



P U T U S A N

Nomor :133 /PDT/2016/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding ,telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

CHEN RIDWAN SUGIONO WNI, wiraswasta, beralamat di Taman Edelweiss Blok U-4 No. 23 A, RT. 07/RW. 01, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dalam hal ini memilih tempat domisili hukum pada kantor kuasanya AGUS WIDODO, SH., MH., ADHI YULIANTO, SH., dan ROULI DUMA SIBARANI, SH., para Advokat/Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum AGUS W & PARTNERS**, beralamat di Ruko Golden Road blok C 28 no. 32, Jl. Pahlawan Seribu, BSD-City, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2014, Semula sebagai : Penggugat sekarang sebagai Pembanding;

M e l a w a n :

1. **Ir. NONO KISTRANGGONO (KISTRANGGONO)**, WNI, wiraswasta, beralamat di Kampung Cilenggang, RT. 009/RW.003, Kelurahan Cilenggang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, semula sebagai : Tergugat I ,sekarang sebagai Terbanding I ;
2. **SRI HAMIDAH**, WNI, swasta, beralamat di Kampung Cilenggang, RT. 009/RW.003, Kelurahan Cilenggang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Semula disebut sebagai : Tergugat II sekarang sebagai Terbanding II;

Dalam peradilan tingkat pertama Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II memberikan kuasa serta memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya : 1. Ahmanuddin,SH. dan 2. Agus Nismal Bawamenewi,SH. Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Ahmanuddin Sinaga & Rekan sesuai dengan UU.No.18 Tahun. 2003- beralamat di Ruko Galaxy Blok.M.No 69 (Kawasan Niaga 1000 Ruko), jalan. Kamal Raya Quter Ring Road,

Halaman 1 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Cengkareng, Jakarta Barat 11730 Telp.55959281 ,dalam tingkat banding mengajukan dan menanda tangani sendiri Kontra Memori Bandingnya

3. **Dr.H. MUHAMMAD AL FATICH, SH. MH. MM**, WNI, swasta, beralamat di Kebon Baru, RT. 06/RW. 04, No. 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, semula disebut sebagai : Tergugat III sekarang sebagai Terbanding III ;
4. **Ny. ERNA**, WNI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di The Green Bellagio Blok F. 6 No. 5, RT.002/RW.005, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Semula disebut sebagai : Turut Tergugat I sekarang sebagai Turut Terbanding I ;
5. **Ny. FAIZAH**, WNI, swasta, beralamat di Bojongsari Lama, RT. 001/RW. 010, Kelurahan Bojongsari, Kecamatan Bojongsari, Depok. Semula disebut sebagai : Turut Tergugat II sekarang turut Terbanding II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor:133/PEN.PDT./2016/PT.BTN tanggal 21 Oktober 2016, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang,bahwa Pemanding / Penggugat telah mengajukan gugatannya yang mengemukakan hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adanya Hubungan Hukum :

1. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2010 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan hukum yaitu pengikatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang yaitu berupa :
 - 1.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH. Notaris di Tangerang untuk pembelian 1 (satu) sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu*

Halaman 2 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 4.970 M² (untuk selanjutnya disebut "**Akta PJB No. 4**")

- 1.2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 934 M² (untuk selanjutnya disebut "**Akta PJB No. 6**").

Dalam pengikatan jual beli terhadap tanah-tanah tersebut diatas antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT I telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II selaku istri dari TERGUGAT I dengan TERGUGAT II turut serta menandatangani Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tersebut dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH, Notaris di Tangerang.

2. Bahwa berdasarkan Akta PJB No. 4 harga untuk 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan **harga sebesar Rp. 3.479.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan harga tersebut tidak dapat dinaikkan atau diturunkan dengan alasan apapun.**

Sedangkan berdasarkan Akta PJB No. 6 harga untuk sebagian dari 1 (satu) bidang tanah **SHM No. 1081 berukuran luas 934 M²** telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan **harga sebesar Rp. 653.800.000,- (enam ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu Rupiah) dan harga tersebut tidak dapat dinaikkan atau diturunkan dengan alasan apapun.**

Adapun **total keseluruhan dari harga 2 (dua) bidang tanah dalam SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² dan SHM No. 1081 berukuran luas 934 M²** yang tidak dapat berubah dan tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 adalah sebesar **Rp. 4.132.800.000,- (empat milyar seratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu Rupiah).**

Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 Adalah Akta Otentik Yang Sah dan Mengikat

3. Bahwa Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tersebut diatas dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II selaku istri TERGUGAT I adalah telah memenuhi syarat-syarat

Halaman 3 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terbukti dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan pasal tersebut diatas, yaitu :

3.1. Adanya kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II selaku istri TERGUGAT I mengikatkan dirinya, terbukti telah dibuat dan ditandatangani Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu : Rufina Indrawati Tenggono, SH, Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010.

3.2. Bahwa pada saat PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat dan menandatangani kedua akta tersebut yaitu Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 pada tanggal 15 Oktober 2010 dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, baik **PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II semuanya cakap melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan hukum perdata yang berlaku di Indonesia**, yaitu :

a. PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada saat melakukan perbuatan hukum yaitu membuat dan menandatangani Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010, **PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dewasa.**

b. PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada saat melakukan perbuatan hukum yaitu membuat dan menandatangani Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010, **PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak berada dalam pengampuan/perwalian berdasarkan putusan/penetapan dari pengadilan.**

3.3. Bahwa obyek perjanjian dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tersebut adalah terang dan jelas obyeknya yaitu :

Halaman 4 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



- 3.3.1. Obyek Akta PJB No. 4 adalah : 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² dengan harga yaitu sebesar Rp. 3.479.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah), dan harga tersebut tidak dapat dinaikkan atau tidak dapat diturunkan dengan alasan apapun.
- 3.3.2. Obyek Akta PJB No. 6 adalah : sebagian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² dengan harga yaitu sebesar Rp. 653.800.000,- (enam ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu Rupiah) dan harga tersebut tidak dapat dinaikkan atau diturunkan dengan alasan apapun.
- 3.4. Bahwa pengikatan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang dituangkan ke dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, dan Akta PJB No. 4 serta Akta PJB No. 6 tersebut dibuat atas dasar kesepakatan dan persetujuan dari PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II yang ditandatangani dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang.
4. Bahwa dengan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No 6 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihadapan Pejabat Negara yang berwenang yaitu Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, maka berakibat hukumnya Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 menjadi "**akta otentik**", yaitu akta yang tandatangan dari para pihaknya tidak diragukan lagi keabsahannya, karena Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 adalah akta otentik sehingga isi dan ketentuan yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tidak diragukan lagi keabsahannya.
5. Bahwa dengan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tersebut dibuat secara sah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan merupakan akta otentik yang tidak diragukan lagi keabsahannya, **maka akibat hukum dari Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6 menjadi hukum/undang-undang antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga isi dan ketentuan yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 wajib untuk dilaksanakan** oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I, hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 5 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

6. Berdasarkan uraian dari PENGGUGAT yang disampaikan secara jelas dan terang serta berdasarkan pada fakta hukum, maka tidak berlebihan apabila PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan hukunya bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan TERGUGAT II yang turut menandatangani dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 adalah sah dan mengikat bagi PENGGUGAT serta TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

PENGGUGAT Telah Memenuhi Kewajiban Sebagai Pembeli

7. Bahwa PENGGUGAT selaku pembeli telah memenuhi kewajiban yaitu melakukan pembayaran lunas atas uang muka/DP (*Down Payment*) atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan pembayaran lunas atas uang muka/DP (*Down Payment*) atas sebagian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 6 dengan perincian yaitu sebagai berikut :

- 7.1. **Pelunasan uang muka/DP (*Down Payment*) untuk pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4, yaitu sebagai berikut :**

7.1.1. **Uang muka/DP (*Down Payment*) Pertama sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)** dibayar PENGGUGAT pada tanggal 17 Maret 2010, telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III, tertanggal 17 Maret 2010.

7.1.2. **Uang muka/DP (*Down Payment*) Kedua sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)** dibayar PENGGUGAT pada tanggal 5 April 2010, telah diterima dan telah pula diberikan bukti

Halaman 6 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I, tertanggal 5 April 2010.

7.1.3. **Uang muka/DP (Down Payment) Ketiga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)** dibayar PENGGUGAT pada tanggal 13 Oktober 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tertanggal 13 Oktober 2010.

Jumlah pelunasan uang muka/DP (Down Payment) untuk pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 tersebut yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III yaitu keseluruhannya adalah sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta Rupiah).

7.2. **Pelunasan uang muka/DP (Down Payment) untuk pembelian sebagian tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 6, yaitu sebagai berikut :**

7.2.1. **Uang muka/DP (Down Payment) Pertama sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)** dibayar PENGGUGAT pada tanggal 27 April 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I, tertanggal 27 April 2010.

7.2.2. **Uang muka/DP (Down Payment) Kedua sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)** dibayar PENGGUGAT pada saat ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli ini yaitu tanggal 15 Oktober 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III, tertanggal 15 Oktober 2010.

Jumlah pelunasan uang muka/DP (Down Payment) untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang tertuang dalam Akta PJB No. 6 tersebut yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT III yaitu keseluruhannya adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta Rupiah).

Halaman 7 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



7.3. Kewajiban pembayaran PENGGUGAT setelah pelunasan uang muka/DP (*Down Payment*) berdasarkan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 adalah sebagai berikut :

7.3.1. Berdasarkan Akta PJB No. 4 Pasal 1 huruf d, e, f dan g, yaitu berbunyi sebagai berikut :

a. Adapun bunyi Pasal 1 huruf d Akta PJB No. 4, yaitu sebagai berikut:

"Pembayaran Pertama sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) akan dilakukan oleh Pihak Kedua [PENGGUGAT] kepada Pihak Pertama [TERGUGAT I dan TERGUGAT II] segera setelah setelah proses pemulihan sertifikat selesai, pada saat asli sertifikat atas tanah tersebut diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang pengambilannya dilakukan oleh Pihak Kedua berdasarkan kuasa dari Pihak Pertama dan kemudian asli sertifikat tanah tersebut dititipkan/disimpan di kantor saya, Notaris".

b. Selanjutnya bunyi Pasal 1 huruf e Akta PJB No. 4, yaitu sebagai berikut :

"Pembayaran Kedua akan diberikan oleh Pihak Kedua [PENGGUGAT] kepada Pihak Pertama [TERGUGAT I dan TERGUGAT II] sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dalam jangka waktu satu bulan setelah pembayaran pertama diatas".

c. Untuk bunyi Pasal 1 huruf f Akta PJB No. 4, yaitu sebagai berikut :

"Pembayaran Ketiga akan diberikan oleh Pihak Kedua [PENGGUGAT] kepada Pihak Pertama [TERGUGAT I dan TERGUGAT II] sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) setelah tanah dalam keadaan kosong....".

d. Selanjutnya bunyi Pasal 1 huruf g Akta PJB No. 4, yaitu sebagai berikut :



“Sisanya sebesar Rp. 2.244.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh empat juta Rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua [PENGGUGAT] kepada Pihak Pertama [TERGUGAT I dan TERGUGAT II] secara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan, masing-masing angsuran sebesar Rp. 62.333.333,- (enam puluh dua juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) tiap bulan selambat-lambatnya pada tanggal 13 (tiga belas) tiap bulan”.

(tambahan kata [PENGGUGAT], [TERGUGAT I] dan [TERGUGAT II] serta garis bawah diatas adalah dari PENGGUGAT).

7.3.2. Berdasarkan Akta PJB No. 6 Pasal 1 huruf c yaitu berbunyi sebagai berikut :

“Sisanya sebesar Rp. 598.800.000,- (lima ratus sembilan puluh delapan juta delapan ribu Rupiah) [Pelunasan] akan dibayar lunas oleh Pihak Kedua [PENGGUGAT] kepada Pihak Pertama [TERGUGAT I dan TERGUGAT II] segera setelah proses pemulihan sertipikat selesai, pada saat asli sertipikat atas tanah tersebut diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang pengambilannya dilakukan oleh Pihak Kedua berdasarkan kuasa dari Pihak Pertama dan pada saat tanah tersebut dalam keadaan kosong”.

(tambahan kata [PENGGUGAT], [TERGUGAT I] dan [TERGUGAT II] serta garis bawah diatas adalah dari PENGGUGAT).

8. Bahwa perlu disampaikan, bahwa pada sekitar bulan November 2010 tidak ada perintah dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk dapat mengambil sertipikat asli atas tanah SHM No. 1086 sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 6 dan sertipikat asli atas tanah SHM No. 1081 sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 6 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, artinya **pada bulan November 2010 PENGGUGAT belum ada kewajiban untuk Pembayaran Pertama dan/atau Pembayaran Kedua dan/atau Pembayaran Ketiga dan/atau Pelunasan berdasarkan Akta PJB No. 4 dan PJB No. 6 kepada TERGUGAT I.**

Halaman 9 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Akan tetapi **TERGUGAT I** pada bulan **Nopember 2010** mengajukan **permintaan uang secara lisan kepada PENGGUGAT** dengan alasan dan dalih bahwa **uang permintaan TERGUGAT I tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² dan hal yang sama dilakukan oleh TERGUGAT I secara berulang-ulang selalu dengan dalih bahwa uang tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian tanah-tanah tersebut diatas.**

Adapun uang-uang permintaan **TERGUGAT I** secara lisan kepada **PENGUGAT**, dapat **PENGUGAT** sampaikan secara terperinci yaitu sebagai berikut :

- 8.1. **Uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 15 Nopember 2010 yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**
- 8.2. **Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 2 Desember 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**
- 8.3. **Uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 6 Desember 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III.**
- 8.4. **Uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 23 Desember 2010, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**
- 8.5. **Uang sebedar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 18 Januari 2011, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**
- 8.6. **Uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah)** dibayar **PENGUGAT** pada tanggal 9 Maret 2011, yang telah diterima dan



telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**

8.7. **Uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah)** dibayar PENGUGAT pada tanggal 28 April 2011, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**

8.8. **Uang Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah)** dibayar PENGUGAT pada tanggal 15 Juni 2011, yang telah diterima dan telah pula diberikan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.**

Sehingga jumlah uang-uang permintaan TERGUGAT I kepada PENGUGAT telah mencapai sebesar **Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta Rupiah)** yang tentunya diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana dalih TERGUGAT I pada saat mengajukan permintaan uang kepada PENGUGAT.

9. Bahwa perlu PENGUGAT sampaikan, permintaan-permintaan uang TERGUGAT I kepada PENGUGAT telah mencapai sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta Rupiah), namun sepengetahuan PENGUGAT tidak ada informasi yang pasti dan/atau perintah dari TERGUGAT I bahwa asli sertifikat atas tanah SHM No. 1086 dan asli sertifikat tanah SHM No. 1081 dapat diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, maka berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas cukup beralasan apabila permintaan-permintaan uang dari TERGUGAT I selanjutnya tidak lagi dipenuhi oleh PENGUGAT karena tidak diperjanjikan dalam Akta PJB No. 4 dan kta PJB No. 6, mengingat : (1). belum adanya kepastian asli sertifikat atas tanah-tanah tersebut diatas dapat diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ; dan (2). belum adanya kewajiban PENGUGAT untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I setelah pelunasan uang muka/DP (Down Payment) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf d, e, f dan g Akta PJB No. 4 dan Pasal 1 huruf c Akta PJB No. 6.
10. Bahwa PENGUGAT sangat terkejut dengan adanya surat Somasi yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III tertanggal 15 Mei 2012, dalam surat Somasi tersebut pada pokoknya antara lain TERGUGAT I dan TERGUGAT III menyatakan yaitu bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran PENGUGAT tersendat dengan alasan tidak jelas/tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6.
- Apabila PENGUGAT tidak melakukan pembayaran dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari dari surat Somasi, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III akan membatalkan pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6.

11. Bahwa PENGUGAT dengan surat tertanggal 18 Maret 2012 (yang seharusnya tertulis 18 Mei 2012) menyampaikan jawaban dan/menanggapi surat Somasi TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

- a. PENGUGAT telah memenuhi kewajiban yaitu membayar uang muka atas pembelian tanah-tanah tersebut.
- b. Belum adanya kejelasan dari TERGUGAT I bahwa asli sertifikat atas tanah SHM No. 1086 dan asli sertifikat SHM No. 1081 dapat diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan berdasarkan informasi lisan yang diperoleh PENGUGAT pada bulan Mei 2012 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yaitu bahwa TERGUGAT I belum mengajukan pemulihan sertifikat SHM No. 1086 dan SHM No. 1081 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

12. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT III melalui surat tertanggal 30 Mei 2012 menanggapi surat PENGUGAT tertanggal 18 Maret 2012 (yang seharusnya tertulis 18 Mei 2012), yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

- c. Perkara di Mahkamah Agung telah diselesaikan, **kemudian baru melangkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan masih dalam proses**.
- d. Apabila PENGUGAT tidak melakukan pembayaran dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari dari surat ini, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III akan membatalkan pengikatan jual beli (secara sepihak) sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6.

Perlu PENGUGAT sampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan mencermati surat TERGUGAT I dan TERGUGAT III tertanggal 30 Mei 2012

Halaman 12 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



tersebut diatas, maka dari surat TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut diatas dapat PENGGUGAT simpulkan yaitu sebagai berikut :

“Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III sampai dengan tanggal 30 Mei 2012 belum dapat mengambil asli sertifikat tanah SHM No. 1086 dan asli sertifikat tanah SHM No. 1081 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang”.

Berdasarkan fakta yang tidak terbantahkan atas pernyataan secara tertulis dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut diatas, maka PENGGUGAT belum adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I setelah pelunasan uang muka/DP (*Down Payment*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf d, e, f dan g Akta PJB No. 4 dan Pasal 1 huruf c Akta PJB No. 6 tersebut.

13. Bahwa PENGGUGAT kembali dikejutkan surat dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III tertanggal 20 Juni 2012, yaitu dalam surat tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT III secara sepihak membatalkan atas pengikatan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan pengikatan jual beli atas sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 6, dengan alasan sebagaimana tersebut dibawah ini, yaitu sebagai berikut :

1. *Jawaban saudara dengan surat saudara tanggal 18 Mei 2012 menunjukkan bahwa saudara tidak mengerti tentang hukum jual beli tanah, dan kewajiban yang saudara katakan itu adalah bukan kewajiban, apalagi saudara menyatakan bahwa kami meminta uang untuk menyelesaikan di MA adalah tidak benar.*
2. *Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat di Notaris Rufina Indrawati, SH tanggal 15 Oktober 2010 sampai dengan hari tanggal 28 Mei 20120 sudah berlangsung cukup lama, sudah mencapai 18 bulan atau 540 hari.*
3. *Harga pasaran tanah tersebut sekarang sudah lebih dua kali lipat harga yang tercantum pada akte perikatan jual beli, kami beranggapan bahwa saudara dengan sengaja mengulur-ulur waktu pembayaran, sehingga mengakibatkan kerugian di pihak kami.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. *Harus dimengerti oleh saudara bahwa Akta Perikatan Jual Beli belum merupakan jual beli mutlak atau belum sahnya status perpindahan suatu barang/benda.*
5. *Tidak ada itikad baik saudara untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai surat somasi kami ke I dan surat somasi ke II, bahkan saudara dengan sengaja memasang papan nama kepemilikan tanpa pemberitahuan kepada kami.*
6. *Saudara telah melaporkan kami kepada Polisi untuk menangkap kami yang tidak ada dasarnya, tindakan saudara ini membuat tidak nyaman bisnis antara pihak kami dengan saudara dan saudara telah melakukan tindakan pencemaran nama baik kami, ini merupakan tindakan pidana yang ada sangsi hukumnya.*
7. *Saudara menyatakan bahwa kami tidak mengurus penyelesaian sertifikat ke kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, pernyataan saudara tidak benar, karena kami sudah mengurus sejak tanggal 5 Juli 2010 (surat ke PBN terlampir), sesudah ada keputusan tetap dari Pihak Mahkamah Agung RI dan belum ada transaksi dengan pihak saudara.*
8. *Atas hal-hal tersebut diatas dan sesuai dengan hukum yang berlaku seadil-adilnya, maka Pihak kami membatalkan Perikatan Jual Beli No. 04 dan No. 06 yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH, tanggal 15 Oktober 2010.*
14. *Bahwa surat pembatalan atas Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang dilakukan sepihak oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III berdasarkan surat tertanggal 20 Juni 2012 dengan alasan tersebut diatas adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum dengan fakta-fakta yaitu sebagai berikut :*
 - 14.1. *TERGUGAT III bukan sebagai pihak dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 atas kedua akta tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH, Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010.*
 - 14.2. *Selanjutnya apabila dicermati alasan-alasan pembatalan sepihak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III dalam Surat Pembatalan tersebut diatas hanya akal-akal dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III, terbukti*

Halaman 14 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



antara lain dengan adanya alasan pembatalan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III pada angka 3 (tiga) yang berbunyi yaitu sebagai berikut :

“Harga pasaran tanah tersebut sekarang sudah lebih dua kali lipat harga yang tercantum pada akte perikatan jual beli, kami beranggapan bahwa saudara dengan sengaja mengulur-ulur waktu pembayaran, sehingga mengakibatkan kerugian di pihak kami”.

Dengan alasan tersebut cukup membuktikan adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I pada hal mengenai harga telah disepakati/disetujui yang selanjutnya dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang yaitu ketentuan Pasal 4 Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 4 Akta PJB No.6.

14.3. PENGUGAT telah melakukan kewajiban sebagai pembeli atas tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 huruf a, b dan c Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 1 huruf a, dan c Akta PJB No. 6 dengan membayar lunas uang muka (*Down Payment*).

14.4. PENGUGAT belum ada kewajiban untuk Pembayaran Pertama dan/atau Pembayaran Kedua dan/atau Pembayaran Ketiga dan/atau Pelunasan berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan g Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 1 huruf c PJB No. 6 kepada TERGUGAT I, sebagaimana telah PENGUGAT uraikan dengan jelas pada angka 11 tersebut di atas.

14.5. Meskipun PENGUGAT belum ada kewajiban untuk Pembayaran Pertama dan/atau Pembayaran Kedua dan/atau Pembayaran Ketiga dan/atau Pelunasan berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan g Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 1 huruf c PJB No. 6 kepada TERGUGAT I, akan tetapi PENGUGAT telah mengeluarkan uang atas adanya permintaan-permintaan uang dari TERGUGAT I sejak 15 Nopember 2010 sampai dengan 15 Juni 2011 telah mencapai sebesar **Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta Rupiah)**, yang mana setiap waktu TERGUGAT I mengajukan permintaan uang kepada PENGUGAT selalu mendalilkan bahwa uang-uang permintaan tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian tanah-tanah yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6.

14.6. Bahwa apabila dicermati Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 adalah merupakan **“Perjanjian Timbal Balik”** dimana pihak-pihak dalam Akta Halaman 15 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama.

Dalam buku **"Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I"**, oleh J. Satrio, SH, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2001, Halaman 43 sampai dengan 44, disebutkan yaitu :

"Perjanjian Timbal Balik adalah Perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan karenanya hak juga) kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan yang lain"

Atas kalimat tersebut diatas, J. Satrio memberikan doktrin yang dimaksud dengan **"mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain"** adalah : **"Bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban"**.

14.7. Adapun alasan-alasan pembatalan sepihak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III tertanggal 20 Juni 2012 adalah akal licik dan patut diduga adanya konspirasi niat jahat dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk dapat membatalkan sepihak Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang seolah-oleh kesalahan ada pada PENGGUGAT karena tidak melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 dan selanjutnya tanah-tanah tersebut akan dialihkan/dijual kepada pihak lain (hal tersebut akan kami sampaikan pada angka 20 dalam gugatan ini).

14.8. Bahwa telah PENGGUGAT uraikan secara jelas bahwa Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan dipertegas dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, artinya dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB no. 6 tersebut ada 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I (yang telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II) untuk mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, sehingga berakibat hukum Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 menjadi

Halaman 16 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang harus ditaati dan dipatuhi oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, serta TERGUGAT II.

Dengan alasan-alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT III membatalkan sepihak atas Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 sebagaimana dalam surat TERGUGAT I dan TERGUGAT III tertanggal 20 Juni 2012 dan alasan hukum yang PENGGUGAT uraikan diatas, maka Pembatalan sepihak atas Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III dalam suratnya tertanggal 20 Juni 2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum apapun atas perikatan jual beli tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I (yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II sebagai istri TERGUGAT I) sebagaimana dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6 tersebut.

Seluruh Pembayaran PENGGUGAT Atas Permintaan TERGUGAT I Diperhitungkan Dan Ditetapkan Sebagai Pembayaran Sebagian Atas Pembelian Tanah-Tanah Dalam Akta PJB No. 4 Dan Akta PJB No. 6

15. Bahwa telah PENGGUGAT sampaikan dan uraikan tersebut diatas pada angka 7 dan 8 tersebut diatas, bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran uang muka/DP (*Down Payment*) atas pembelian tanah-tanah sebagaimana dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, dan PENGGUGAT telah memberikan dan membayarkan sejumlah uang kepada TERGUGAT I atas adanya permintaan uang dari TERGUGAT I dengan dalih uang-uang tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian tanah-tanah yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, adapun permintaan uang TERGUGAT I tersebut pada tanggal 15 Nopember 2010 sampai dengan tanggal 15 Juni 2011 telah mencapai sebesar **Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta Rupiah).**

Selain tersebut diatas masih ada lagi permintaan uang dari TERGUGAT I yang disampaikan secara lisan kepada PENGGUGAT pada bulan Nopember 2012 yaitu permintaan uang dari TERGUGAT I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk diserahkan dan diterimakan kepada TERGUGAT III, dengan dalih dan alasan dari TERGUGAT I bahwa uang tersebut tetap diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian tanah-tanah yang tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, sesuai permintaan dan perintah secara lisan dari TERGUGAT I tersebut sebesar **Uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)** oleh PENGGUGAT diserahkan kepada

Halaman 17 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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

dan diterima melalui TERGUGAT III pada tanggal 21 November 2012 dan **bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh TERGUGAT III.**

Sehingga jumlah keseluruhan permintaan uang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT sejak tanggal 15 November 2010 (vide penjelasan angka 8 di atas) sampai dengan 21 November 2012 adalah telah mencapai sebesar **Rp. 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).**

Oleh karena itu berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka sangat patut dan tidak berlebihan apabila **PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang sebesar Rp. 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta Rupiah) tersebut di atas untuk ditetapkan dan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembayaran dan/atau pembayaran tahap berikutnya atas pembelian yaitu : (1). 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² berdasarkan Akta PJB No. 4 ; dan (2). sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² berdasarkan Akta PJB No. 6.**

Sehingga jumlah uang PENGUGAT yang telah dikeluarkan untuk pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 6 adalah seluruhnya sebesar **Rp. 555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta Rupiah).**

TERGUGAT I Tidak Memenuhi Prestasi Dan Terbukti Telah Wanprestasi, Justru Melakukan Tindakan Hukum Yang Sangat Merugikan PENGUGAT

16. Bahwa kembali PENGUGAT sampaikan bahwa Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 adalah perikatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I (yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II) dimana PENGUGAT dan TERGUGAT I saling mengikatkan diri dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yaitu Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 menjadi hukum yang harus ditaati dan dipatuhi oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I.

Selain itu apabila dicermati Akta PJB No. 4 dan Akta PIB No. 6 adalah masuk dalam **"Perjanjian Timbal Balik"** dimana pihak-pihak dalam Akta PJB No. 4

Halaman 18 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



dan Akta PJB No. 6 yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama.

Dalam buku **"Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I"**, oleh J. Satrio, SH, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2001, Halaman 43 sampai dengan 44, disebutkan yaitu :

"Perjanjian Timbal Balik adalah Perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan karenanya hak juga) kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan yang lain"

Atas kalimat tersebut diatas, J. Satrio memberikan doktrin yang dimaksud dengan **"mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain"** adalah :

"Bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban".

17. Bahwa telah PENGGUGAT uraikan diatas pada angka 7, yaitu bahwa PENGGUGAT telah memenuhi kewajiban selaku pembeli atas 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² sebagaimana kewajiban PENGGUGAT selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana kewajiban PENGGUGAT selaku pembeli yang tertuang dalam Akta PJB No. 6, maka pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak penjual wajib untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 6, yaitu yang berbunyi sebagai berikut :

17.1. Adapun bunyi Pasal 3 Akta PJB No. 4 yaitu sebagai berikut :

a. Dengan telah diterimanya uang sejumlah Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta Rupiah) tersebut diatas oleh Pihak Pertama [TERGUGAT I] dari Pihak Kedua [PENGGUGAT], maka tanpa bantuan dari Pihak Kedua, **Pihak Pertama untuk selanjutnya tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara lain mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama tersebut adalah tidak sah.**

b. Pihak Pertama dengan ini mengikatkan dan **mewajibkan diri untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan siap untuk dipakai dan kosong dari para penghuni selambat-**

Halaman 19 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



lambatnya 6 (enam) bulan setelah ditandatanganinya akta pengikatan jual beli ini, biaya pengosongan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua tidak diwajibkan membayar ganti rugi atau biaya akomodasi sehubungan dengan pengosongan tersebut.

(tambahan kata [TERGUGAT I] & [PENGGUGAT], garis bawah dan cetak tebal diatas dari PENGGUGAT)

17.2. Adapun bunyi Pasal 3 Akta PJB No. 6 yaitu sebagai berikut :

- a. Dengan telah diterimanya uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta Rupiah) tersebut diatas oleh Pihak Pertama [TERGUGAT I] dari Pihak Kedua [PENGGUGAT], maka tanpa bantuan dari Pihak Kedua, **Pihak Pertama untuk selanjutnya tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara lain mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama tersebut adalah tidak sah.**
- b. Pihak Pertama dengan ini mengikatkan dan mewajibkan diri untuk **menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan siap untuk dipakai dan kosong dari para penghuni selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah ditandatanganinya akta pengikatan jual beli ini**, biaya pengosongan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua tidak diwajibkan membayar ganti rugi atau biaya akomodasi sehubungan dengan pengosongan tersebut.

(tambahan kata [TERGUGAT I] & [PENGGUGAT], garis bawah dan cetak tebal di atas dari PENGGUGAT)

18. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Akta no. 4 dan Akta No. 6 tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II berkewajiban 6 (enam) bulan setelah tanggal 15 Oktober 2010 atau tepatnya **pada tanggal 15 April 2011 TERGUGAT I dan TERGUGAT II wajib menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT**, adapun tanah-tanah yang wajib diserahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada tanggal 15 April 2011 berdasarkan ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 6 yaitu sebagai berikut :

Halaman 20 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4
- b. sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang tertuang dalam Akta PJB No. 6.

akan tetapi pada tanggal 15 April 2011 TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menyerahkan tanah-tanah tersebut diatas dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT, **maka telah terbukti bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II ingkar janji/wanprestasi kepada PENGGUGAT.**

19. Bahwa dengan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti ingkar janji/wanprestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan diatas, justu kemudian TERGUGAT I dengan akal liciknya menyatakan bahwa yang telah melakukan ingkar janji/wanprestasi adalah PENGGUGAT, dengan cara yaitu sebagai berikut :

19.1. TERGUGAT I pada tanggal 13 Mei 2012 menyampaikan surat somasi kepada PENGGUGAT, yang pada pokoknya dalam surat somasi TERGUGAT I yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III menyatakan pada intinya yaitu :

- a. Pembayaran PENGGUGAT tersendat dengan alasan tidak jelas/tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Akta PJB No.4 dan Akta PJB No.6.
- b. Apabila PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari dari somasi, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III akan membatalkan pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6

19.2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Juni 2012 TERGUGAT I membatalkan secara sepihak Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 dimana pembatalan sepihak tersebut disampaikan oleh TERGUGAT I melalui surat tertanggal 20 Juni 2012 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III.

20. Bahwa perlu PENGGUGAT sampaikan, dengan telah terbukti TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah ingkar janji/wanprestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana telah PENGGUGAT sampaikan pada angka 18 tersebut diatas, justu TERGUGAT I melakukan tindakan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT yaitu :

Halaman 21 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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

- a. Pada tanggal 29 Mei 2012 TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II melakukan perbuatan hukum yang melanggar ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 4 yaitu menyewakan tanah SHM No. 1086 kepada TURUT TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 tanggal 29 Mei 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ella Goei, SH, Notaris Kota Tangerang Selatan (selanjutnya disebut "**Akta Sewa No. 16**").
- b. Pada tanggal 14 Juni 2013 TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II melakukan perbuatan hukum yang melanggar ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 4 yaitu TERGUGAT I mengalihkan dan/atau menjual atas tanah SHM No. 1086 kepada TURUT TERGUGAT I yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Jual Beli No. 36, tanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dr. Udin Narsudin, SH.,M.Hum, Notaris di Kota Tangerang Selatan (selanjutnya disebut "**Akta KJB No. 36**").

Tindakan hukum TERGUGAT I tersebut diatas tidak sah dan batal demi hukum, sehingga perbuatan hukum tersebut diatas tidak berakibat hukum apapun terhadap Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6 berdasarkan ketentuan Pasal 3 PJB No. 4 dan ketentuan Pasal 3 Akta PJB No. 6.

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tidak berlebihan apabila PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan hukumnya yaitu sebagai berikut :

- 21.1. TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti telah ingkar janji/wanprestasi kepada PENGGUGAT.
- 21.2. Pembatalan sepihak dari TERGUGAT I atas Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6 tidak sah dan batal demi hukum.
- 21.3. Perbuatan hukum TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 29 Mei 2012 yaitu melakukan pengikatan sewa – menyewa atas tanah SHM No. 1086 yang dituangkan dalam Akta Sewa No. 16 tidak sah dan batal demi hukum.
- 21.4. Perbuatan hukum TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 14 Juni 2013 yaitu melakukan perikatan/kesepakatan jual beli tanah SHM No. 1086 yang dituangkan dalam Akta KJB No. 36 tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat.

Halaman 22 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



TERGUGAT I dan TERGUGAT II Wajib Untuk Melaksanakan Isi Dari Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6 Tersebut.

22. Bahwa dengan fakta bahwa PENGGUGAT telah melaksanakan kewajiban atas pembelian tanah-tanah TERGUGAT I sebagaimana dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, maka PENGGUGAT sebagai pihak pembeli dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 yang telah terbukti melakukan kewajiban dalam pembayaran dengan tata cara yang telah disepakati dan dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 dan telah pula memberikan sejumlah uang atas permintaan-permintaan atau perintah dari TERGUGAT I yang besarnya sejumlah 295.000.000,- dan diperhitungkan sebagai pembayaran (sebagian) atas pembelian tanah-tanah tersebut, maka sangat patut dan berdasarkan hukum apabila PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III untuk melaksanakan isi Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, yaitu sebagai berikut :

22.1. TERGUGAT I dan TERGUGAT II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap segera menyerahkan 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang tertuang dalam Akta PJB No. 6 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong.

22.2. TERGUGAT I dan TERGUGAT II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan dan menipkan asli sertipikat tanah SHM No. 1086 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 4.970 M² (berikut penggantian/turunannya atas sertipikat tanah SHM No. 1086 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) dan asli sertipikat tanah SHM No. 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) (berikut penggantian/turunannya atas sertipikat tanah SHM No. 1081 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) kepada Rufina Indrawati

Halaman 23 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggono, SH., Notaris di Tangerang dan segera melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur, yaitu sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan huruf g Akta PJB No. 4.
- b. Ketentuan Pasal 1 huruf c Akta PJB No. 6.

Berdasarkan alasan-alasan terdapat di atas, maka dengan kerendahan hati PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukumnya bahwa :
 - (1). Akta No. 4 tentang Pengikatan Jual Beli atas 1 (satu) sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 4.970 M² antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 ("Akta PJB No. 4") adalah sah dan mengikat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II, dan
 - (2). Akta No. 6 tentang Pengikatan Jual Beli atas sebidang 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 934 M² antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II dan dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010 ("Akta PJB No. 6") adalah sah dan mengikat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II.
3. Menyatakan hukumnya bahwa PENGUGAT telah membayar lunas :
 - (1). uang muka (*Down Payment*) sebesar **Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta Rupiah)** atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 4, dan
 - (2). Uang muka (*Down Payment*) sebesar **Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta Rupiah)** atas pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM

Halaman 24 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 6.

4. Menyatakan hukumnya bahwa permintaan-permintaan uang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT telah mencapai sebesar **Rp. 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta Rupiah)** dan diperhitungkan sebagai pembayaran sebagian atas 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 6.
5. Menyatakan hukumnya bahwa PENGGUGAT telah mengeluarkan uang sebesar **Rp. 555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta Rupiah)** sebagai pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 4 dan pembelian sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² sebagaimana tertuang dalam Akta PJB No. 6.
6. Menyatakan hukumnya bahwa Surat Pembatalan tertanggal 20 Juni 2012 yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6.
7. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum TERGUGAT I yang telah menyewakan tanah SHM No. 1086 kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 tanggal 29 Mei 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ella Goei, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum apapun.
8. Menyatakan hukumnya perbuatan hukum TERGUGAT I yang telah mengalihkan dan/atau melakukan pengikatan/kesepakatan jual beli dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 14 Juni 2013 sebagaimana dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 14 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Udin Narsudin, SH.,M.Hum., Notaris di Kota Tangerang Selatan, adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum serta tidak berakibat hukum terhadap tanah SHM No. 1086.
9. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II untuk segera melaksanakan isi Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, yaitu sebagai berikut :
 - (1). TERGUGAT I dan TERGUGAT II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap segera menyerahkan 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1086 berukuran luas 4.970 M² yang dituangkan dalam Akta PJB No. 4 dan

Halaman 25 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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

sebagian dari 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M² yang tertuang dalam Akta PJB No. 6 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong.

- (2). TERGUGAT I dan TERGUGAT II selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan dan menitipkan asli sertifikat tanah SHM No. 1086 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) berukuran luas 4.970 M² (berikut penggantian/turunannya atas sertifikat tanah SHM No. 1086 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) dan asli sertifikat tanah SHM No. 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (*dahulu Kabupaten Tangerang*), Kelurahan Bakti Jaya (*dahulu Desa Babakan*), atas nama Ir. KISTRANGGONO (TERGUGAT I) (berikut penggantian/turunannya atas sertifikat tanah SHM No. 1081 yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang) kepada Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang dan segera melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur, yaitu sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal 1 huruf d, e, f dan huruf g Akta PJB No. 4.
- b. Ketentuan Pasal 1 huruf c Akta PJB No. 6.

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
11. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya verset, banding maupun kasasi dari PARA TERGUGAT atau dari TURUT TERGUGAT.
12. Memerintahkan kepada TERGUGAT III dan PARA TURUT TERGUGAT untuk taat dan tunduk pada putusan perkara ini.
13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

A t a u

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo anget bono*);

Halaman 26 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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 atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Tergugat I dan tergugat II/Terbanding I dan terbanding II, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI

A. EXCEPTIO OBSCUR LIBEL.

1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 2 poin 1 mengatakan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2010 antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli atas (dua), Bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang berupa:
 - Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Propinsi Bantendst.
 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan....dst
2. Bahwa hal mana diatas berarti ada 2 (dua) Akta Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan (Dahulu Kabupaten Tangerang), Kelurahan Bakti Jaya (Dahulu Desa Babakan), akan tetapi didalam dalil Gugatan Penggugat tersebut Penggugat senyatanya tidak menyebutkan batas-batas letak tanah objek perkara secara konkrit;
3. Bahwa tidak jelasnya objek sengketa dalam gugatan yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, maka gugatan Penggugat tidak jelas tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum, membuat Gugatan Penggugat Tidak jelas (Obscurr Libel),
4. Bahwa dengan tidak disebutkan batas-batas objek sengketa oleh Penggugat maka haruslah ditolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (KELIRU MENARIK TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA)

Halaman 27 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 2 poin 1 mengatakan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2010 antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli atas (dua), Bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang berupa:
 - Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Proponsi Bantendst.
 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan....dst
2. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli hanya Pihak Penggugat dan Tergugat I, serta Tergugat II (istri dari Tergugat I) yang mempunyai kapasitas hukum dalam perbuatan hukum yang dibuat dalam suatu Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang;
3. Bahwa fakta didalam pengikatan Akta Jual Beli tersebut Tergugat III tidak ada kapasitasnya dan bukan merupakan pihak dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat dan didalam hal Perjanjian tersebut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun
4. Bahwa juga diakui dalam dalil Penggugat pada poin 14.1 yang berbunyi “Tergugat III bukan sebagai pihak dalam Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 atas kedua akta tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 15 Oktober 2010;
5. Bahwa dengan menarik Tergugat III sebagai Pihak dalam perkara maka akibatnya haruslah ditolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya –tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. ORANG YANG DITARIK SEBAGAI PIHAK TERGUGAT TIDAK LENGKAP ATAU KURANG ATAU EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM.

1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 2 poin 1 mengatakan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2010 antara Penggugat dan Tergugat I telah

Halaman 28 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli atas (dua), Bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang berupa:

- Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Proponsi Bantendst.
 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan....dst;
2. Bahwa pada saat Pembuatan Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010, dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang;
3. Bahwa seharusnya Penggugat dalam gugatannya harus menarik Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, yang telah membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I di Pengadilan Negeri Tangerang, agar perkara yang disidangkan menjadi terang benderang dan apabila Penggugat tidak menarik Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, dan hal tersebut telah sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung
- *Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 ;*
"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";
 - *Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ;*
"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"
 - *Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ;*
"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak."
4. Bahwa dengan tidak menarik Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang dalam gugatan atas suatu peristiwa hukum maka haruslah

Halaman 29 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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

ditolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya di
nyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat I dan II ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat I dan II dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dimasukkan dalam pokok perkara, oleh karena mana tidak perlu diulangi lagi ;

ADA HUBUNGAN HUKUM

3. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli atas (dua), Bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang berupa:
 - Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Propinsi Bantendst.
 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan....dst;
4. Bahwa didalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 Tanggal 15 Oktober 2010, dan Akta Jual Beli No. 6, tanggal 14 Oktober 2010 didalamnya terdapat bunyi-bunyi dan ketentuan-ketentuan yang mengatur dan mengikat antara Pihak Penggugat dan Tergugat I tentang hak dan kewajibannya masing-masing;
5. Bahwa didalam gugatan Penggugat seolah-olah Tergugat I lah yang tidak komitmen dalam pelaksanaan kewajibannya sedangkan Penggugat telah benar-benar melaksanakan segala hak dan kewajibannya selama penyelesaian jual beli tersebut;

PENGUGAT TELAH MELAKUKAN KEWAJIBAN SEBAGAI PEMBELI

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 6 dan 7 yang intinya adalah Penggugat telah memenuhi kewajiban sebagai Pembeli dengan membayar uang muka seperti yang didalilkan

Halaman 30 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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 sampai jumlah total sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

7. Bahwa dalam bunyi ketentuan selanjutnya pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 Tanggal 15 Oktober 2010, yaitu pada pasal 1 c yang berbunyi

- *"Jumlah uang tersebut akan dipergunakan oleh Pihak Pertama untuk pengurusan banding pada Pengadilan Tinggi Banten sampai pihak pertama memperoleh keputusan mutlak tentang Pemulihan Sertifikat Hak Milik No. 1086/Babakan tersebut"*
- *"Apabila proses perkara tersebut sampai ke tingkat Mahkamah Agung maka para pihak sepakat untuk memakai pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dan disetujui oleh Pihak Pertama atas biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama atau akan dilakukan perdamaian dengan Penggugat dalam perkara tersebut"*
- *Pihak Pertama seberapa perlu dengan Akta Kuasa tersendiri memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan proses pemulihan sertifikat pada kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan biaya yang ditanggung oleh pihak pertama dan apabila pada pengurusan pemulihan sertifikat tersebut menggunakan uang pihak kedua, maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh Para pihak dan segala pengeluaran guna pengurusan pemulihan Sertifikat tersebut akan disetujui oleh Pihak Pertama*
- *Pihak pertama berjanji untuk membuat agar beton keliling atas tanah tersebut dengan biaya kurang lebih Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) yang berasal dari pihak Kedua dan akan diperhitungkan sebagai pembayaran tanah tersebut, yang penyerahannya akan dilakukan setelah pihak pertama memperoleh keputusan mutlak dari Pengadilan Tinggi Banten*

8. Bahwa dalam hal poin 7 diatas dalam Pengikatan Jual Beli No. 4 Tanggal 15 Oktober 2010, dimana sangat terang dan Jelas Penggugat tidak melaksanakan segala kewajiban-kewajibannya sebagai pihak Kedua, Penggugat hanya meminta hak nya dimana hak tersebut belum secara penuh dan sempurna dilaksanakan oleh Penggugat, masih ada pekerjaan yang harus diselesaikan oleh Penggugat dengan berkoordinasi dengan Pihak Tergugat I namun kenyataanya hal tersebut telah dikesampingkan oleh Penggugat;

9. Bahwa atas Perbuatan Penggugat tersebut yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pasal 1 e sangat membuat Tergugat I Khawatir

Halaman 31 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



- akan hak-haknya hilangnya namun Tergugat I selalu berkomunikasi dengan Penggugat agar pengurusan tanah milik Tergugat I cepat untuk diselesaikan ;
10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 7 poin 7.2, 7.2.1, 7.2.2 yang intinya mengatakan Jumlah pelunasan uang muka/DP atau (Down Payment) untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah SHM No. 1081 berukuran luas 934 M2 yang tertuang dalam Akta PJB No. 6 tersebut yang telah diterima dan telah pula diberikan bukti penerimaan uang yang ditandatangani oleh Tergugat I dan / atau Tergugat III yaitu keseluruhannya adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah);
11. Bahwa akan tetapi pada bunyi ketentuan selanjutnya yaitu Pihak Pertama seberapa perlu dengan akta kuasa tersendiri memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dengan biaya yang ditanggung oleh pihak pertama dan apabila pada pengurusan pemulihan sertifikat tersebut menggunakan uang pihak kedua, maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh para pihak dan segala pengeluaran guna kepengurusan pemulihan sertifikat tersebut akan disetujui oleh pihak pertama
12. Bahwa dalam pengertian tersebut bahwa ada yang harus dikerjakan oleh Pihak Kedua dengan kuasa Pihak Pertama yaitu untuk memulihkan Sertifikat di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang agar Sertifikat Hak Milik tersebut dapat diambil dan diserahkan kepada Penggugat akan tetapi Penggugat tidak pernah melakukannya;
13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 7 poin 7.3, 7.3.1, 7.3.2 yang intinya mengatakan Kewajiban pembayaran Penggugat hanya setelah pelunasan uang muka/DP atau (Down Payment) berdasarkan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 ;
14. Bahwa walaupun Penggugat mendalilkan bahwa telah melakukan Kewajiban pembayaran Penggugat setelah pelunasan uang muka/DP atau (Down Payment) berdasarkan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6, akan tetapi Penggugat tidak melaksanakan salah satu bunyi ketentuan dalil selanjutnya seperti pemulihan sertifikat pada kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6.
15. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 9 poin 8 :
- Bahwa bagaimana Tergugat I dapat memerintah Penggugat untuk mengambil sertifikat Hak Milik No 1086 asli sebagaimana dimaksud dalam Akta PJB No. 4 dan Sertifikat asli atas SHM N0.1081 dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang;

Halaman 32 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana diterangkan dalam Akta PJB No. 4, tanggal 15 Oktober 2010 pada pasal 1 huruf c yang berbunyi “ *Jumlah uang tersebut akan dipergunakan oleh Pihak Pertama untuk pengurusan banding pada Pengadilan Tinggi Banten sampai pihak pertama memperoleh keputusan mutlak tentang Pemulihan Sertifikat Hak Milik No. 1086/Babakan tersebut*”
- “*Apabila proses perkara tersebut sampai ke tingkat Mahkamah Agung maka para pihak sepakat untuk memakai pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dan disetujui oleh Pihak Pertama atas biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama atau akan dilakukan perdamaian dengan Penggugat dalam perkara tersebut*”
- Bahwa dalam artian Tergugat I tidak memerintah Penggugat untuk Pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang akan tetapi masih dalam Pengurusan ke Pengadilan Tinggi Banten dan pada tingkat Mahkamah Agung maka para pihak sepakat untuk memakai pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dan disetujui oleh Pihak Pertama;
- Bahwa adapun permintaan-permintaan Tergugat I berupa uang-uang kepada Penggugat secara lisan sehingga jumlah uang-uang permintaan Tergugat I kepada Penggugat telah mencapai sebesar Rp. 285.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)dst
- Bahwa hal tersebut adalah sesuai dengan Akta PJB No. 6 tanggal 15 Oktober 2010 yang berbunyi pada pasal 1 poin b yang berbunyi *Pihak Pertama seberapa perlu dengan akta kuasa tersendiri memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dengan biaya yang ditanggung oleh pihak pertama dan apabila pada pengurusan pemulihan sertifikat tersebut menggunakan uang pihak kedua, maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh para pihak dan segala pengeluaran guna kepengurusan pemulihan sertifikat tersebut akan disetujui oleh pihak pertama;*
- Bahwa dalam artian uang –uang tersebut ketika Tergugat I memintanya kepada Penggugat, Tergugat I telah meminta ijin kepada Penggugat untuk memakai uang dari Penggugat dan Penggugat pun menyetujuinya dengan dasar untuk proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan apabila pada pengurusan pemulihan sertifikat tersebut menggunakan uang pihak kedua, maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh para pihak ;

Halaman 33 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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

16. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 11 poin 9 :

- Bahwa setelah Tergugat I meminta uang kepada Penggugat secara lisan, Tergugat I telah meminta ijin kepada Penggugat untuk memakai uang dari Penggugat dan Penggugat pun menyetujuinya dengan dasar untuk proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan Pengurusan di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung akan tetapi fakta senyatanya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membantu mengurus proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan Pengurusan di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung, dan bagaimana SHM tersebut bisa di ambil di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang sedangkan SHM tersebut masih di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung ;

17. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 11 poin 10:

- Bahwa sudah sewajarnya Tergugat I melakukan somasi terhadap Penggugat dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan isi dari Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No. 6 salah satu untuk proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan Pengurusan di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung, akan tetapi pihak pertama yang melaksanakannya sendiri tanpa adanya bantuan dari Penggugat;
- Bahwa didalam kerjasama tersebut juga Penggugat sudah beretiket tidak baik terhadap Tergugat I dimana diantaranya Penggugat melakukan perekaman pembicaraan Penggugat dengan Tergugat I tanpa seijin dari Tergugat I, Penggugat memerintahkan oknum aparat keamanan untuk mendatangi Tergugat I dan Tergugat III dimana hal tersebut sangat membuat kecewa dan merugikan Tergugat I ;
- Bahwa juga ada perbuatan Penggugat yang sangat tidak terpuji dimana diatas tanah objek perkara Penggugat telah membuat plank dimana isinya adalah Tanah Ini milik Penggugat, dimana sampai saat ini Penggugat belum / tidak pernah membayar secara tunai atas tanah yang dijual tersebut kepada Tergugat I

18. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 12 poin 11 dan 12 :

“ yang intinya Bahwa Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan tanggal 30 Mei 2012 belum dapat mengambil asli Sertifikat tanah SHM No. 1086 dan asli sertifikat tanah SHM No. 1081 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang “:

Halaman 34 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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 telah diterangkan dan dijelaskan dalam surat Tergugat I dan Tergugat III melalui suratnya tertanggal 30 Mei 2012 menanggapi Surat Penggugat, tertanggal 18 Maret 2012 (yang seharusnya tertulis 18 Mei 2012) khusus pada poin **C. Perkara di Mahkamah Agung telah diselesaikan, kemudian baru melangkah di kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan masih dalam proses;**
- Bahwa dalam artian Tergugat I telah berusaha untuk melaksanakan hak dan kewajibannya (tugasnya) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 yaitu **proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan Pengurusan di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung.**
- Bahwa akan tetapi Penggugat sudah menunjukan etikat tidak baiknya yang membuat Tergugat I merasa tidak nyaman dengan tindakan-tindakan Penggugat terhadap objek tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6, dimana salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat yaitu dengan memasang plank di tanah objek perkara atas Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6;
- Bahwa seharusnya ada kewajiban dari Penggugat setelah melakukan pembayaran uang muka kepada Tergugat I yang bukan hanya berpatok kepada pasal 1 Huruf d, e, f dan g dan akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf c Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 ;
- Bahwa Kewajiban dari Penggugat selain pada pasal 1 Huruf d, e, f dan g pada akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf c Akta Jual Beli No. 6, yaitu pada pasal 1 Huruf 1c yang terdapat pada akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf b Akta Jual Beli No. 6 yang sama sekali tidak dilaksanakan oleh Penggugat;

19. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 13 poin 13 :

- Bahwa atas perbuatan Penggugat yang telah melakukan tindakan-tindakan yang membuat Tergugat I tidak nyaman dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan melakukan hal-hal yang tidak terpuji maka benar Tergugat I dan Tergugat III mengajukan surat kepada Penggugat;
- Bahwa Adapun poin –poin yang dituangkan dalam surat tersebut adalah merupakan kekecewaan Tergugat I terhadap perbuatan Penggugat dan atas perbuatan Penggugat tersebut, yang kemudian

Halaman 35 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



Tergugat I membatalkan isi dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6.

- ***Bahwa juga perbuatan Penggugat mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak Tergugat I, maka hal tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan merupakan wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.***

20. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 14 poin 14.1 s/d 14.8 :

- Bahwa Surat Pembatalan atas Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 telah sesuai dikarenakan adanya perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibansesuai dengan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa walaupun Tergugat I mengajukan permintaan uang kepada Penggugat setiap waktu akan tetapi perhitungan uang yang diminta kepada Penggugat akan dihitung sebagai nilai pembayaran atas pembelian tanah-tanah yang tertuang dalam Akta PJB No. 6 dan Akta PJB No. 4 dan hal tersebut diatur dalam Akta PJB No. 6 dan Akta PJB No. 4;
- Bahwa Penggugat hanya berpatok kepada pasal 1 Huruf d, e, f dan g dan akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf c Akta Jual Beli No 6 akan tetapi ada juga pasal yang tidak dilaksanakan oleh Penggugat yaitu pada pasal 1 Huruf 1 C yang terdapat pada Akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf b Akta Jual Beli No. 6;
- Bahwa selain itu juga Penggugat sudah beretikad tidak baik terhadap Tergugat I dimana diantaranya Penggugat melakukan perekaman pembicaraan Penggugat dengan Tergugat I tanpa seijin dari Tergugat I, Penggugat memerintahkan oknum aparat keamanan untuk mendatangi Tergugat I dan Tergugat III tanpa alasan yang jelas dimana hal tersebut sangat membuat kecewa dan merugikan hak-hak hukum dari Tergugat I ;



***SELURUH PEMBAYARAN PENGGUGAT ATAS PERMINTAAN TERGUGAT
I DIPERHITUNGKAN DAN DITETAPKAN SEBAGAI PEMBAYARAN
SEBAGIAN ATAS PEMBELIAN TANAH-TANAH DALAM AKTA PJB NO. 4
DAN AKTA PJB NO. 6***

21. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 16, 17, 18 poin 15 :

- Bahwa telah dijelaskan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 pasal 1 C., pihak pertama seberapa perlu dengan akta kuasa tersendiri memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk melakukan proses pemulihan Sertifikat pada kantor Pertanahan Kabupaten Nasional Kabupaten Tangerang dengan biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama dan apabila pada pengurusan pemulihan Sertifikat tersebut menggunakan uang pihak Kedua , maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh para pihak dan segala pengeluaran guna pengurusan pemulihan Sertifikat tersebut akan disetujui oleh pihak Pertama
- Bahwa dalam artian ketika uang yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 295.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) maka uang tersebut akan diperhitungkan kemudian oleh para pihak dan segala pengeluaran sesuai dengan harga tanah yang telah disepakati bersama ;
- Bahwa dan juga ketika Tergugat I melakukan permintaan uang kepada Penggugat, Penggugat memberikannya dan tidak memperlakukan hal tersebut kepada Tergugat I dan pengambilan uang tersebut gunanya adalah pengurusan pemulihan Sertifikat karena hal tersebut sudah menjadi Komitmen antara Penggugat dan Tergugat I;

***TERGUGAT I TIDAK MEMENUHI PRESTASI DAN TERBUKTI TELAH
WANPRESTASI, JUSTRU MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM YANG
SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT***

22. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 18 poin 16 :

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli atas (dua), Bidang tanah yang dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang berupa:
- Akta Pengikatan Jual beli No. 4 Tahun 15 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang untuk pembelian (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 yang terletak di Proponsi Bantendst.

Halaman 37 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



- Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14 Oktober 2010 dibuat dihadapan Rufina Indrawati Tenggono, SH., Notaris di Tangerang, untuk pembelian sebagian 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan....dst;
 - Bahwa perbuatan Pelanggaran dalam Akta Jual Beli No. 4 dan No. 6 diawali oleh tindakan dari Penggugat yang tidak melaksanakan Perikatan Jual Beli yang menimbulkan kekuatiran terhadap Tergugat I;
 - Bahwa adapun tindakan Penggugat yang tidak melakukan prestasi seperti pada pasal 1 Huruf 1 C yang terdapat pada Akta PJB No. 4 dan pasal 1 huruf b Akta Jual Beli No. 6 yang sama sekali tidak dilaksanakan oleh Penggugat
23. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 18 poin 17, 18, 19 :
- Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II meyerahkan tanah (1) satu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1086 berukuran luas 4.970 M2 yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli No. 4. Dan 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1081 berukuran luas 934 M2 yang tertuang dalam Akta PJB No. 6. Sedangkan Penggugat sudah tidak ada etiket baik lagi kepada Tergugat I dimanaperbuatan Penggugat mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan ingkar janji/ wanprestasi terhadap Penggugat, dimana Tergugat I masih mengurus proses pemulihan Sertifikat Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan Pengurusan di Pengadilan Tinggi Banten dan Mahkamah Agung sesuai dengan Akta PJB No. 4 dan Akta PJB No.6.senyatanya Penggugatlah yang tidak melakukan kewajiban hukumnya;
 - Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 21, poin 20, 21 :
 - Bahwa dikarenakan Penggugat sudah tidak beretiket baik lagi atas Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6, dengan mempergunakan perbuatan yang tidak sesuai lagi yang telah menimbulkan kekecewaan terhadap Tergugat I maka Tergugat I pun melakukan Pembatalan atas Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6,;

Halaman 38 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



- Bahwa kemudian bahwa tidak berjalannya lagi Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6 maka Tergugat I pun menyewakan tanah SHM No. 1086 Kepada Turut Tergugat I dan juga kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa tindakan tersebut adalah tidak bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku dikarenakan Penggugat tidak lagi melaksanakan kewajibannya dan cenderung untuk menunda pembayaran dan juga Penggugat melakukan tindakan – tindakan yang tidak terpuji yang mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian dan akhirnya Tergugat I pun melakukan Pembatalan atas Pengikatan Jual Beli terhadap Penggugat ;

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II WAJIB UNTUK MELAKSANAKAN ISI DARI AKTA PJB NO. 4 DAN AKTA PJB NO. 6 TERSEBUT

24. Bahwa Terhadap dalil Penggugat pada halaman 22, 23, poin 22.1, 22.2 :

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan segala perintah dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6, yaitu berupaya untuk memulihkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek perkara akan tetapi Fakta Hukumnya Penggugatlah yang tidak melaksanakan perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6 yaitu tidak memakai pengacara yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dan disetujui oleh Pihak Pertama;
- Bahwa hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Penggugat dan merupakan perbuatan yang sudah tergolong dalam perbuatan tidak beretiket baik yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I yang menimbulkan kekhawatiran terhadap Tergugat I dalam melaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan No. 6.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka cukup alasan untuk menolak dan mengesampingkan seluruh alasan-alasan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan dipersidangan, maka hakim tingkat pertama telah jatuhkan putusan Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 22 April 2015 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sejumlah Rp. 1.291.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 22 April 2015 , maka Pembanding/Penggugat(Kuasanya) telah menyatakan banding pada tanggal 5 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 638/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang dan permintaan banding ini telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada Terbanding I /Tergugat I ,Terbanding II/Tegugat II ,Terbanding III/Tergugat III dan kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I,kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II ;

Menimbang,bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya,maka Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori bandingnya tertanggal 11 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Memori Banding Nomor : 638/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang ,dan Memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada kepada pihak lawan ;

Menimbang,bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat,maka Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 15 Juli 2015 yang diterima di Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 638/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dibuat Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang ,dan Kontra Memori banding ini telah diserahkan turunannya kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kesempatan Mempelajari Berkas Perkara (Inzage)kepada pihak pihak yang berperkara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang,bahwa permintaan banding dari Pembanding/Penggugat adalah dalam tenggang waktu serta telah memenuhi syarat syarat lainnya sesuai dengan ketentuan perundang undangan sebagaimana diuraikan pada uraian

Halaman 40 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



duduk perkara tersebut diatas ,maka permintaan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa Judex Factie pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya dalam perkara ini telah salah menilai gugatan , memberikan pertimbangan hukum yang tidak cermat serta mengesampingkan bukti dan fakta hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang(Judex Factie)sudah tepat dalam memberikan putusannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, turunan/salinan resmi putusan Pengadilan Negeri **Tangerang dalam putusannya Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut** , Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan perkara ini sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang,bahwa alasan dan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan keberatan / eksepsi terhadap gugatan Penggugat, yang pada pokoknya Eksepsi yang dikemukakan Para Tergugat tersebut adalah :
 - Exeptio Obcuur Libel, dengan alasan sebagaimana telah dikemukakan diatas, yang pada intinya dalam Akta Pengikatan Jual beli No.4 tanggal 15 Oktober 2010 dan Akta Pengikatan Jual beli No.6 tanggal 14 Oktober 2010, dalam dalil gugatan penggugat tidak menyebutkan batas-batas, letak obyek perkara secara konkrit, sehingga gugatan agar ditolak atau setidk-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;

Halaman 41 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap eksepsi ini ,menurut hemat Majelis oleh karena dalam pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.4 tanggal 15 Oktober 2010 dan Akta Pengikatan jual Beli No.6 tanggal 14 Oktober 2010, walaupun tidak menyebutkan secara konkrit mengenai batas-batas letak obyek perkara, akan tetapi telah menunjuk pada obyek yang dijadikan pengikatan jual beli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor.1086 dan nomor.1081, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini haruslah ditolak ;

- Eksepsi Error in Persona (keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara), dengan alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada intinya dalam pengikatan jual-beli tersebut diatas, Tergugat III tidak ada kapasitasnya dan bukan merupakan pihak dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat (tidak ada hubungan hukum). Kedua Akta Pengikatan Jual Beli, dibuat dan ditandatangani Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Rufina Indrawati Tenggono,SH. Notaris Tangerang tanggal 15 Oktober 2010. Oleh karena Tergugat III ditarik sebagai pihak, maka mohon agar gugatan ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap eksepsi ini, menurut hemat Majelis, adalah kebebasan Penggugat kepada siapa ia hendak menggugat orang lain yang dirasakan telah mengganggu hak-hak keperdataannya atau yang dianggap telah merugikan dirinya,dan disamping itu apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dalam hal ini masih diperlukan suatu pembuktian , yang telah masuk pada materi perkara, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini haruslah ditolak.

- Orang yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap / kurang / Exeption Plurium Litis Consortium, dengan alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada intinya seharusnya Rufina Indrawati Tenggono yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas juga ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Dengan tidak ditariknya Notaris Rufina Indrawati Tenggono,SH sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, maka agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima

Halaman 42 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/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)



- Bahwa terhadap eksepsi ini, menurut hemat Majelis sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, adalah menjadi kewenangan Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak tergugat atau menggugat siapa saja yang dirasakan telah mengganggu hak-hak keperdataannya atau dirasa telah merugikan dirinya. Selain itu, sebagaimana diketahui tugas dan fungsi Notaris adalah hanya mencatat atau menulis apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, sehingga adalah menjadi hak Penggugat untuk menarik Notaris atau tidak dalam gugatannya, dan karenanya terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini juga harus ditolak ;
- Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan dalil dalil (posita) dan petitum gugatan serta dengan ditariknya Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara sebagaimana tersebut diatas, maka menurut Pengadilan Tinggi, didalam gugatan ini didasarkan adanya suatu wanprestasi dalam satu hubungan hukum yaitu Pengikatan Jual Beli antara Pembanding/Penggugat (pihak pembeli) dengan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II (pihak penjual), sedang dalam gugatan secara keseluruhan juga menguraikan adanya perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain gugatan yang diajukan Pembanding/Penggugat adalah kabur (*Obscuur Libel*) dalam hal pokok perkara yaitu kabur diantara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan sebagaimana uraian diatas, maka putusan Pengadilan Negeri **Tangerang dalam putusannya Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut** tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan serta Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan Pembanding/Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (*obscur libel*) sehingga gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena itu pihak yang kalah dalam perkara ini

Halaman 43 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pembanding / Penggugat dan dengan demikian pula, Pembanding/Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ;

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo.Undang Undang Nomor: 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo.Undang Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, ketentuan UU No.20 Tahun 1947, dan ketentuan perundang undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
2. **Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor: 638 /Pdt.G/2014/PN.Tng** tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

1. **Menyatakan gugat Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima.**
2. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan; yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **R a b u** tanggal **11 Januari 2017**, oleh kami **PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H.,M.Hum.**, selaku Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim Anggota **DR.H.SUNARJO, S.H.,M.Hum** dan **DORTIANNA PARDEDE, S.H.M.H**, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dan dibantu oleh

Halaman 44 dari 45 Halaman Putusan No.133/Pdt/2016/PT.BTN.



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

SUNIYANTA S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten
tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

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

PARLINDUNGAN NAPITUPULU,S.H.M.Hum

Ttd.

DORTIANNA PARDEDE,S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

SUNIYANTA.S.H.,M.H.

Perincian Biaya perkara :

Meterai : Rp. 6.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Administrasi : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah)