



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 12/PDT/2016/PT BTN

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**GUNUNG SADHONO**, umur 65 tahun, pekerjaan Kolonel (Purn), bertempat tinggal di Jl. SD Inpres Pabuaran Barat RT 001/03 Pondok Karya, Pondok Aren, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Letkol Azhar, S.H. M.Kn, Mayor Chk Asep Rusdian, Mayor Chk Panjaitan, S.H., Kapten Chk Hadi Wibowo, S.H., Kapten Chk Kiki P. Lubis, S.H., Lettu Chk Maulidi, S.H., Keenam-enamnya berkantor di Direktorat Hukum Angkatan Darat Jalan Supriyadi No. 2 Kp. Rambutan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2014, yang telah dilegalisir pada tanggal 21 Januari 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI**;

### M E L A W A N

**1. DANIRIA HAREFA**, Jenis kelamin Perempuan, tempat/tanggal lahir Nias, 27 April 1979, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Alamat Kp. Pabuaran Barat Rt. 001/003, Kel. Pondok Karya Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh SUMARDI, S.H., M.H., SUSILO WARDOYO, S.H., ACHMAD BUSTOMI, S.H., TARYA, S.H., SUWANTO, S.H. dan FIRMAN HAREFA, S.H., Para Advokat dan Asisten Advokat pada Firma Hukum (Law Firm) SUMARDI & PARTNER, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Komp. Ruko Moderland Blok CR No. 33, Kel. Babakan Kota Tangerang Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2015

Hal. 1 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 02C/SK-Pdt/SDR/IV/2015, yang didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal  
5 Mei 2015 Nomor 644/SK.Pengacara/2015/PN.Tng,  
yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula**  
**TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ASAL;**

2. **MELY ASTUTIK**, Jenis Kelamin Perempuan, tempat / tanggal lahir  
Tangerang, 22 Mei 1979, Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat tempat  
tinggal terakhir Jalan SD Inpres Barat Rt. 001/003,  
Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren  
Kota Tangerang Selatan, dimana pada saat sekarang ini  
tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam  
maupun di luar wilayah Republik Indonesia, yang  
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula**  
**TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT ASAL;**

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 12/PEN/PDT/2016/  
PT BTN, tanggal 26 Januari 2016 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk  
memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara  
ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan Surat  
Gugatan tertanggal 19 Juni 2014 dengan materi gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2012, Tergugat menjual kepada Penggugat,  
sebaliknya Penggugat membeli dari Tergugat, berupa sebidang tanah seluas  
65m<sup>2</sup> (enampuluhlima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri  
diatasnya, yang dikenal setempat dengan sebutan Persil No.24 D II Blok  
Pabuaran Kohir No.C.1206, Akta Jual Beli Nomor: 776/Pondok Aren/2005,  
tanggal 29 April 2005, P.P.A.T. Drs.H. AGUS SURYANA, atas nama: AHMAD  
TAHIR, yang terletak di Kp. Pabuaran Barat RT.01 RW. 03, Kelurahan  
Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan  
batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan setapak;
  - Sebelah Timur : tanah milik Sugianto;

Hal. 2 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : tanah milik Hauw Hoa San;
- Sebelah Barat : jalan setapak;

Untuk selanjutnya disebut sebidang tanah dan bangunan “Obyek perkara”.

2. Bahwa terkait perolehan sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” yang dijual kepada Penggugat tersebut, Tergugat memberikan keterangan dan bukti-bukti kepada Penggugat sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat sebelumnya membeli obyek perkara dari SITI AIDAH (isteri alm. H. ALI YAKUB S, S.Ag.) pada tanggal 26 Juni 2010 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana jual beli tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan dibawah tangan tertanggal 26 Juni 2010 yang pada pokoknya menerangkan peristiwa jual beli antara Tergugat dengan SITI AIDAH sebagai Penjual, serta diketahui oleh saksi-saksi yang masing-masing bernama : GUNUNG SADHONO dan Hamid.
- b. Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat, tanah obyek perkara tersebut diperoleh H.ALI YAKUB S, S.Ag. (suami SITI AIDAH) dengan membeli dari AHMAD TAHIR pada tanggal 23 Juli 2008, dan Surat Pernyataan tertanggal 23-07-2008 yang pada pokoknya berisi bahwa A. TAHIR dengan persetujuan dari istrinya yang bernama NAHUYAH telah menjual obyek perkara kepada H. ALI YAKUB.
- c. Bahwa AHMAD TAHIR memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari H. HUSIN bin BOLIN, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 776/Pondok Aren/2005, tanggal 29 April 2005, yang dibuat dihadapan P.P.A.T. Drs. H. AGUS SURYANA, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Pondok Aren;

3. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah “obyek perkara” tersebut dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 16-08-2012, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, dengan kesepakatan harga jual beli adalah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), serta dibuat kwitansi sebagai bukti penerimaan uang yang ditandatangani Tergugat tertanggal 16-08-2012.

Adapun mengenai mekanisme pembayaran atas jual beli tersebut disepakati sebagai berikut :

- a. Tahap I : Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai pada saat ditandatangani Surat Pernyataan tertanggal 16-08-2012;
- b. Tahap II : Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayarkan setelah selesainya proses Akta Jual Beli.

4. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah dilaksanakan oleh penggugat dan Tergugat dengan cara :

Hal. 3 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat membayar harga jual beli yang telah disepakati kepada Tergugat berupa sejumlah uang sebesar Rp. 160.000.000,- (seratusenampuluh juta rupiah) ;
- b. Sebaliknya Tergugat menyerahkan kepada Penggugat berupa akta Jual Beli Nomor : 776/Pondok Aren/2005, tanggal 29 April 2005, yang dibuat dihadapan P.P.A.T. Drs. H. AGUS SURYANA, atas nama : AHMAD TAHIR dan surat-surat lainnya yang terkait ;
5. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut hingga saat ini belum dituangkan dalam Akta Jual Beli, Karena Tergugat sepakat agar sisa pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah) dibayarkan setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, dan sekaligus Tergugat meminta ijin kepada Penggugat untuk dapat menempati sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” tersebut hingga proses Akta Jual Beli dilaksanakan dan Tergugat telah memperoleh tempat tinggal yang baru.
6. Bahwa Penggugat percaya dan tidak mempunyai prasangka yang tidak baik terhadap Tergugat, karena Penggugat telah mengenal Tergugat dengan baik, sehingga karenanya terhadap permintaan Tergugat tersebut Penggugat tidak keberatan, dan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berlangsung dengan syarat dan tata cara yang ditetapkan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut sebagaimana diuraikan diatas.
7. Bahwa dengan mengingat waktu yang berjalan terus, dan ternyata Tergugat tidak berusaha menyelesaikan kewajibannya membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat, dan juga tidak kunjung pindah tempat tinggal dan tidak berusaha kemudian Penggugat mendatangi Tergugat guna menindaklanjuti kesepakatan yang telah dibuat terkait jual beli bidang tanah “obyek perkara” untuk penerbitan Akta Jual Beli; namun, tanpa diketahui oleh Penggugat maupun orang-orang yang berada di sekitar Tergugat, ternyata Tergugat telah pergi / pindah dan meninggalkan rumah tersebut dalam keadaan terkunci;
8. Bahwa sejak dilaksanakan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” tersebut, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar tagihan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PPB), atas nama H. USIN / M. TOHIR ;
9. Bahwa, sebagai upaya untuk menerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat, hal ini juga di dukung oleh keterangan Kantor Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren yang diterangkan dalam Surat Keterangan

Hal. 4 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 400/211-Umum, tertanggal 21 Mei 2014 yang pada pokoknya menerangkan jika Tergugat adalah benar penduduk Kelurahan pondok Karya yang bertempat tinggal di : Jl. SD Inpres Barat RT. 001 RW. 003, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, akan tetapi sejak bulan November 2012 yang bersangkutan tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia ;

10. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sudah seharusnya Penggugat mendapatkan perlindungan hukum, karena sebagai pembeli, Penggugat telah mengetahui bahwa Tergugat adalah orang yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara”, dan Penggugat telah membayar harga jual beli yang telah disepakati kepada Tergugat ; Sebaliknya Tergugat selaku penjual tidak melaksanakan kewajibannya, yaitu tidak membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di Hadapan P.P.A.T dengan Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi menurut hukum;
11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka perbuatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut seharusnya dinyatakan sah menurut hukum. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim agar menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” adalah sah menurut hukum ;
12. Bahwa sikap dan tindakan Tergugat yang telah menghilang pergi tanpa diketahui lagi keberadaannya, dan tidak kunjung menyelesaikan kewajibannya (prestasinya) sebagai penjual yaitu untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli serta menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun kepada Penggugat atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” tersebut, sedangkan di sisi lain Tergugat telah menerima pembayaran harga dari Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka perbuatan Tergugat dapat disebut sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
13. Bahwa atas dasar fakta dan alasan tersebut, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
14. Bahwa oleh karena perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” sebagaimana diuraikan diatas telah dilaksanakan, dimana Penggugat sebagai pembeli telah membayar harga jual beli yang telah disepakati, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim untuk

Hal. 5 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa jual beli tersebut sah menurut hukum dan menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” ;

15. Bahwa sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” tersebut, maka menurut Penggugat sudah seharusnya juga diberikan kewenangan juga untuk dapat melakukan perbuatan atau tindakan atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” , antara lain untuk melakukan penguasaan fisik, pengurusan administrasi dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat, melakukan pendaftaran tanah (pensertipikatan) atas nama Penggugat ke kantor pertanahan yang berwenang dan lain sebagainya dalam arti yang seluas-luasnya. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat berwenang untuk melakukan tindakan atau perbuatan atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” dalam arti seluas-luasnya setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
16. Bahwa Tergugat sebagai penjual selain tidak melaksanakan penyelesaian perbuatan jual beli atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara”, dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, Tergugat juga tidak menyerahkan kepada Penggugat atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” yang menjadi obyek jual beli. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim agar menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga baik secara sukarela atau melalui pelaksanaan putusan (eksekusi), segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
17. Bahwa Penggugat merasa khawatir gugatan Penggugat akan sia-sia (illusoir) jika Tergugat atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak daripadanya akan berusaha menjual, menjaminkan mengalihkan pada pihak lain atas tanah dan bangunan “obyek perkara”, sehingga karenanya untuk menghindari hal tersebut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conserveitoir beslag) atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” menurut tata cara dan ketentuan yang berlaku ;
18. Bahwa apabila Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya lalai atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat sebesar

Hal. 6 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya perkara sampai putusan perkara ini memperoleh kekuatan tetap ;

DALAM PROVISI :

19. Bahwa memperhatikan itikad yang tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, maka Penggugat mempunyai prasangka bahwa Tergugat meskipun saat sekarang tidak diketahui keberadaannya oleh Penggugat, tetapi Penggugat merasa khawatir bahwa Tergugat akan berusaha melakukan perbuatan-perbuatan dan menyalahgunakan bidang tanah “obyek perkara” untuk kepentingan dan keuntungan pribadi Tergugat yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan atau Penggugat ;
20. Bahwa untuk menghindari tindakan penyalahgunaan dan perbuatan hukum Tergugat atas bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” sebelum perkara gugatan ini putus oleh pengadilan, sehingga dapat menimbulkan kerugian yang lebih banyak kepada Penggugat dan dapat menimbulkan berbagai persoalan hukum yang baru, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.g Majelis Hakim agar menghukum kepada Tergugat atau kepada siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk tidak melakukan suatu perbuatan hukum terhadap bidang tanah dan bangunan “obyek perkara” sebelum perkara ini diputus dan memperoleh kekuatan yang tetap ;
21. Bahwa apabila Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan provisional ini, maka sudah seharusnya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya sampai putusan perkara ini memperoleh kekuatan tetap ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan gugatan provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk tidak melakukan perbuatan atas sebidang tanah dan bangunan “obyek perkara” sampai perkara ini di putus dan mempunyai kekuatan tetap ;
3. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) kepada Penggugat, setiap hari kelalaiannya sampai dengan perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan tetap ;

Hal. 7 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakan atas sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw) ;
4. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas siding tanah dan bangunan "obyek perkara" adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi) ;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atau sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" ;
7. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hokum atas sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" serta dapat melakukan proses pensertipikatan ke kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menurut ketentuan yang berlaku ;
8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan "obek perkara" tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apaun juga, baik secara sukarela atau melalui pelaksanaan putusan (eksekusi), setelah putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, setiap hari kelalaiannya sampai dengan perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan tetap ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini ;

Atau : Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang c.g Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (mohon keadilan) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi telah mengajukan gugatan Intervensi tertanggal 25 Agustus 2014 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Daniria Harefa, jenis kelamin perempuan, tempat tanggal lahir : Nias, 27 April 1979, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan : Indonesia, agama : Islam, alamat : Kp. Pabuaran Barat RT. 001 RW. 003, Kel. Pondok Karya Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang selatan-Provinsi

Hal. 8 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten, selanjutnya disebut sebagai : TERINTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL.

2. Mely Astutik, jenis kelamin : Perempuan, tempat/tgl lahir : Tangerang/22 Mei 1979T. 001 RW. 003, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dimana pada saat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai : TERINTERVENSI II/TERGUGAT ASAL. Angka 1 dan angka 2 tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai : PARA TERINTERVENSI.

Bahwa Terintervensi I/Penggugat Asal telah mengajukan Gugatan terhadap Terintervensi II/Tergugat Asal pada tanggal 19 Juni 2014, dimana gugatan tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Tangerang dalam perkara No. 362/Pdt.G/2014/PN. TNG; yang intisari Gugatan Terintervensi I/Penggugat Asal terangkum dalam Petitum Gugatannya antara lain adalah sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatannya Terintervensi I/Penggugat asal dalam halaman 2 mendalilkan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2012, Terintervensi II /Tergugat Asal menjual sebidang tanah seluas 65 m2 berikut bangunan yang ada diatasnya kepada Terintervensi I/Penggugat Asal, yang dikenal dengan sebutan Persil No. 24 D II Blok Pabuaran Kohir No. C. 1206, Akta Jual Beli Nomor : 776/Pondok Aren/2005 tanggal 29 April 2005, PPAT Drs. H. Agus Suryana, atas nama : Ahmad Tahir, yang terletak di Kp. Pabuaran Barat RT. 01 RW.03, Kel Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara : Jalan Setapak;
  - b. Sebelah Timur : Tanah milik Sugianto;
  - c. Sebelah Selatan : Tanah milik Hauw Hoa San;
  - d. Sebelah Barat : Jalan Setapak.
- 1. Bahwa Penggugat Intervensi menolak dalil yang disampaikan TERINTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL di halaman 2 gugatan karena sampai saat ini Penggugat Intervensi masih menguasai tanah dan bangunan dengan AJB nomor AJB Nomor 776/ Pondok Aren/2005 asal Girik C 1206 Persil 24 D II luas tanah 65 M<sup>2</sup> yang dibuktikan dengan Penggugat Intervensi masih membayar PBB tahun 2011 dan membayar rekening listrik (terlampir).
- 2. Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli tanah tersebut dari Sdr. Mely Astutik (Terintervensi II / Tergugat Asal dalam Perkara Perdata Nomor : 362/Pdt. G/2014/PN.TNG) dengan harga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang disaksikan Sdr. Simon sesuai surat pernyataan jual beli

Hal. 9 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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

tanggal 4 Agustus 2010, sehingga tanah yang dianggap Sdri. Daniria Harefa (Terintervensi I/Penggugat Asal dalam Perkara Perdata Nomor : 362/Pdt. G/2014/PN.TNG) telah dibeli dari Terintervensi II/Tergugat Asal adalah tidak dapat dibenarkan karena pemilik tanah sebenarnya adalah Penggugat Intervensi sendiri.

- 3 Bahwa Terintervensi II/Tergugat Asal telah mengambil 6 (enam) AJB dari rumah Penggugat Intervensi tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat Intervensi, sehingga Penggugat Intervensi telah melaporkan Terintervensi II/Tergugat Asal melakukan tindak pidana pencurian terhadap 6 (enam) bendel Akta Jual Beli milik Penggugat Intervensi, hal ini sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : TBL/4552/K/XII/2012/Sektor Pd. Aren tanggal 13 Desember 2012, yang ditindaklanjuti oleh Polsek Pondok Aren dengan menyita AJB tersebut, namun 1 (satu) AJB dengan nomor AJB Nomor 776/ Pondok Aren/2005 asal Girik C 1206 Persil 24 D II luas tanah 65 M<sup>2</sup> yang menjadi dasar tanah sengketa tersebut tidak diberikan oleh Terintervensi I/Penggugat Asal dengan pertimbangan masih dibutuhkan dalam proses penyelesaian perkara Perdata Nomor 362/Pdt. G/2014/PN.TNG.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Intervensi mohon pada Bapak Ketua supaya dapat mengabulkan gugatan Intervensi ini dan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan intervensi dalam perkara ini;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pemilik sah terhadap tanah dengan AJB No. 776/ Pondok Aren/2005 asal Girik C 1206 Persil 24 D II luas tanah 65 M<sup>2</sup>;
3. Menyatakan jual beli tanah antara Terintervensi I/Pengugat Asal dan Terintervensi II/Tergugat Asal tidak sah menurut hukum;
4. Menyatakan Terintervensi I/Penggugat Asal dan Terintervensi II/Tergugat Asal telah melakukan perbuatan melawan hukum; dan
5. Menghukum Terintervensi I/Penggugat Asal untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A khusus Tangerang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Pemohon Intervensi mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, Penggugat Asal telah mengajukan tanggapan atau jawaban tertanggal 06 Oktober 2014 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT INTERVENSI, kecuali mengenai hal-hal yang

Hal. 10 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui secara tegas dalam Jawaban ini dan atau yang dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum.

2. Bahwa setelah dengan seksama mempelajari serta memperhatikan dalil-dalil PENGUGAT INTERVENSI dalam nota permohonan gugatannya tertanggal 25 Agustus 2014, PENGUGAT INTERVENSI "**mengaku**" sebagai pemilik tanah dan bangunan yang ada di atasnya seluas 65 m<sup>2</sup> (*enampuluhlima meter persegi*), yang di kenal dengan Persil no. 24 D II Blok Pabuaran Kohir No. C. 1206.013-0024.0, yang terletak di Kp. Pabuaran Barat RT. 01, RW. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : jalan setapak;
- Sebelah Timur : tanah milik Sugianto;
- Sebelah Selatan : tanah milik Hauw Hoa San;
- Sebelah Barat : jalan setapak

Untuk selanjutnya disebut "obyek perkara".

2. Bahwa pengakuan PENGUGAT INTERVENSI terhadap kepemilikan "obyek perkara" hanya didasarkan pada pernyataan PENGUGAT INTERVENSI yang membeli obyek perkara dari TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT ASAL, tanpa menguraikan secara lengkap mengenai apakah jual beli tersebut telah dilaksanakan dengan penyerahan secara yuridis (*juridis levering*) dan penyerahan fisik (*feitelijk levering*) atas obyek jual beli?

Bahwa seandainya benar bahwa jual beli tersebut benar telah terjadi, maka pertanyaannya adalah dokumen-dokumen apa sajakah yang dijadikan dasar jual beli? Apakah dokumen-dokumen dimaksud telah diserahkan oleh TERGUGAT INTERVENSI II/ TERGUGAT ASAL kepada PENGUGAT INTERVENSI? Berdasarkan analisis terhadap dalil-dalil gugatan PENGUGAT INTERVENSI, maka tidak terdapat dalil yang meneguhkan adanya dokumen-dokumen yang diserahkan dari TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT ASAL kepada PENGUGAT INTERVENSI sebagai suatu fakta yang dapat dipergunakan sebagai dasar kebenaran jual beli tersebut.

Maka dengan tidak dipenuhinya 2 (dua) syarat dalam jual beli tersebut, yakni penyerahan yuridis dan penyerahan fisik, serta tidak terdapatnya fakta-fakta dan surat-surat lainnya yang mendukung adanya jual beli tersebut, maka pengakuan dari PENGUGAT INTERVENSI terkait kepemilikannya atas "obyek perkara" tidak cukup beralasan dan tidak berdasar, sehingga karenanya dalil PENGUGAT INTERVENSI tersebut haruslah ditolak;

3. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT INTERVENSI dalam nota Gugatan Intervensi angka 2 halaman 2, adalah dalil yang tidak benar, karena selain harus dibuktikan lebih lanjut mengenai kebenaran transaksi jual beli antara

Hal. 11 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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

PENGUGAT INTERVENSI dengan TERUGAT INTERVENSI II/TERUGAT ASAL sehingga terdapat suatu bukti menurut hukum yang sah, juga dalam kenyataannya bahwa PENGUGAT INTERVENSI tidak pernah menguasai “obyek perkara”, bahkan PENGUGAT INTERVENSI pernah melakukan pemaksaan untuk masuk dalam rumah “obyek perkara”, yang kemudian atas peristiwa tersebut pada tanggal 15 Desember 2012 TERUGAT INTERVENSI I/PENGUGAT ASAL melaporkan PENGUGAT INTERVENSI dan SIMON telah melakukan dugaan tindak pidana pengrusakan (pasal 406 KUHP) terhadap “obyek perkara” dengan laporan Polisi nomor: TBL/4341/2012/PMJ/Dit.reskrim.Um, POLDA METRO JAYA. Dengan adanya laporan tersebut, sampai dengan saat ini “obyek perkara” tidak pernah dikuasai oleh PENGUGAT INTERVENSI.

Bahwa kemudian, terhadap dalil PENGUGAT INTERVENSI yang mengaku sebagai pemilik dari “obyek perkara” yang hanya didasarkan pada surat pernyataan jual beli tanggal 4 agustus 2010 antara PENGUGAT INTERVENSI dengan TERUGAT INTERVENSI I / TERUGAT ASAL, juga harus diuji kebenarannya secara yuridis apakah surat pernyataan tersebut diterbitkan dari suatu peristiwa yang betul-betul merupakan transaksi kesepakatan antara dua pihak, ataukah hanya sebuah rekayasa PENGUGAT INTERVENSI.

Berikutnya, pengakuan PENGUGAT INTERVENSI terhadap kepemilikan obyek perkara yang hanya didasarkan pada pernyataan PENGUGAT INTERVENSI dengan membeli obyek perkara dari TERUGAT INTERVENSI II/TERUGAT ASAL, tanpa menguraikan secara lengkap mengenai riwayat bidang tanah obyek perkara, adalah dapat ditafsirkan pengakuan yang masih prematur dan diragukan kebenarannya, sebab terdapat beberapa peristiwa dan fakta-fakta yang bertolak belakang dengan pengakuan PENGUGAT INTERVENSI tersebut, yakni:

- Bahwa terdapat peristiwa jual beli atas obyek perkara, yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 26-06-2010, antara SITI AIDAH selaku Penjual dengan TERUGAT INTERVENSI II/TERUGAT ASAL selaku pembeli dengan salah satu saksi adalah PENGUGAT INTERVENSI, namun dalam tanggal yang sama terdapat Surat Pernyataan Jual Beli atas obyek perkara, antara SITI AIDAH selaku Penjual dengan PENGUGAT INTERVENSI selaku Pembeli.
- Bahwa pada tanggal 04-08-2010, kembali terbit Surat Pernyataan Jual Beli atas obyek perkara, antara TERUGAT II INTERVENSI / TERUGAT ASAL selaku Penjual dan PENGUGAT INTERVENSI selaku Pembeli.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, terdapat 2 (dua) kali pembelian oleh PENGUGAT INTERVENSI atas obyek perkara, dapatkah hal ini diterima

Hal. 12 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai logika hukum? Justru timbul analogi obyektif, jika peristiwa tersebut dapatlah diduga hanya sebuah rekayasa dari PENGGUGAT INTERVENSI agar dapat menguasai “obyek perkara”. Oleh karenanya, gugatan PENGGUGAT INTERVENSI tersebut tidak berdasar dan beralasan, sehingga sudah seharusnya ditolak atau tidak diterima.

4. Bahwa dalil PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 3 yang mendalilkan bahwasanya TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT ASAL telah mengambil 6 (enam) Akta Jual Beli dari rumah PENGGUGAT INTERVENSI tanpa sepengetahuan dan ijin PENGGUGAT INTERVENSI, sehingga PENGGUGAT INTERVENSI melaporkan TERGUGAT INTERVENSI II /TERGUGAT ASAL kepada Kepolisian Sektor Pondok Aren, merupakan dalil yang justru memperkuat ketidakbenaran dalil PENGGUGAT INTERVENSI atas jual beli obyek perkara;
5. Bahwa berdasarkan fakta dari hasil analisis dalil gugatan PENGGUGAT INTERVENSI yang dihubungkan dengan fakta-fakta dan bukti menurut hukum, dapat dikemukakan sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam dalilnya PENGGUGAT INTERVENSI yang melaporkan TERGUGAT INTERVENSI II dengan Nomor Laporan: TBL/4552/K/ XII/201/Sektor Pd.Aren tanggal 13 Desember 2012, **dimana dalam resume laporan dimaksud menerangkan jika dugaan pencurian tersebut terjadi: “.....pada hari Kamis tanggal 15 November 2012 ....., dan pada tanggal 17 November 2012 .....,”**  
Bahwasanya waktu yang diterangkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI terkait terjadinya pencurian tersebut dan dihubungkan dengan transaksi jual beli obyek perkara antara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ASAL dengan TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT ASAL yang dilaksanakan pada **tanggal 16 Agustus 2012**, maka sudah dapat dibuktikan menurut hukum jika jual beli antara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ASAL dengan TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT ASAL atas “obyek perkara” adalah sah, dan laporan PENGGUGAT INTERVENSI mengenai pencurian tersebut patut diduga sebagai upaya untuk menguasai “obyek perkara” dengan cara-cara yang tidak baik.
  - b. Terdapat dalil PENGGUGAT INTERVENSI yang mendalilkan jika atas laporan PENGGUGAT INTERVENSI tersebut, maka dilakukan penyitaan terhadap 6 (enam) Akta Jual Beli **namun terhadap 1 (satu) AJB dengan Nomor 776/Pondok Aren/2005 karena tidak diberikan oleh TERGUGAT INTERVENSI I dengan pertimbangan masih dibutuhkan dalam proses perkara Perdata Nomor: 362/Pdt.G/2014/ PN.TNG.**; Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL mohon bukti atas dalil PENGGUGAT

Hal. 13 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERVENSI tersebut. Sebagaimana yang telah diketahui, Kepolisian Republik Indonesia mempunyai kewenangan guna melakukan penyitaan suatu barang yang dianggap layak untuk dilakukan penyitaan dalam rangka penyidikan, terlepas diberikan atau tidak oleh pemegang barang, pihak Kepolisian tetap akan melakukan penyitaan sepanjang penyitaan tersebut dilaksanakan sebagai bagian dari penyidikan sebagaimana ketentuan peraturan perundangan baik Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana maupun peraturan lain terkait, namun dengan tidak disitanya AJB dengan Nomor 776/Pondok Aren/2005 yang ada dalam penguasaan TERGUGAT INTERVENSI I /PENGUGAT ASAL maka patutlah dipertanyakan apakah laporan tersebut telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan perundangan, ataukah hanya salah satu cara dari PENGUGAT INTERVENSI yang ingin menguasai “obyek perkara” dan bidang-bidang tanah lainnya secara melawan hak.

- c. Adanya laporan dari PENGUGAT INTERVENSI kepada Kepolisian Sektor Pondok Aren dan “penyitaan” sebagaimana dalam dalilnya tersebut juga belum mempunyai nilai yuridis sebagai pembuktian dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan PENGUGAT INTERVENSI tersebut sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

6. Bahwa perolehan “obyek perkara” oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT ASAL telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli, dimana selaku pihak pembeli TERGUGAT INTERVENSI I /PENGUGAT ASAL telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga yang disepakati, sebaliknya juga demikian, TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT ASAL selaku Penjual telah menyerahkan surat-surat/dokumen terkait obyek jual beli dan obyek jual itu sendiri, hanya karena TERGUGAT INTERVENSI II /TERGUGAT ASAL belum memperoleh tempat tinggal yang baru, dan meminta kepada TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT ASAL untuk sementara waktu TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT ASAL menempati rumah obyek perkara hingga proses Akta Jual Beli, namun sebelum proses penerbitan Akta Jual Beli dilaksanakan ternyata pihak TERGUGAT INTRERVENSI II / TERGUGAT ASAL telah meninggalkan “obyek perkara” dan tanpa pamit kepada TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT ASAL.

Dengan demikian, TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT ASAL harus dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trow*) yang harus dilindungi oleh hukum.

Hal. 14 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tuntutan PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatannya agar TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, adalah tuntutan yang tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ASAL adalah pembeli yang membeli “obyek perkara” dari orang yang berhak atas “obyek perkara”. Apakah sebagai pembeli TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL melakukan perbuatan melawan hukum? TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT INTERVENSI, karena TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL dalam membeli bidang tanah berikut bangunan rumah “obyek perkara” dilakukan menurut kebiasaan dan kepatutan serta kesepakatan dengan pihak penjual. Hal tersebut didasarkan pada argument bahwa TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL adalah pembeli yang beritikad baik, di mana harga jual beli yang disepakati merupakan harga pasaran (standar) dan tidak bukan harga murah, selain itu seluruh dokumen terkait juga diserahkan dari penjual kepada pembeli.
8. Bahwa, oleh karena gugatan PENGGUGAT INTERVENSI tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, maka gugatan PENGGUGAT INTERVENSI haruslah ditolak seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ASAL mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT INTERVENSI / PENGGUGAT ASAL dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM GUGATAN INTERVENSI:**

Menolak gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya.

**DALAM GUGATAN ASAL:**

Mengabulkan gugatan PENGGUGAT ASAL sebagaimana tersebut dalam petitem gugatan tertanggal 19 Juni 2014.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT INTERVENSI /PENGGUGAT ASAL mohon putusan yang seadil-adilnya (Mohon keadilan).

**Menimbang**, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan Penggugat Asal, gugatan Penggugat Intervensi maupun jawaban Penggugat Asal atas gugatan Penggugat Intervensi serta memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan masing-masing pihak telah menjatuhkan putusan

*Hal. 15 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terhadap perkara Nomor 362/Pdt.G/INT/2014/PN.Tng pada tanggal 5 Maret 2015,  
yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM PERKARA POKOK

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw) ;
4. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas siding tanah dan bangunan "obyek perkara" adalah sah menurut hukum ;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi) ;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atau sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" ;
8. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hokum atas sebidang tanah dan bangunan "obyek perkara" serta dapat melakukan proses pensertipikatan ke kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menurut ketentuan yang berlaku ;
9. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan "obek perkara" tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apaun juga, baik secara sukarela atau melalui pelaksanaan putusan (eksekusi), setelah putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, setiap hari kelalaiannya sampai dengan perkara ini diputus dan telah mempunyai kekuatan tetap ;
11. Menolak gugatan Penggugat selainnya dan selebihnya ;

Hal. 16 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. DALAM INTERVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi ;

## III. DALAM PERKARA POKOK DAN INTERVENSI

- Menghukum Tergugat Asal / Tergugat Intervensi II dan Penggugat Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.848.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah) ;

**Menimbang**, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 18 Maret 2015 Pembanding semula Penggugat Intervensi telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal masing-masing pada tanggal 9 April 2015 dan 15 April 2015;

**Menimbang**, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Intervensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 Juni 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 01 Juli 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan kepada Terbanding II/Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal masing-masing pada tanggal 6 Juli 2015 dan 7 Januari 2016;

**Menimbang**, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 18 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Agustus 2015, yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Intervensi melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 14 September 2015 dan kepada Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal pada tanggal 30 Agustus 2015;

**Menimbang**, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) selama 7 (tujuh) hari kerja sesuai surat pemberitahuan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Intervensi pada tanggal 11 Desember 2015 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal pada tanggal 7 Januari 2016 serta kepada Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal pada tanggal 20 November 2015;

Hal. 17 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

**Menimbang**, bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi didalam Memori Bandingnya mengemukakan hal - hal yang pada pokoknya keberatan atas pertimbangan judex factie tingkat pertama sebagai berikut :

a. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Judec Factie dalam putusan a quo halaman 43 yang diuraikan sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa bila bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :*

- *Bahwa objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat Mely Astutik seharga Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), akan tetapi baru dibayar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), sedangkan sisanya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayarkan kepada Tergugat setelah proses balik nama (bukti T.Int-I/PA-5 dan T. Int-I/PA-5a).*
- *Bahwa proses balik nama dari Tergugat kepada Penggugat atau penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) belum sempat dilaksanakan, karena Tergugat telah kabur dan sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya (bukti T. Int-I/PA-7).*

*“ Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, nampak dengan jelas bahwa Penggugat dalam hal ini telah berhasil membuktikan kepemilikannya terhadap objek sengketa, yaitu karena membeli dari Tergugat Mely Astutik (Istri Penggugat Intervensi), sehingga oleh karena itu petitum gugatan Penggugat dalam hal ini beralasan untuk dikabulkan seluruhnya, kecuali petitum no. 2 dinyatakan ditolak kerana Pengadilan Negeri Tangerang tidak pernah melaksanakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa.*

*“ Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah, maka sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku Tergugat tersebut haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;*

*“ Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim hanya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menolak selebihnya;*

Hal. 18 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Tanggapan Pembanding

Bahwa pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut sangatlah subyektif dan diskriminatif, karena nyata-nyata Majelis Hakim hanya menilai dan mempertimbangkan hal-hal yang menguntungkan pihak Terbanding I / Penggugat Asal, sedangkan hal-hal yang diajukan dan menguntungkan Pemohon Banding/Penggugat Intervensi sama sekali tidak dipertimbangkan. **Karena berdasarkan fakta persidangan jelas bahwa jual beli tersebut belumlah teralisasi karena pembayaran Terbanding I/Penggugat Asal kepada Terbanding II/Tergugat Asal masih ada yang belum dilunasi yaitu sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).**

Terbanding II/Tergugat Asal membeli obyek perkara dari Siti Aida tanggal 26 Juni 2010 dan hal tersebut dilakukan pada saat Pembanding/Penggugat Intervensi dan Tergugat Asal/Terbanding II masih berstatus suami istri sesuai bukti surat P.Int-23 (Akte Nikah) dan Bukti P.Int-37 (Kartu Keluarga dimana Gunung Sadhono/Pembanding sebagai kepala keluarga dan Mely Astutik/Terbanding II sebagai istri) dan Bukti P.Int-38 dan Bukti P.Int-39 (Akte kelahiran Frygita Aldriana Sadhono dan Mohammad Rayyan Al Farizi anak Gunung Sadhono dengan Mely Astutik yang tercantum dalam Kartu keluarga) sehingga dari bukti-bukti surat dan status Gunung Sadhono/Pembanding yang pernah menjadi suami dari Mely Astutik/Terbanding II maka penjualan obyek perkara seharusnya haruslah melibatkan Penggugat Intervensi. Perlu kami tegaskan tidak ada satu orang saksipun yang dihadirkan Penggugat Asal/Terbanding I yang mengetahui dan melihat secara langsung proses penandatanganan surat pernyataan jual beli obyek perkara dari Tergugat Asal/Terbanding II kepada Penggugat Asal/Terbanding I sehingga keterangan ketiga orang saksi yang diajukan Penggugat Asal/Terbanding I patutlah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa Penggugat Asal/Terbanding I patut diduga mempunyai rencana yang hendak menguntungkan diri sendiri dan merugikan Penggugat Intervensi/Pembanding karena Penggugat Asal/Terbanding I melakukan jual beli obyek perkara dengan membuat Surat Pernyataan yang dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat Intervensi/Pembanding (Gunung Sadhono) mantan suami dari Tergugat Asal/Terbanding II (Mely Astutik). Penggugat Asal/Terbanding I juga sepatutnya mengetahui Pembanding adalah pernah sebagai suami dari Terbanding II walaupun saat transaksi jual beli obyek perkara Pembanding sudah bercerai dengan Terbanding II. Dari hasil pernikahan tersebut telah diperoleh harta bersama yang dalam hal ini disebut "obyek perkara". Oleh karena **obyek perkara merupakan harta bersama dari Pembanding dan Terbanding II seharusnya dalam peralihan hak / penjualan harus melibatkan kedua belah pihak. Status**

Hal. 19 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding sebagai suami dari Terbanding II juga dibenarkan oleh Saksi Terbanding I (Sugiyono, Sukih, dan Siti Aida) dan saksi dari Pembanding (Sofian DS, Simon Matahamual, dan Maria Goreti S) Hal ini merupakan fakta yang tidak terbantahkan sehingga tidak ada alasan dari Terbanding I untuk tidak memberitahukan rencana/proses jual beli obyek perkara dari Terbanding II kepada Pembanding selalu suami Terbanding II.

Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat Asal/Terbanding I mempunyai itikad yang tidak baik dalam melakukan jual beli obyek perkara tanpa melibatkan Pembanding sebagai mantan suami Terbanding II, selain itu Terbanding I yang mengajukan gugatan tanpa menyertakan Pembanding sebagai mantan suami Terbanding II yang menguasai obyek perkara juga merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat Asal/Terbanding I mengetahui bahwa Tergugat Asal/Terbanding II adalah seorang isteri dari Pembanding dan tentunya hal ini dikategorikan sebagai **pembeli yang beritikad buruk ( Bad Faith )** yang tidak pantas dilindungi sesuai dengan Yurisprudensi MA – RI No 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang berbunyi :

*“bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk ( bad faith ) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah”.*

Disamping itu *“membeli tanah yang masih dalam penguasaan dan kepemilikan pihak lain sejak dahulu hingga sekarang ini adalah pembeli yang beritikad tidak baik sehingga tidak perlu mendapat perlindungan hukum”* (putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18-12-1971).

Bahwa Peralihan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) ke pihak ketiga juga diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, pada Bagian VIII mengenai Pengalihan Hak, sebagai berikut :

*“Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak penjual, pihak pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan rumah kepada pihak ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi pihak penjual”.*

Seharusnya jika Terbanding I/Penggugat Asal mendalilkan dalam gugatannya menyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya Terbanding I menitipkan sisa uang yang belum dilunasi kepada Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Tangerang dimana Terbanding I mendaftarkan gugatannya guna mendapatkan status pembeli yang beritikad baik, namun

Hal. 20 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut tidak dilakukan **Terbanding I**. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah cukup bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak perkara ini.

b. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Judec Factie dalam putusan a quo halaman 46 dan halaman 47 yang diuraikan sebagai berikut :

*“ Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini Penggugat Intervensi/Intervenient telah mengajukan 2 (dua) surat Pernyataan Jual Beli atas objek sengketa yaitu :*

- 1. Jual beli objek sengketa tertanggal 4 Agustus 2010 antara MELY ASTUTIK (Penjual) dengan GUNUNG SADHONO (Pembeli) dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) (bukti P. Int-10 dan P. Int-11);*
- 2. Jual beli objek sengketa tertanggal 26 Juni 2010 antara SITI AIDAH (Penjual) dengan GUNUNG SADHONO (Pembeli) dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (bukti P. Int-16 dan P. Int-17);*

*“ Menimbang, bahwa dari 2 (dua) surat pernyataan jual beli tersebut dapat disimpulkan bahwa objek sengketa telah dibeli dari Gunung Sadhono (Penggugat Intervensi) 2 (dua) kali dari orang yang berbeda, pertama objek sengketa dibeli dari Siti Aidah tanggal 26 Juni 2010 seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tidak berapa lama kemudian objek sengketa yang sudah dibelinya tersebut atau sudah menjadi miliknya tersebut dibeli lagi dari istrinya Mely Astutik seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), bahwa membeli barang yang sudah menjadi milik sendiri, oleh Majelis Hakim hal tersebut dapat disimpulkan atau dianggap sebagai suatu kejanggalan;*

*“ Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa jual beli objek sengketa yang dilakukan Gunung Sadhono (Penggugat Intervensi) dengan istrinya Mely Astutik (Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal), pada tanggal 4 Agustus 2010, ketika itu penjual dan pembeli masih dalam ikatan suami istri, karena mereka baru bercerai sejak tanggal 21 April 2012 (cerai talak) sebagaimana bukti P. Int-24;*

*“ Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, bahwa selain oleh karena jual beli terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Gunung Sadhono (Penggugat Intervensi) penuh dengan kejanggalan, jual beli antara suami istri juga tidak dibenarkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 1467 Kuh. Pdt, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;*

Hal. 21 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Tanggapan Pembanding

Pertimbangan-pertimbangan tersebut telah salah dan **illusioner** karena tidak didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena sebagaimana yang terurai dan berdasarkan fakta-fakta persidangan telah jelas dan terbukti bahwa pada tanggal 26 Juni 2010 Pembanding bukan membeli barang yang sudah menjadi miliknya melainkan Pembanding datang ke rumah Siti Aida di Cianjur untuk membuat ulang surat pernyataan jual beli atas obyek perkara yang dibuat Siti Aida dan Mely Astutik tanggal 26 Juni 2010. Surat pernyataan tersebut dibuat ulang dengan isi dan tanggal yang sama, perubahannya hanya pihak pembeli yang semula tertulis Mely Astutik diganti menjadi Gunung Sadhono sehingga disurat pernyataan tersebut tertulis antara Siti Aida sebagai penjual dan Gunung Sadhono sebagai pembeli. Hal tersebut dibuat karena Mely Astutik selaku Istri Gunung Sadhono telah kabur mengambil surat-surat tanah tanpa seijin dan sepengetahuan Gunung Sadhono selaku suami, sesuai bukti P.Int-18 (foto copy surat pernyataan kehilangan) dan P. Int-19 (foto copy Laporan Polisi).

Bahwa setelah Tergugat Asal/Terbanding II membeli obyek perkara dari Siti Aida pada tanggal 26 Juni 2010, lebih kurang 2 bulan kemudian Terbanding II perlu uang dan mau menjual obyek perkara kepada orang lain sehingga Pembanding selaku suami yang mengetahui hal tersebut demi anaknya membeli obyek perkara seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterangkan oleh Simon didepan persidangan sesuai bukti P. Int-10 (foto copy surat pernyataan jual beli tanah tanggal 4 Agustus 2010). Pembanding tidak membeli obyek perkara 2 (dua) kali sebagaimana yang menjadi pertimbangan Judec Factie, melainkan Pembanding yang tidak mengetahui hukum merasa perlu membuat ulang surat pernyataan jual beli obyek perkara antara Siti Aida dengan Gunung Sadhono/Pembanding dengan tanggal yang sama seperti surat pernyataan yang dibuat Mely Astutik/Terbanding II dengan Siti Aida tanggal 26 Juni 2010 dengan tujuan mengantisipasi memudahkan peralihan hak atas obyek perkara karena Mely Astutik/Terbanding II selaku istri Gunung Sadhono/Pembanding yang telah membeli obyek perkara telah kabur, sebenarnya Pembanding tidaklah perlu membuat surat pernyataan ulang karena faktanya AJB tersebut masih an. Ahmat Tahir.

**Bahwa bukti P.Int-37, P. Int-38, P. Int-39 (foto copy Kartu Keluarga dan akte kelahiran yang menerangkan Gunung Sadhono/Pembanding sebagai suami/kepala keluarga dan Mely Astutik/Terbanding II sebagai istri serta menerangkan 2 (dua) orang anak yang diperoleh dari hasil pernikahan Gunung Sadhono dan Mely Astutik). Hal tersebut membuktikan bahwa Mely Astutik/Terbanding II memperoleh tanah dan bangunan (Obyek Perkara) setelah menikah dengan Gunung Sadhono/Pembanding, dengan demikian**

*Hal. 22 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek perkara tersebut merupakan harta bersama dari Gunung Sadhono/Pembanding dan Mely Astutik/Terbanding II sehingga penjualan atas harta bersama haruslah dengan sepengetahuan dan ijin para pihak.

Bahwa meskipun jual beli antara suami dan istri tidak dibenarkan menurut hukum namun Judec Factie didalam pertimbangannya telah mengakui Gunung Sadhono/Pembanding dan Mely Astutik/Terbanding II adalah sebagai pasangan suami istri. Berdasarkan Pasal 35 dan Pasal 36 UU Nomor 1 tahun 1974 menjelaskan harta yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama dan peralihan/penjualan harta bersama yang diperoleh setelah perkawinan haruslah dengan sepengetahuan dan seijin para pihak, namun hal ini tidak dipertimbangkan oleh Judec Factie yang tentunya membuat Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak konsisten dalam menjatuhkan putusan dan hal ini tentunya akan merugikan Pembanding.

Bahwa Pembanding tetap membuat surat pernyataan jual beli karena Terbanding II / Mely Astutik banyak menimbulkan permasalahan dalam keluarga berupa banyak hutang sesuai bukti surat P.Int-30 (Surat Pernyataan Mely Astutik) dan memalsukan tandatangan Pembanding sesuai bukti surat P.Int-29 (Surat kuasa dari Gunung Sadhono kepada Mely Astutik tanggal 12 November 2012) sehingga Pembanding selaku suami Terbanding II berupaya mendidik Terbanding II dengan cara disiplin dalam penggunaan uang antara lain dengan membuat surat pernyataan dan surat jual beli atas hal keperluan dana dari Terbanding II guna mendapatkan uang. Segala cara untuk mendidik Terbanding II telah dilakukan dengan maksud supaya TerbandingII berubah menjadi lebih baik namun Terbanding II bukan berubah menjadi lebih baik melainkan semakin banyak hutang yang mengakibatkan Pembanding terpaksa menceraikan Terbanding II sesuai bukti surat P. Int-24 (Surat Pernyataan Cerai Gunung Sadhono kepada Mely Astutik tanggal 21 April 2012). Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah cukup bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut maka diperoleh fakta-fakta hukum dan oleh karenanya telah terbukti bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo sudah tidak dapat dipertahankan lagi, karena :

1. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah didasarkan pada pertimbangan yang kurang (onvoelden de gemotiveerd).
2. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak berdasarkan fakta yang terungkap di dalam persidangan.

Hal. 23 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Putusan Judec Factie yang mengabulkan gugatan Penggugat Asal berdasarkan petitumnya dapat dipahami secara hukum karena hakim bersifat pasif namun sangat disayangkan petitum yang dituangkan dalam putusan tersebut tidak menjelaskan letak tepatnya obyek perkara sehingga dapat dikatakan gugatan yang kabur.
4. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengeluarkan putusan sela terhadap bisa tidaknya Penggugat Intervensi masuk ke dalam perkara ini dan dibuktikan dengan tidak dimasukkannya Putusan Sela dalam Putusan 362/Pdt.G/2014/PN. TNG dan Nomor : 362/Pdt. Int/2014/PN. TNG tanggal 5 Maret 2015.
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka Pengadilan Tinggi Banten sudah selayaknya mengadili sendiri perkara aquo baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya.

## PERMOHONAN

- Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat Intervensi.
- Membatalkan seluruh isi Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Tangerang Nomor : 362/Pdt.G/2014/PN. TNG dan Nomor : 362/Pdt.Int/2014/PN. TNG tanggal 5 Maret 2015.

## MENGADILI :

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pemohon Banding : Gunung Sadhono tersebut.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Tangerang Nomor 362/ Pdt. G/2014/PN. TNG dan Nomor : 362/Pdt. Int/2014/PN. TNG tanggal 5 Maret 2015.

## MENGADILI SENDIRI :

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan intervensi dalam perkara ini;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pemilik sah terhadap tanah dengan AJB No. 776/ Pondok Aren/2005 asal Girik C 1206 Persil 24 D II luas tanah 65 M<sup>2</sup>;
3. Menyatakan jual beli tanah antara Terintervensi I/Penggugat Asal dan Terintervensi II/Tergugat Asal tidak sah menurut hukum;
4. Menyatakan Terintervensi I/Penggugat Asal dan Terintervensi II/ Tergugat Asal telah melakukan perbuatan melawan hukum; dan
5. Menghukum Terintervensi I/Penggugat Asal untuk membayar biaya perkara ini.

Atau bilamana Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya;

Hal. 24 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Intervensi, Terbanding I semula Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menolak dalil-dalil yang ada dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat Intervensi dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat Intervensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 362/Pdt.G/2014/PN.Tng jo. Nomor 362/PDT.INT/2014/PN.Tng tanggal 5 Maret 2015;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara hingga tingkat banding ini;

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

**Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 362/Pdt.G/2014/PN.Tng jo. Nomor 362/PDT.INT/2014/PN.Tng tanggal 5 Maret 2015 dan telah pula membaca Memori Banding maupun Kontra Memori Banding tersebut diatas, tidak ada hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan hanya mengulangi apa yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 362/Pdt.G/2014/PN.Tng jo. Nomor 362/PDT.INT/2014/PN.Tng tanggal 5 Maret 2015 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Intervensi maupun Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

**Memperhatikan**, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan pasal-pasal dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku terutama Pasal 279 RV dan Pasal 1467 KUHPerdara dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Hal. 25 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/PDT/2016/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 362/Pdt.G/2014/PN.Tng jo. Nomor 362/PDT.INT/2014/PN.Tng tanggal 5 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Intervensi dan Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Selasa**, tanggal **16 Februari 2016**, oleh kami **SYAUKAT MURSALIN, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **R. YULIANA RAHADHIE, S.H.** dan **TUMPAK SITUMORANG, S.H.,M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 26 Januari 2016 Nomor 12/PEN/PDT/2016/PT BTN, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan oleh **Drs. RIZAL EFFENDI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

**R. YULIANA RAHADHIE, S.H.**

**SYAUKAT MURSALIN, S.H.,M.H.**

**TUMPAK SITUMORANG, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**Drs. RIZAL EFFENDI, S.H.**

Hal. 26 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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

### Perincian Biaya Perkara :

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

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah.)

Hal. 27 dari 27 hal. Putusan Perdata Nomor 12/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)