baru model Badan

Hal. 14 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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)



Pertanahan Nasional sehingga secara otomatis nomor haknya berubah menjadi M.1126/ Cipondoh ;

7. Selanjutnya setelah Turut Tergugat I menerima sertifikat dari instansi terkait dan menghubungi pihak Tergugat I mengatakan bahwa dokumen tersebut telah selesai balik namanya ke-atas nama Penggugat dan selanjutnya proses penanda tangan Akta Jual Beli (PPAT) dengan dasar Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 185 tersebut tanpa perlu menghadirkan Penggugat lagi dalam menandatangani akta jual beli tersebut sesuai dengan bunyi pada Pasal 5, Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli ;
8. Maka pada tanggal 15 Oktober 1996 ditanda tangani Akta Jual Beli (PPAT) Nomor 428/101/Cpd/1996 tersebut selain akta juga berikut lampiran pernyataan berkaitan dengan Pajak Penjualan Tanah dan bangunan tersebut apabila diminta oleh instansi terkait, pernyataan tersebut bermeterai cukup dan menurut Turut Tergugat I semua telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
9. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 April 1997 telah dibuat kesepakatan (tanpa/diluar pengetahuan Turut Tergugat I sekaligus penyerahan surat-surat dari Penggugat kepada Tergugat I atas asli dokumen objek yang disengketakan sementara sepengetahuan Turut Tergugat I dokumen atas objek tersebut telah sepenuhnya dikuasai oleh Tergugat I karena tidak mungkin Turut Tergugat I menyerahkan kembali dokumen tersebut kepada Penggugat karena pada saat dibuat akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 185 tanggal 15 Juli 1996, bahwa secara hukum peralihan atas objek jual beli itu telah beralih kepada Tergugat I karena akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli adalah produk akta yang dibuat dihadapan Notaris selaku Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bersifat otentik secara hukum ;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, dengan ini kami selaku Turut Tergugat I, memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum terhadap Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor 185 tanggal 15 Juli 1996 ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum terhadap Akta Juli Beli Nomor 428/101/Cpd/1996 tertanggal 15 Oktober 1996 ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Hal. 15 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila yang mulia majelis hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Januari 2016, sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang menguntungkan dan diakui secara tegas bagi Turut Tergugat II ;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1126/Cipondoh, Gambar Situasi tanggal 30 Juli 1996 Nomor 5305 seluas 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi) tercatat atas nama Medy Kristianto (Tergugat II) ;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kepres Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan (BPN), bahwa Kantor Pertanahan adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah ;
4. Bahwa permohonan balik nama kepada Tergugat I yang diproses oleh Turut Tergugat II tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan, baik tentang kewenangan Turut Tergugat II maupun prosedur dan ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap Permohonan Balik Nama Objek sengketa ;
5. Bahwa setiap penerbitan maupun permohonan Sertifikat Hak atas tanah telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam :
 - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam bagian kedua tentang ketentuan-ketentuan konversi ;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat hak atas tanah ;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan Tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat Hak atas tanah ;

Hal. 16 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, dengan ini Turut Tergugat II menyerahkan sepenuhnya kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a qou pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenan dengan perkara ini :

1. Mengabulkan dalil-dalil Turut Tergugat II ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan Nomor: 426/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 26 April 2016, dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.541.000,- (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Mei 2016 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut, masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2016, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Mei 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2016 dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 25 Agustus 2016, memori banding tersebut telah diserahkan secara patut, masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 September 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 1 September 2016 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 September 2016 ;

Hal. 17 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 5 Desember 2016, kontra memori banding tersebut telah diserahkan secara patut, masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2016, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 April 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 Desember 2016 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan masing-masing kepada: Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Maret 2017, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Maret 2017, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Maret 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2017 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Maret 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat dan ditentukan oleh undang-undang, karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Terbanding/Tergugat I dan kemudian dijual lagi kepada Terbanding/Tergugat II telah dilakukan sesuai prosedur adalah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 39 huruf D PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
- Bahwa Majelis Hakim keliru tidak mempertimbangkan Surat Pernyataan (bukti P-11) yang dibuat oleh Terbanding/Tergugat I yang mengakibatkan penjual telah tertipu oleh Terbanding/Tergugat I dalam jual beli objek sengketa ;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan jual beli terhadap Terbanding/Tergugat II sudah sesuai prosedur adalah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 39 huruf D PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Hal. 18 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

- Bahwa Majelis Hakim telah melanggar ketentuan hukum acara yang menghilangkan fakta dalam persidangan dengan tidak memasukan keterangan saksi Supriyanto, SH ;
- Bahwa Majelis Hakim keliru dalam pertimbangannya tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya yang menyatakan Pembanding/ Penggugat setelah sekian lama baru mempermasalahkan jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya menjawab dan menanggapi memori banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dan membantah seluruh dalil dalil Pembading/Penggugat dalam memori bandingnya kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Terbanding II/Tergugat II ;
- Bahwa putusan Judex facti tingkat pertama sudah tepat dan benar menurut hukum dan Terbanding II/Tergugat II sudah sangat sependapat dan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menerapkan dan/atau mengimplementasikan aturan hukum dan Perundang-undangan tentang sistim peradilan yang benar dan obyektif dan dalam pertimbangan hukumnya sangat jelas dan terperinci untuk memberikan rasa keadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
- Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada poin 1 yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dan kemudian dijual lagi kepada Terbanding II/Tergugat II telah sesuai prosedur adalah bertentangan dengan ketentuan Perundangan yakni PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 39 Huruf d: "PPAT menolak membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, bahwa kalau Pembanding/ Penggugat memahami dan mengerti akan UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 dan Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003, maka oleh karena itu Terbanding I/Tergugat I selaku pembeli dalam Akte Jual Beli No. 428/101/cpd/1996 tanggal 15 Oktober 1996 haruslah dilindungi, demikian pula halnya terhadap Terbanding II/ Tergugat II. Dengan demikian Surat Kuasa Menjual No. 221 tanggal 29 Desember 1997, dari pemberi kuasa Terbanding I/Tergugat I kepada Supriyanto,SH. untuk melakukan perbuatan hukum mewakili Terbanding I/Tergugat I menjual sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 1126, GS

Hal. 19 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Juli 1996 No. 5305/1996, seluas 154 M² (bukti T-2.4), membuktikan bahwa perbuatan hukum Supriyanto, SH. tersebut dapat dibenarkan ;

- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin 2 yang menyatakan: Bukti P-6 kwitansi pembayaran sebesar Rp.75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) dan sebahagian lagi belum dibayar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diajukan Pembanding/Penggugat.....dst,. bahwa Terbanding II/Tergugat II sepakat dengan Judex facti karena Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya maka berdasarkan Pasal 1888 KUH perdata yang menegaskan *"kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"* dan putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985: *"Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada pada aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti"*, hingga bukti ini haruslah dikesampingkan ;
- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin 3 yang menyatakan: jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dibayar secara tunai dan lunas dengan harga yang tertera dalam AJB No. 428/101/Cpd/1996 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah keliru...dst,..bahwa Terbanding I/Tergugat I ingin mempertegas kembali Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding/Penggugat di Tangerang tanggal 15 Juli 1996 menerangkan selaku pemilik SHM No. 487 telah dijual belikan kepada Terbanding I/ Tergugat I dan Pembanding/Penggugat bersedia untuk membayar PPH 5% atas transaksi jual beli tanah atau bangunan tersebut, dalam Surat Pernyataan telah dilakukan pembayaran atas transaksi tanah oleh Pembanding/Penggugat yang dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I di Tangerang tanggal 15 Juli 1996, bahwa Pembanding/Penggugat telah menerima pembayaran secara penuh/lunas sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan sebenarnya setelah Terbanding II/Tergugat II menyusuri dan menginvestigasi harga pasaran rumah tersebut sebenarnya pada tahun 1996 memang sekitar sebesar Rp. 50.000.000 tergantung kondisi rumah tersebut ;
- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin 4 sampai 6 yang menyatakan: Turut Terbanding/Tergugat I menyangkal telah memberikan Sertifikat setelah

Hal. 20 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

diproses balik nama kepada Pembanding/Penggugat, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta-fakta hanya bersifat asumsi, karena faktanya dalam bukti tanda terima asli dan ditanda tangani oleh Terbanding/Tergugat I sendiri...dst, Bahwa Terbanding II/Tergugat II mempertegas kembali didalam kenyataan dan fakta hukum tanpa didukung bukti-bukti surat lainnya serta dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding/Penggugat tidak seorang pun mengetahui tentang tanda terima surat surat, serta Terbanding/Tergugat I bermaksud meminjam surat-surat dari Pembanding/Penggugat dengan tujuan kredit pemilikan rumah ke Haga Bank (bukti P-11) fakta ini diragukan kebenarannya, karena tidak lazim dilakukan selepas dibuat Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No. 185 tanggal 15 juli 1996 oleh turut Terbanding/Turut Tergugat, maka secara hukum peralihan atas objek jual beli itu telah beralih kepada Terbanding I, karena Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli adalah produk Akta yang dibuat di hadapan Notaris (TURUT Terbanding/Turut Tergugat I) selaku pejabat yang ditunjuk Peraturan Perundang-undangan adalah bersifat otentik secara hukum, maka tidak mungkin Turut Terbanding/Turut Tergugat I menyerahkan kembali dokumen surat surat tersebut kepada Pembanding/Penggugat, sangat jelas dalil Pembanding/Penggugat hanya akal akalan saja dan tidak masuk logika hukum ;

- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin 8 menyatakan Terbanding/Tergugat II membeli rumah tersebut jelas bukanlah sebagai seorang pembeli yang beritikad baik karena membeli dengan harga jauh dibawah pasar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana dalam AJB No. 01/2014 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mahdi, S.H, M.kn... dst, bahwa sebenarnya Pembanding/Penggugat tidak cermat dan teliti dimana Terbanding II/Tergugat II membeli rumah tersebut sesuai dengan NJOP dan kondisi rumah tersebut, sehingga dalil Pembanding/Penggugat adalah dalil pepesan kosong ;
- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin IV halaman 7,8,9, dan 10 menyatakan bahwa Majelis Hakim telah melanggar ketentuan hukum acara yang menghilangkan fakta dalam persidangan dengan tidak memasukan keterangan saksi Supriyanto sebagai kuasa menjual.... dst, bahwa Saksi Supriyanto adalah saksi dari Terbanding II/Tergugat II dimana seharusnya saksi dari pihak Terbanding II/Tergugat II sebaiknya 2 saksi, sehingga menurut Terbanding II/Tergugat II saksi Supriyanto bukan saksi yang sangat

Hal. 21 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

- signifikan dan Terbanding II/Tergugat II sepakat dengan Majelis Hakim, kesaksian Supriyanto tidak dimasukkan. Dan menurut Terbanding II/Tergugat II bahwa saksi saksi dari pihak Pembanding/Penggugat adalah saksi saksi yang tidak mengetahui duduk permasalahan serta asal usul rumah tersebut ;
- Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak secara tegas dalil Pembanding/Penggugat pada poin V No. 10 sampai 12 menyatakan bahwa Majelis Hakim keliru dalam pertimbangannya tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya yang menyatakan Pembanding/Penggugat setelah sekian lama baru mempermasalahkan jual beli tersebut...dst,bahwa berdasarkan Pasal 32 PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah ayat 1 menyebutkan: *"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data Juridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data juridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan "* dan ayat 2 menegaskan *"Dalam hal 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 tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"* .

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 26 April 2016, memori banding maupun kontra memori banding yang diajukan para pihak, ternyata tidak ada hal-hal baru dan yang relevan serta perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan di tingkat banding, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang a quo yang dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan hukum a quo diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 26 April 2016, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Hal. 22 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara singkat telah menanggapi dan menjawab secara singkat memori banding dan kontra memori banding dari para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan: Pasal-pasal dalam Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, serta UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 426/Pdt.G/ 2015/ PN.Tng. tanggal 26 April 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari: Rabu, tanggal 19 Juli 2017, yang terdiri dari: Abdul Hamid Pattiradja, SH. sebagai Ketua Majelis, Agus Herjono, SH. dan Chrisno Rampalodji, SH.,MH. sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh: Itaida Lamtiur Pangaribuan, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 23 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2017/PT BTN



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

Hakim–Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

TTD

Agus Herjono, SH.

TTD

Abdul Hamid Pattiradja, SH.

TTD

Chrisno Rampalodji, SH, MH.

Panitera Pengganti,

TTD

Itaida Lamtiur Pangaribuan , SH.

Perincian Biaya Perkara :

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

Hal. 24 dari 24 hal. Putusan Perdata Nomor 49/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)