



P U T U S A N

Nomor 130/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 :

EDI JHON HAR, dan

NOVIWARMI GANIN (ahli waris pengganti almarhum Agusdi Arya)

bertempat di Jl. Ir. H. Juanda No.83 Rt.03/03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Para PEMBANDING semula Para PENGGUGAT** ;

L A W A N

1. **SYARIFUDDIN ROSWAN,SH**, Notaris Jl. Ir.H.Juanda No. 95 Ciputat Tangerang Selatan, sekarang beralamat di Jl. Tekukur Dalam RT.09 RW 02 No. 15 Bukit Dwi Puteran Kec. Tebet Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I** ;
2. **ARTISSA PANJAITAN**, Karyawan dahulu di Kramat Jati RT 002 RW 011 Kel. Kramat Jati, Jakarta Timur, sekarang beralamat di Apartemen Wesling Kodya Selatan No. Kamar Lt G.23 RT 012, RW 005, Kedoya Selatan Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, selanjutnya disebut **TERBANDING II semula TERGGUGAT II** ;
3. **H.M. KAMALSINGADIRATA, SH,MH.**, Advokat/Pengacara, beralamat dahulu di Jl. Dempo I No. 78 Mayestik, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Jl. Maruya, Gang H.Nawi RT 06 RW 10, No. 64 Ciater Serpong Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGGUGAT III** ;
4. **AHLI WARIS ALMARHUM ITRA bin NASAN** yaitu a. **DEWI INDAH DAMAYANTI**, b. **BUDI FAHRIZAL MANDALA**, c. **FERDI REDTYA SUBARKAH**, seluruhnya dahulu beralamat di

Hal. 1 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Ir. Juanda RT 01 RW 01 Rempoa Kec. Ciputat
Tangerang Selatan Banten, sekarang beralamat di
Pisangan Legoso Ciputat RT 001 RW 01 No. 102
Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING IV semula TERGUGAT I V ;

- 5. Pemerintah RI Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq.
Kanwil Badan Pertanahan Nasional Tk.I Prov. Banten
Cq. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang,**
alamat Komplek perkantoran Pemda Tk.II Kab.
Tangerang, Tigaraksa, Banten, selanjutnya disebut
sebagai **TERBANDING V semula TERGUGAT V ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 130/PEN/PDT/2016/
PT BTN, tanggal 13 Oktober 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 PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan
secara tertulis terhadap para Tergugat dengan Surat Gugatannya tertanggal
20 Agustus 2013 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri
Tangerang pada tanggal 20 Agustus 2013 dengan register No. 446/Pdt.G/
2013/PN.Tng, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan yang berbunyi
sebagai berikut:

1. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Tergugat V pada
tanggal 17 September 2008 telah melakukan pemecahan Sertifikat
Hak Milik (SHM) No. 1959 atas nama Agusdi Arya dan Sertifikat Hak
Milik (SHM) No. 1961 atas nama Edi Jhon Hardari Sertifikat Hak Milik
(SHM) No. 47/Rempoa atas nama Itra bin Nasan, berdasarkan Akta
Perdamaian tanggal 10 Juli 2006 dalam Perkara Perdata Nomor
82/PDT.G/2006/PN.TNG, sehingga Pemecahan SHM tersebut adalah
sah menurut hukum;

Hal. 2 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



2. Bahwa pemecahan SHM Nomor 47/Rempoa kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti tersebut di atas. adalah berdasarkan pasal 4 ayat (1) dan harga jual belinya berdasarkan pasal 4 ayat (2) Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata No. 82/PDT.G/2006PN.Tng;
3. Bahwa sesuai pasal 4 ayat (3) maka jasa Perbankan yang dipergunakan untuk melakukan pembayaran harga jual-beli antara Pihak Pertama (Penggugat I dan Penggugat II - sebagai bagian dari Pihak Pertama) dengan Pihak Kedua (Tergugat III -sebagai Ahli Waris dari pemilik SHM Nomor 47/Rempoa atas nama Itra Bin Nasan) ;
4. Bahwa dengan cara akal-akalan. licik, dan mengelabui Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I sebagai Notaris, bekerjasama secara melawan hukum, melanggar norma etika dan kepatutan dengan Tergugat II, mengatur, mengadakan dan membuat Akta Pengakuan Hutang dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat II, seakan-akan atau seolah-olah, Penggugat I dan Penggugat II ada atau telah menerima uang dari Tergugat II untuk pembelian SHM Penggugat I dan Penggugat II yang telah dipecahkan dari SHM No. 47/Rempoa, sebagaimana disebutkan dalam dalil posita point 1 di atas;
5. Bahwa Tergugat I sebagai Notaris, seharusnya tahu, mengerti, memahami dan melaksanakan kehendak Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata No 82/PDT.G/2006/PN.TNG, bukan membuat penyelundupan hukum, melakukan perbuatan-perbuatan sendiri dan melakukan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan isi dari Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata Nomor: 82/PDT.G/2006/PN.TNG, yang mengisyaratkan secara tegas untuk jual beli tanah antara Pihak Pertama (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Pihak Kedua (Tergugat III) harus mempergunakan jasa perbankan, bukan jasa Artissa Panjaitan/Tergugat II, bahkan membuat Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II;
6. Bahwa proses pengadaan pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Tergugat I sebagai Notaris, antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II, dibuat dengan cara-cara akal-akalan, licik. mengelabui Penggugat I dan Penggugat II, melanggar Norma, Etika dan Kepatutan atau secara melawan Hukum, yang dilakukan dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :
 - Tergugat I, tidak pernah ditunjuk atau diberikan kepercayaan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat Akta Pengakuan Hutang pada Kantor Notaris Tergugat I, antara Penggugat I dan Penggugat II

Hal. 3 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



dengan Tergugat II karena tidak disebutkan atau tidak diatur di dalam Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng;

- Artissa Panjaitan atau Tergugat II, bukan bank atau orang yang dipercayakan oleh perbankan untuk merealisasikan bunyi pasal 4 ayat (3) dari Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata Nomor 82/PDT.G/2006/PN.Tng;
- Saat pembuatan Akta Pengakuan Hutang, Tergugat I hanya mengundang Penggugat I dan Penggugat II sebagai suami dan tidak menghadirkan istri Penggugat I dan Penggugat II, karena itu, hal ini bertentangan harta gono gini antara Penggugat I dan Penggugat II dengan istri masing-masing;
- Blangko Akta Pengakuan Hutang telah disiapkan oleh Tergugat I sebagai Notaris untuk kemudian ditanda tangani oleh Penggugat I dan Penggugat II sedangkan blangko Akta Pengakuan Hutang tersebut masih banyak yang kosong atau dapat dipertegas disini bahwa Akta Pengakuan Hutang tersebut identitas Para Pihaknya belum ada/belum diketik/ditulis, nomor akta tidak ada, tanggal pembuatan akta tidak ada, nilai nominal hutang yang diakui tidak tertera baik angka atau huruf, tidak ada penyerahan uang dari Tergugat II kepada Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat II juga tidak ada di Kantor Notaris Tergugat I, dan tidak jelas pengakuan hutang itu untuk obyek apa seluruhnya menjadi tidak tertera dan tidak jelas;
- Tergugat I sebagai Notaris tidak berada di tempat (Kantor Notaris), tidak ada pembacaan isi akta secara keseluruhan, tidak ada penjelasan hukum tentang isi Akta Pengakuan Hutang tersebut, Pegawai Tergugat I (Notaris) yang bernama Hadi Candra yang diarahkan dan diatur untuk penandatanganan Akta Pengakuan Hutang, dan ketika Penggugat I dan Penggugat II keberatan terhadap keberadaan akta dan kondisi pada saat itu, Pegawai tersebut mengatakan "tanda tangan saja tidak usah khawatir, aman", dan sebagai masyarakat awam hukum Penggugat I dan Penggugat II menandatangani Akta Pengakuan Hutang tersebut; - Sejak saat penandatanganan Akta Pengakuan Hutang oleh Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I tidak pernah memberikan salinan atau Grosse, Akta Pengakuan Hutang kepada Penggugat I dan Penggugat II sampai dengan saat ini, bahkan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah bertemu lagi dengan Tergugat I sebagai Notaris, sampai kemudian Penggugat II (Agusdi Arya) meninggal dunia pada tanggal 18 Februari 2011, oleh karena itu bukti Akta Pengakuan Hutang tersebut masih berada

Hal. 4 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



pada tangan Tergugat I sebagai Notaris sampai dengan didaftarkanya gugatan ini;

7. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Tersebut di atas adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
8. Bahwa oleh karena pengadaan, pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Pengakuan hutang antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka Akta Pengakuan Hutang tersebut haruslah dinyatakan, cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan harus dibatalkan;
9. Bahwa sesuai dengan Putusan Perkara Perdata Nomor: 01/PdtG/2009/PN.Tng, tanggal 7 April 2009, yang mana dalam putusan tersebut ada "memerintahkan Tergugat untuk melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan dan atau membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat tanah sebagaimana dimaksud di atas dalam waktu paling lama 1 (satu) minggu sejak putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap", sedangkan sesuai dengan gugatan Tergugat II terhadap Tergugat I dalam Putusan Nomor: 01/PdtG/2009/PN.Tng sebagai "bukti bahwa para pihak beritikad baik dalam melaksanakan ketentuan Akta Pengakuan Hutang dimaksud, para pihak menanda tangani Akta Jual Beli disertai bukti persetujuan istri-istri mereka di depan Tergugat (Bukti P. III & P. IV) yang mana bukti-bukti tersebut dibuat tanggal 16 Januari 2008 Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 2008;
10. Bahwa dengan cara yang sama seperti yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada saat mengatur, pengadaan, pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang, kurang lebih sekitar tanggal 6 Januari 2008 Penggugat I bersama istri dan Penggugat II bersama istri diundang secara lisan oleh Tergugat I ke Kantor Notaris Tergugat I, untuk datang menandatangani Akta jual-beli seakan-akan atau seolah-olah telah terjadi jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II, terhadap SHM milik Penggugat I dan Penggugat II oleh Tergugat II, sedangkan kenyataannya tidak seperti transaksi jual beli pada umumnya;
11. Bahwa pengadaan, pembuatan dan penandatanganan Akta jual-beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II di Kantor

Hal. 5 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Notaris Tergugat I dilakukan dengan cara akal-akalan, licik, mengelabui Penggugat I dan Penggugat II, melanggar norma, etika dan kepatutan atau secara melawan Hukum dengan cara sebagai berikut:

- Blangko Akta Jual Beli telah disiapkan oleh Pegawai Tergugat I, tidak ada Nomor Akta, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan Akta Jual Beli masih kosong, identitas para Pihak tidak disebutkan/tidak diuraikan secara jelas dalam Akta jual-beli;
- Obyek jual-beli tidak disebutkan secara jelas dalam Akta jual-beli apa yang diperjualbelikan dan batas-batas obyek jual beli tidak dijelaskan/diuraikan/disebutkan/kosong;
- Nilai Jual Beli secara nominal tidak disebutkan baik angka ataupun huruf di dalam Akta jual-beli dan tidak pernah ada pembayaran sejumlah uang baik kepada Penggugat I ataupun kepada Penggugat II setelah penandatanganan Akta jual beli sampai dengan saat ini atau sampai dengan gugatan ini didaftarkan;
- Pada saat penandatanganan Akta jual-beli tidak ada pembacaan Akta jual-beli oleh Tergugat I sebagai Notaris (Notaris tidak ada), juga tidak dibacakan oleh pegawai Tergugat I, tidak ada penjelasan isi Akta Jual Beli kepada Penggugat I dan Penggugat II, tidak ada Tergugat II, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II yang dipanggil secara terpisah keberatan kepada Pegawai Notaris, namun katanya: "tandatangan aja, tidak usah kuatir, aman;
- Salinan/Gross/Turunan/Akta Jual Beli tidak pernah diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II sejak penandatanganan Akta Jual Beli sampai Gugatan ini didaftarkan, walaupun sudah berulang kali Penggugat I dan Penggugat II meminta dan Tergugat I, bahkan sampai dengan Penggugat II meninggal dunia, Tergugat I sebagai Notaris tidak pernah memberikan Salinan/Grosse/ Turunan Akta Jual beli kepada Penggugat I dan Penggugat II, oleh karenanya bukti Akta Jual Beli tersebut masih berada pada tangan Tergugat I;
- Dalam pasal 4 ayat (3) Akta Perdamaian dalam perkara perdata Nomor: 82/PTG.G/2006/PN.Tng menyebutkan bahwa, Jasa Perbankan yang dipergunakan untuk pembayaran Jual Beli antara Pihak Pertama (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Pihak Kedua (Ahli Waris Almarhum Itra Bin Nasan) terhadap tanah yang dobyek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 82/PDT.G/2006/PN.Tng,

Hal. 6 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



- bukan Tergugat II, Tergugat II tidak merupakan bagian dari suatu bank, atau orang yang dipercayakan atau dikuasakan oleh suatu bank, dan Artissa Panjaitan tidak pernah disebutkan dalam Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata Nomor 82/PDT.G/2006/PN.Tng;
12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada posita gugatan point (8), (9) dan (10) tersebut diatas, maka Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
 13. Bahwa oleh karena pengadaan, pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka Akta Jual Beli Antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan harus dibatalkan;
 14. Bahwa Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat I dan Penggugat II, serta tanpa Kuasa Khusus untuk itu, telah mengambil uang sebesar Rp.688.822.000,00 (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) dalam perkara Nomor 01/PdtG/2009/PN.Tng, pada Pengadilan Negeri Tangerang;
 15. Bahwa Perbuatan Tergugat III untuk mengambil uang dalam perkara perdata Nomor: 01/PDT.G/2009/PN.Tng, telah turut membantu membenarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai dan memiliki SHM milik Penggugat I dan Penggugat II secara melawan hukum, yang mana Penggugat I dan Penggugat II pada saat pengadaan, pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Jual Beli pada Kantor Notaris Tergugat I, belum menerima uang sama sekali dari Tergugat II, oleh karena itu perbuatan Tergugat III untuk mengambil uang sebesar Rp.688.822.000,00 (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) telah melanggar norma, etika dan kepatutan serta melanggar Akta Perdamaian dalam perkara perdata Nomor: 82/PDT.G/2006/PN.Tng, sehingga Perbuatan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);



16. Bahwa Tergugat IV, yang telah menerima pembayaran uang secara diam-diam dari Tergugat II tanpa memberitahukan atau mengkonfirmasi atau mengecek kebenaran hukum kepada Penggugat I dan Penggugat II terhadap pembelian SHM No. 1959 atas nama Agusdi Arya dan SHM No. 1961 atas nama Edy Jhon Har (Penggugat I dan Penggugat I), yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat I dan II ataupun oleh Tergugat III, dan atau tidak mematuhi Akta Perdamaian dalam Perkara Perdata No. 82/PDT.G/2006/ PN.Tng. khususnya pasal 4 ayat (3), karena tidak menerima pembayaran dan jasa perbankan, maka Perbuatan Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
17. Bahwa Perbuatan Tergugat V untuk membalik nama SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 kepada Tergugat II, tanpa mengecek kebenaran Akta Pengakuan Hutang, Akta Jual Beli, dan tidak melakukan konfirmasi atau mengecek kebenaran hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli kepada Penggugat I dan Penggugat II, atau tidak memanggil Penggugat I dan Penggugat II dalam proses balik nama SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 kepada Tergugat II, membuktikan bahwa Tergugat V tidak hati-hati, tidak teliti, atau tidak seksama memeriksa Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli antara Penggugat I dan II dengan Tergugat II yang dibuat secara melawan Hukum, sehingga Perbuatan Tergugat V untuk membalik nama SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 kepada Artissa Panjaitan (Tergugat II) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
18. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat V untuk membalik nama SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 atas nama Artissa Panjaitan (Tergugat V) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka balik nama SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 atas nama Artissa Panjaitan adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;
19. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V, maka Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil yang dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :
 - A. KERUGIAN MATERIIL:
 - a. Luas tanah $\pm 950 \text{ M}^2 \times \text{Rp}6.000.000,00/\text{M}^2 = \text{Rp}5.700.000.000,00$



b. Keuntungan yang diharapkan:

- Biaya sewa tanah kosong ± 600 M2
- Pertahun Rp. 75.000.000,00
- Masa sewa dari tahun 2006 sampai 2013

Jadi = Rp.75.000.000,00 x 7 tahun = Rp. 525.000.000,00

- Biaya selama berperkara =Rp. 1.000.000.000,00

Jumlah = Rp. 7.225.000.000,00

B. KERUGIAN IMATERIIL:

Bahwa akibat perkara ini, Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami tekanan lahir batin yang luar biasa, malu terhadap orang-orang di lingkungan karena mau dieksekusi, oleh karena Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pengusaha atau wiraswasta menderita kerugian Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

20. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II baik materiil maupun imateriil, harus ditambah dengan suku bunga bank setiap bulannya sebesar 5 % (lima persen) dengan sistim bunga berbunga sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan atau dieksekusi, dibayar secara kontan atau tunai oleh Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V secara tanggung renteng;

21. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sangat mengkhawatirkan Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat I dan Tergugat V, dapat melakukan transaksi jual beli atas SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 kepada pihak lain, oleh karena itu Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim sebelum dijatuhkan Putusan akhir dapat memenuhi tuntutan Penggugat I dan Penggugat II dalam Provisi sebagai berikut:

- A. Memblokir SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 yang telah dibalik nama oleh Tergugat V kepada Tergugat II, dan memerintahkan Tergugat V untuk melakukan tindakan pemblokiran dimaksud;
- B. Melarang Tergugat II untuk melakukan over alih hak atas SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 dalam bentuk apapun kepada pihak lain;
- C. Memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan uang yang telah diambil melalui Pengadilan Negeri Tangerang sebesar Rp.688.822.000,00 (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) sesuai dengan Berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Eksekusi No.
02/PEN.Eks/2011/ PN.Tng untuk dikonsinyasi;

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka bersama ini Penggugat I dan Penggugat II memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI :

- A. Memblokir SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 yang telah dibalik nama oleh Tergugat V kepada Tergugat II, dan memerintahkan Tergugat V untuk melakukan tindakan pemblokiran dimaksud;
- B. Melarang Tergugat II untuk melakukan over alih hak atas SHM No. 1959 dan SHM No. 1961 dalam bentuk apapun kepada pihak lain;
- C. Memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan uang yang telah diambil melalui Pengadilan Negeri Tangerang sebesar Rp. 688.822.000; (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) sebagai konsinyasi sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan No. 02/PEN.Eks/2011/PN.Tng;

II. DALAM POKOK PERKARA :

A. PRIMAIR :

1. Menyatakan, Pemecahan SHM Nomor: 1959 atas nama Agusdi Arya (Penggugat II) dan SHM Nomor: 1961 atas nama Edy Jhon Har (Penggugat I) dari SHM Nomor: 47/Rempoa atas nama Itra Bin Nasan adalah sah menurut hukum;
2. Menyatakan, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan, Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat I dengan Tergugat II dengan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat II

Hal. 10 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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 Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum (onrechtmatige daad);

5. Menyatakan, Akta Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli antara Penggugat II dengan Tergugat II adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
7. Menyatakan perbuatan Tergugat IV adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat V untuk membalik nama SHM Nomor: 1959 atas nama Agusdi Arya (Penggugat II) dan Balik Nama SHM Nomor: 1961 atas nama Edi Jhon Har (Penggugat I) kepada Artissa Panjaitan (Tergugat II) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
9. Menyatakan Balik Nama SHM Nomor: 1959 atas nama Agusdi Arya (Penggugat II) dan Balik Nama SHM Nomor: 1961 atas nama Edi Jhon Har (Penggugat I) kepada Artissa Panjaitan (Tergugat II) adalah Cacat hukum, tidak mempunyai Kekuatan mengikat menurut hukum, dan harus dibatalkan;
10. Menyatakan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V, Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian sebagai berikut:
 - A. MATERIIL:
Sebesar Rp.7.225.000.000,00 (tujuh milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - B. IMATERIIL:
Sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
11. Menyatakan total Kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II, harus ditambahkan 5 % (lima persen) suku bunga bank dengan sistim bunga berbunga sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan atau dieksekusi;
12. Menghukum, Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh



Penggugat I dan Penggugat II baik materil maupun imateriil dengan penambahan suku bunga bank 5% (lima persen) dengan sistim bunga berbunga sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan atau dieksekusi;

13. Menghukum, Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. SUBSIDAIR

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal Maret 2013 yang dibacakan dan kemudian diserahkan di persidangan pada tanggal 13 Maret 2014 yang berbunyi sebagai berikut :

EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Nebis In Idem atau gugatan telah dilakukan dua kali untuk masalah subyek dan obyek gugatan yang sama dan sudah berkekuatan hukum tetap

1. Bahwa gugatan dengan masalah, subyek dan obyek yang sama telah dilakukan oleh Penggugat yaitu perkara No. 501/Pdt/Bth/2010/PN.Tng. jo No. 23/Pdt/PT.BTN telah diputus pada tanggal 02 Juli 2013. Putusan itu sudah inkrcacht van gewijsde atau berkekuatan hukum tetap, pada tanggal 13 Agustus 2013. Penggugat memang mengajukan Kasasi, namun berdasarkan Pasal 113 ayat 1 UU Mahkamah Agung, Kasasi tersebut tidak dapat diterima, karena baru diajukan setelah lewat waktu yaitu tanggal 14 Agustus 2013. Bahwa oleh karenanya, gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, sehingga petitum dan posita tidak sesuai dan tidak nyambung, sehingga gugatan membingungkan, tidak dapat dipahami. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek gugatan mutlak miliknya, karena pada satu posisi Penggugat juga mengakui adanya Akta Pengakuan Hutang;
3. Bahwa bila dicermati dengan seksama dan teliti, gugatan ini bertujuan membatalkan sertifikat atas nama Agusdi Arya No. 01959 Kel. Cempaka Putih, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2008 dan No. 49, Kel.

Hal. 12 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cempaka Putih/2008 luas 524 M2, yang telah dibalik nama ke Artissa Panjaitan tanggal 26 Januari 2010 berdasarkan putusan PN. Tangerang Nomor : 01/PdtG/2009/PN.Tng. tanggal 07 April 2009. Maka sebenarnya Perkara ini harusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karena Pengadilan Negeri Tangerang, tidak berwenang mengadili perkara ini, maka oleh karenanya gugatan harus ditolak;

POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam point 4 yang menyatakan: Bahwa dengan cara akal-akalan, licik, dan mengelabui Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I sebagai Notaris, bekerja secara melawan hukum, melanggar norma etika dan kepatutan dan seterusnya;
3. Bahwa Menurut pendapat Tergugat I, Tergugat II telah melakukan semua kewajiban hukumnya kepada Penggugat sebagai para Pihak yang melakukan pengakuan Hutang di atas dengan bukti :
 - i. Pembayaran harga tanah sejumlah Rp.367.500.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 10 November 2008 kepada Penggugat;
 - ii. Pembayaran pengembalian uang muka kepada Penggugat sejumlah Rp. 10.542.250,00 (sepuluh juta lima ratus empat puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah) pada tanggal 10 November 2008;
 - iii. Pembayaran harga tanah sejumlah Rp.297.500.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 10 November 2008 kepada sdr. Edi Jhon Har;
 - iv. Pembayaran pengembalian uang muka sejumlah Rp. 13.279.750,00 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) kepada Penggugat pada tanggal 10 November 2008;
4. Bahwa Tergugat I adalah orang yang diberikan kepercayaan sebagai Notaris oleh Tergugat II untuk membuat Akta jual beli tanah dan Balik nama Sertifikat tanah Hak Milik No. 01961, Surat Ukur No. 51/Cempaka Putih/2008 dengan luas \pm 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter

Hal. 13 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



- persegi) yang terletak di Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur, Kab. Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Banten;
5. Bahwa Tergugat I adalah orang yang diberikan kepercayaan sebagai Notaris oleh Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertifikat Tanah Hak Milik No. 01959, Surat Ukur No. 49/Cempaka Putih/2008/ dengan luas \pm 525 M2 (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur, Kab. Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Banten;
 6. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G/2009/PN.Tng dalam putusan point 5 menyatakan: "Memerintahkan Tergugat, membayarkan uang untuk pembayaran pembelian tanah dan pengembalian uang muka Rp.297.500.000,00 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) + membayar Rp. 13.279.750,00 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) kepada sdr. Edi Jhon Har dan membayarkan Rp. 367.500.000,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) + membayar Rp.10.542.250,00 (sepuluh juta lima ratus empat puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah) kepada sdr. Agusdi Arya Nazar, melalui Pengadilan Negeri Tangerang;
 7. Bahwa sebagai pelaksanaan dari Eksekusi tersebut, berdasarkan berita acara penyerahan uang pelaksanaan putusan Nomor: 02/PEN.EKS/2011/PN.Tng, sudah dilaksanakan kewajiban hukum untuk menyerahkan uang pelaksanaan putusan kepada Kuasa hukum Penggugat sebesar Rp.688.822.000,00 (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);
 8. Bahwa dengan terbitnya sertifikat balik nama atas nama Artissa Panjaitan sebagai Tergugat II, maka sebenarnya tanggungjawab Tergugat I telah selesai, sebenarnya bukan lagi tanggungjawab Tergugat I melainkan tanggungjawab Tergugat V sebagai Lembaga Negara yang berwenang menerbitkan surat-surat pertanahan di Indonesia;

DALAM REKONPENSIS :

1. Bahwa Tergugat I Konpensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonsensi akan mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonsensi;

Hal. 14 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



2. Bahwa Tergugat I Kompensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Kompensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat menyatakan segala sesuatu yang dikemukakan dalam Kompensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonpensi ini;
3. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi mengalami kerugian materiil dan immateriil. Nama baik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi menjadi tercemar, disamping itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
4. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi tersebut dalam butir 7 adalah:
 - a. Kerugian materiil: berupa biaya, tenaga dan pikiran dalam menghadapi perkara ini, dengan total kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - b. Kerugian immaterial: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi sebagai Notaris dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
5. Bahwa Karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah Rekonpensi/ Terbantah I Kompensi mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

MENGENAI EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

MENGENAI POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar kerugian materil sejumlah Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar segala biaya perkara;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, kuasa hukumnya Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2014 yang dibacakan dan kemudian diserahkan di persidangan pada tanggal 13 Maret 2014 yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat salah kewenangan mengadili:

Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR, gugatan harus diajukan ditempat tinggal Tergugat dikarenakan tempat tinggal Tergugat II di Jakarta Barat dan Tergugat III tinggal di Jakarta Selatan dan gugatan Penggugat mempermasalahkan kedua Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008, maka gugatan Penggugat harus diajukan di Jakarta Barat di tempat tinggal Tergugat II, hal ini didasarkan pada Pasal 118 (2) HIR dikarenakan hal tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat, bukan Pengadilan Tangerang;

Gugatan Penggugat kekurangan pihak:

Seharusnya, orang yang menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah seperti: Para Penyewa, Penghuni kos-kosan;

Hal. 16 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan siapa saja yang menempati obyek sengketa seharusnya dijadikan pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat oleh Para Penggugat dalam Perkara ini karena obyek sengketa dalam penguasaan pihak ketiga yang tidak mempunyai dasar hukum yang sah untuk menghuni obyek sengketa;

Gugatan Penggugat Nebis in Idem, hal ini didasarkan pada :

Persoalan yang sama yaitu Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/ PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.BTN telah diputus pada tanggal 02 Juli 2013 yang diajukan kasasi oleh para Penggugat, telah lewat waktu, sehingga secara hukum perkara tersebut diatas telah inkcracht van gewijsde, dikarenakan pengajuan kasasinya telah melewati 1 hari dari tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sedangkan batas waktu pengajuan Kasasi yang ditentukan undang-undang berakhir tanggal 13 Agustus 2013, tetapi baru diajukan permohonan kasasinya oleh Para Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2013, berdasarkan ketentuan Pasal 113 ayat 1 Undang-Undang Mahkamah Indonesia menyatakan, bila permohonan Kasasi di Pengadilan Negeri telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan, maka permohonan Kasasi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, apabila dalam tenggang waktu 14 hari sudah terlewati, maka Para Penggugat telah menerima putusan Banding jo. SEMA No. 7 Tahun 2005 yang mengatur tentang permohonan kasasi yang tidak memenuhi syarat formal dinyatakan tidak dapat diterima dengan Surat Keterangan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama dan berkas perkaranya tidak dikirim ke Mahkamah Agung, sehingga terbukti gugatan Perkara No. 501/PdtBth/2010/ PN.Tng jo. No. 23/Pdt/ 2013/PT.BTN yang diputus pada tanggal 02 Juli 2013, yang diajukan oleh Para Penggugat telah inkcracht van gewijsde dan sekarang Para Penggugat mengajukan gugatan lagi yang sama obyeknya, sama subjeknya dan sama materinya dengan Perkara No. 446/Pdt.G/2013/PN.Tng, maka Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan untuk kedua kalinya dalam Perkara yang sama yaitu Perkara No. 446/Pdt.G/2013/ PN.Tng. karena perkara yang sama obyek, subjeknya dan materinya sudah pernah diputus dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yaitu Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.BTN telah diputus pada tanggal 02 Juli 2013, sehingga Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat telah Nebis in idem dan gugatan para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Kami mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi teguran dan peringatan keras kepada

Hal. 17 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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

karyawan Pengadilan yang telah mengirimkan berkas kasasi dalam perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn karena berkas perkara No. 501/Pdt.Bth/ 2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn, dikirim ke Mahkamah Agung, apalagi putusan banding sudah diputus pada tanggal 02 Juli 2013, dan pengiriman berkas kasasi dikirim pada tanggal 21 Oktober 2013 dengan No. W29.U4/3940/HT.O4.O90/X/2013 sudah diterima oleh Mahkamah Agung dan diregister pada tanggal 25 Nopember 2013 dengan register No. 2969 K/PDT/ 2013, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 113 (1) Undang-Undang MA dan SEMA No. 7 Tahun 2005 karena memori kasasi bersifat mutlak dalam pengajuan kasasi, maka Permohonan Kasasi yang tidak dilampiri memori kasasi atau pembuatan memori kasasinya telah melewati waktu yang ditentukan oleh UU, berarti memori kasasinya tidak memenuhi syarat formal dan akan dinyatakan tidak diterima, maka hal ini akan kami laporkan ke Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Pasal 47 (1) yang mengatur tentang tenggang waktu kasasi dan UU No. 5 Tahun 2005 Pasal 45A (3), selaku Pengawas di daerah atas tindakan yang dilakukan oleh Pengadilan agar pelakunya ditindak;

Gugatan Penggugat Obscur Libel:

1. Bahwa gugatan para Penggugat disusun tidak cermat, tidak sesuai dengan hukum acara antara petitum dan posita tidak saling bersesuaian, sehingga isi gugatan sangat membingungkan, tidak dapat dimengerti, tidak memiliki kaidah-kaidah untuk membuat gugatan yang baik dan jelas, oleh karena itu gugatannya haruslah ditolak dan tidak dapat diterima karena telah menyimpang dan memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, disatu sisi para Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah miliknya, tetapi disisi lain dalam Provisinya para Penggugat memerintahkan Tergugat III/dahulu Kuasa Hukumnya, untuk menyerahkan uang yang telah diambil Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Tangerang sebesar Rp.688.822.000,00 sebagai konsinyasi (uang tersebut milik Tergugat II yang dititipkan ke Tergugat I/ Notaris dan kemudian uang tersebut oleh Notaris di konsinyasikan ke Pengadilan Negeri Tangerang untuk pembayaran jual-beli obyek sengketa yang sekarang masih dikuasai oleh para Penggugat dan uang tersebut sudah diambil oleh Tergugat III selaku Kuasa Hukum para Penggugat). Selanjutnya dalam posita dan provisi gugatan para Penggugat tidak

Hal. 18 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



menjelaskan Tergugat III harus menyerahkan uang tersebut kepada siapa, sehingga terbukti gugatan Para Penggugat obscur libel;

2. Bahwa didalam gugatan para Penggugat telah menitik beratkan pada putusan perdamaian dalam Perkara No. 82/ Pdt.G/2007/PN.TNG, sedangkan Putusan Perdamaian bukanlah produk hakim, sedang dibalik perdamaian tersebut ada Kedua Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 dalam Pasal 4 menyatakan .. "Para Penggugat tidak akan menuntut Tergugat II dalam hal apapun, jika Tergugat II menjalankan ketentuan dalam akta ini, bukankah Tergugat II sudah menjalankan isi dari Pasal 4 dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas dan telah komitmen dengan isi dari Pasal 4nya dengan membeli kembali obyek sengketa kepada para Penggugat dengan menyerahkan uang sebesar Rp.688.822.000,00 ditambah hutang Para Penggugat kepada Tergugat II belum dibayar sebesar Rp. 636.225.000,00 (hutang Jhon Har Rp.280.806.250,00 dan hutang Agusdi Arya Nazar R.355.418.750,00), jadi Tergugat II telah memberikan uang kepada para Penggugat sebesar Rp. 1.325.047.000,00 pada tahun 2008 "hal tersebut telah diakui oleh para Penggugat didalam gugatannya diperkuat dalam provisinya, vide bukti kwitansi, oleh karenanya gugatan para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya, karena terbukti para Penggugat bukan pemilik yang sah dari obyek sengketa, pemilik sah atas obyek sengketa adalah Tergugat II, maka berdasarkan alasan tersebut di atas gugatan Penggugat terbukti telah obscur libel;

Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan Gugatan ini dan harus mengeluarkan Tergugat II dan Tergugat IV dalam Perkara ini, hal ini didasarkan kepada:

Bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 Pasal 4 antara lain menyatakan, apabila para Tergugat tidak dapat mengembalikan hutangnya tersebut kepada Tergugat II dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan, maka para Tergugat menyetujui kalau Tergugat II dengan seketika (serta merta) membeli obyek sengketa kepada para Tergugat seperti tertuang dalam Pasal 3 dan 4 jo. diktum putusan Perkara No. 01/Pdt.G/2009/PN.Tng. tanggal 07 April 2009 butir 4, menyatakan: "Memerintahkan kepada Tergugat V untuk melakukan tindakan hukum



dalam menerbitkan dan atau membuat Akta jual beli dan balik nama Sertifikat tanah sebagaimana dimaksud diatas dalam waktu paling lambat 1 minggu sejak putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap" dan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

Bahwa berdasarkan Pasal 4 dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas jo. Putusan Perkara No. 01/PdtG/2009/PN.Tng yang sudah inkcracht van gewijsde, terbukti para Penggugat bukanlah pemilik dari obyek sengketa, apalagi Tergugat V telah membalik nama kedua SHM No. 01959 dan No. 01961 menjadi atas nama Tergugat II, sehingga para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menguasai obyek sengketa dan tidak bisa mengajukan gugatan ini, seharusnya yang berhak mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa adalah Tergugat II sebagai pemilik yang sah karena kedua SHM No. 01959, seluas 524 m2 dan SHM No. 01961, seluas 425 m2, tercatat atas nama Artissa Panjaitan/Tergugat II dan pada saat ini para Penggugat masih menguasai obyek sengketa bahkan telah menyewakan/dibuat kos-kosan tanpa alas hak yang sah bukankah berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 pasal 3 dan 4 antara lain menyatakan, apabila para Penggugat tidak dapat mengembalikan hutangnya tersebut kepada Tergugat II dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan yaitu selambat-lambatnya 45 hari sejak tanggal 15 Januari 2008 yaitu tanggal 29 Februari 2009, maka para Penggugat menyetujui kalau Tergugat II dengan seketika (serta merta) membeli obyek sengketa kepada para Penggugat serta para Penggugat akan mengosongkan obyek sengketa tanpa ada tuntutan/keberatan dari para Penggugat dan berdasarkan putusan perkara No. 01/ Pdt.G/2009/PN.Tng. Tergugat II telah membayar lunas jual beli obyek sengketa, dan berdasarkan pertimbangan hukum dalam putusan Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng, hal. 58 alinea 1 hakim mempertimbangkan, bentuk perbuatan rekayasa transaksi jual beli yang didalilkan para Penggugat antara para Penggugat dan Tergugat II tidak beralasan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para Penggugat untuk berdalih dengan mengajukan gugatan ini, sehingga terbukti dengan jelas gugatan para Penggugat harus ditolak karena terbukti telah obscuur libel;

Berdasarkan kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas terbukti asal uang pembelian obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat

Hal. 20 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV berdasarkan Putusan Perdamaian dalam Perkara No.82/PdtG/2006/PN.Tng. tanggal 10 Juli 2006 berasal dari Tergugat II dan dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan No. 7 tanggal 22 Januari 2008 untuk menjamin keamanan Tergugat II atas itikad tidak baik dari para Penggugat, yang ingin menguasai/ menghaki obyek sengketa tanpa mengeluarkan uang hal ini terbukti sampai batas waktu yang ditentukan, para Penggugat belum dapat melunasinya sedangkan pihak lainnya yaitu 7 orang para pihak Penggugat dalam Perkara Perdamaian No. 82/Pdt.G/ 2006/PN.Tng, telah melunasi hutangnya kepada Tergugat II, hanya para Penggugat saja yang telah wanprestasi kepada Tergugat II dan tidak mau tunduk pada isi kedua akta pengakuan hutang tersebut diatas yang sudah disepakati bersama;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti Tergugat II harus dikeluarkan dalam perkara ini karena pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Tergugat II bukan para Penggugat, meskipun para Penggugat masih menguasai obyek sengketa, tidak berarti dia adalah pemilik dari obyek tanah yang ditempatinya, karena kedua SHM No. 01959, seluas 524 m2 dan SHM No. 01961, seluas 425 m2 keduanya sudah atas nama Tergugat II/Artissa Panjaitan, dikarenakan hal tersebut diatas para Penggugat tidak punya alasan untuk mengajukan gugatan ini dan gugatannya haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dituangkan dalam Eksepsi oleh Tergugat II, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak seluruh gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakuinya secara jelas dan benar;
3. Bahwa tidak beralasan hukum sama sekali kalau para Penggugat dalam gugatannya memutar balikan fakta hukum yang sebenarnya bukankah subjek, obyek dan materi gugatannya sama dengan perkara ini telah pernah diputuskan dalam Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/ 2013/PT.BTN dikarenakan pengajuan memori kasasinya telah lewat waktu 1 hari dari waktu yang sudah ditentukan oleh UU, sehingga dengan sendirinya putusan Banding No. 23/Pdt/ 2013/PT.BTN telah inkcracht van gewijsde, oleh karenanya gugatan para Penggugat Nebis In Idem dan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



4. Bahwa dalam gugatan ini para Penggugat mendalilkan, obyek sengketa tersebut adalah miliknya, padahal kedua SHM tersebut diatas sudah atas nama Tergugat II bukan milik para Penggugat, tetapi para Penggugat tetap mendalilkan kalau obyek sengketa adalah miliknya meskipun para Penggugat mengakui mempunyai hutang kepada Tergugat II, dikarenakan hal tersebut sudah sepatutnya para Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya, maka beban pembuktian harus dibebankan kepada orang yang mendalilkan adanya hak atau peristiwa tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan: "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut¹" hal ini dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 283 Rbg juga menyatakan: "Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak. atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut". Bahwa dalam perkara ini siapa yang mendalilkan dia harus membuktikan dengan kata lain bahwa pembuktian menjadi kewajiban bagi yang mengajukan gugatan yaitu para Penggugat;

5. Bahwa alasan Tergugat II menolak butir 1 s/d 21 gugatan Para Penggugat, hal ini didasarkan pada :

Bahwa 9 Pihak-pihak dalam Perkara No. 82/PDT.G/2006/ PN.Tng diantaranya para Penggugat yang menguasai/ menghuni tanah milik orang tua Tergugat IV Intra bin Nasan, yang sampai saat ini sebagian obyek sengketa masih dikuasai para Tergugat tanpa alas hak yang sah, penghunian tersebut hanya berdasarkan Surat Garap dari Dinas Pengairan, bagaimana mungkin tanpa dasar hukum yang sah Dinas Pengairan bisa mengeluarkan surat garap suatu obyek yang bukan miliknya, sementara pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah milik Intra bin Nasan orang tua Tergugat IV, tidak pernah memberikan ijin kepada Para Penggugat untuk mengarap tanahnya, apalagi menguasainya; Bahwa asal muasal obyek sengketa adalah tanah hak adat yang sudah bersertifikat dengan SHM No. 47/Rempoa atas nama Itra bin Nasan, seluas 6200 m2, karena Itra bin Nasan telah meninggal dunia maka obyek sengketa telah diwariskan kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat IV, kemudian Tergugat IV digugat oleh Para Penggugat

Hal. 22 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



dan 7 Penggugat lainnya dalam Perkara No.82/Pdt.G/2008/PN.Tng. dan telah diputuskan secara damai antara para Pihak yang bersengketa dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2006/PN.Tng, bukan atas pertimbangan dan putusan Majelis Hakim;

Bahwa Tergugat II menolak butir 3 s/d 11 gugatan para Penggugat karena didalam klausula perkara Perdamaian No. 82/Pdt.G 2009/PN.Tng, ada pengecualian didalam hal. 6 yaitu:

"Cara pembayaran tersebut diatas dikecualikan bilamana ada diantara pihak Pertama (yaitu 9 orang Penggugat dalam perkara tersebut diatas) termasuk para Penggugat sanggup membayar lunas harga tanah obyek sengketa yang ditempati mereka masing-masing dan dikecualikan pula bila mereka sanggup membayar tanpa menggunakan jasa perbankan";

Bahwa perlu para Penggugat sadari untuk menggunakan jasa perbankan bukanlah hal yang mudah banyak persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengajuan kredit di Bank, selain para Penggugat harus punya usaha dan ijin usaha yang pasti, guna pengembalian pinjamannya kepada Bank, masih. banyak proses lainnya, seperti dianalisa usahanya dan kemampuan membayarnya kemudian diappraisal jaminannya baru diajukan ke Direktur Bank dan masih ada proses lainnya dan tentunya proses untuk dikabulkannya pinjaman kredit dari Bank, membutuhkan waktu yang cukup lama, harus memenuhi syarat 5 C antara lain Character, Capital dll, apakah Bank memungkinkan bisa memberikan pinjaman kepada para Penggugat senilai Rp. 280.806.250,00 untuk Edi Jhon Har dan sebesar Rp. 355.418.750,- untuk Agusdi Arya Nazar/para Penggugat, dan Total Pinjaman para Penggugat sebesar Rp. 636.225.000,00 seperti yang diinginkan oleh para Penggugat, sementara usaha para Penggugat belum jelas, Caracternya pun meragukan, buktinya Tergugat II sekarang digugat padahal perjanjiannya sudah jelas, selain itu pemiiik yang sah pada saat itu yaitu Intra bin Nasan/Tergugat IV saja digugat, oleh karenanya Bank harus berpikir panjang untuk mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh para Penggugat, sedangkan waktu pembelian obyek sengketa dibatasi waktunya hal ini tertuang dalam butir 5a perkara No. 82/Pdt.G/2009/PN.Tng, menyatakan pernyataan tidak sanggup membeli oleh salah satu atau semua pihak Pertama/para Penggugat sebagaimana Pasal 4 ... paling lambat 60 hari sejak ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian ini, dalam jangka waktu sesingkat itu mana mungkin Bank bisa mempercepat proses kredit para

Hal. 23 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Penggugat/Pihak-pihak dalam Perkara No. 82/Pdt/G/2009/PN.Tng, yang usahanya belum pasti, kapitalnya belum jelas kemudian karakternya meragukan sebaiknya para Penggugat lebih realistis dalam mendalilkan gugatannya; Bahwa bukan kehendak Tergugat II jika para Penggugat membuat Akta Pengakuan Hutang 03 tanggal 16 Januari 2008 dan No. 7 tanggal 22 Januari 2008 tetapi kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan dan persetujuan bersama berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW dan pengertian kesepakatan berdasarkan pendapat Mariam Darus Badruzaman menyatakan 4 teori yaitu :

Teori kehendak (Willtheorie), kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan;

Teori Pengiriman (Vervende theorie), kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;

Teori Pengetahuan (Vernemingsl theorie), pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;

Teori Kepercayaan (Vettrouwen theorie) kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan, berdasarkan ke 4 teori tersebut diatas maka kesepakatan dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas sah menurut hukum, apalagi format Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas tersebut dibuat oleh Notaris/Tergugat I. Dasar dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas karena Para Penggugat tidak mempunyai uang untuk membeli obyek sengketa dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2006/PN.Tng. maka para Penggugat mendesak Tergugat II untuk membantu para Penggugat untuk merealisasikan pembelian obyek sengketa, sehingga alasan para Penggugat dalam butir 3 s/d 11 adalah tidak benar dan haruslah ditolak;

6. Bahwa berdasarkan ke 4 teori dari Mariam Darus Badruzaman dan Pasal 1320 BW, terbukti Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas telah dibuat sah secara hukum. Akibat dari sahnya Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, maka berlakulah sebagai Undang-Undang dan mengikat bagi para Pihak yang membuatnya vide Pasal 1338 BW menyatakan:

Semua persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya, ini berarti setiap persetujuan mengikat para pihak, sehingga Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan



07 tanggal 22 Januari 2008, adalah sah secara hukum dan isi yang ada didalamnya mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, di mana untuk setiap pihak atau untuk salah satu pihak menimbulkan suatu kewajiban yang berkelanjutan, misalnya kewajiban untuk membayar hutangnya dan aturan lain yang mengikat kedua belah pihak, kalau para Tergugat tidak bisa membayar kewajiban membayar semua hutang muka dan pelunasan yang tersisa kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3, dalam waktu yang telah ditentukan para Penggugat menyetujui Tergugat II dengan seketika (serta merta) membeli obyek sengketa dari para Penggugat., dikarenakan Tergugat II tunduk pada klausula Pasal 4, maka Tergugat II harus bersedia untuk membeli kembali obyek sengketa tersebut, oleh karenanya Tergugat II menolak dalil para Penggugat seluruhnya, sehingga kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut tidak bisa diputuskan secara sepihak, karena semua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas dan Akta Jual-belinya dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, karena dasar dibuatnya perjanjian harus didasarkan pada itikad baik, hal ini didasarkan juga atas Pertimbangan hakim dalam putusan Perkara No. 501/Pdt.Bth/ 2010/PN.TNG, halaman 58 alinea 1 menyatakan, bentuk perbuatan rekayasa transaksi jual beli yang didalilkan para Penggugat antara para Penggugat dan Tergugat II tidak beralasan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para Penggugat untuk berdalih dengan mengajukan gugatan ini, sehingga terbukti dengan jelas gugatan para Penggugat harus ditolak;

Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik, dengan para Penggugat mengajukan gugatan ini terbukti perbuatan para Penggugat telah beritikad buruk kepada Tergugat II Bahkan telah merugikan Tergugat II;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1339 BW menyatakan: persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, dengan demikian Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas mengikat Tergugat II dan para Penggugat, karena lahirnya pengakuan hutang pada detik tercapainya kata SEPAKAT,

Hal. 25 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



sehingga tidak dapat dipungkiri isinya oleh para Penggugat dengan beralasan dan berdalih Tergugat I dan II dengan cara akal-akalan licik dan mengelabui para Penggugat, Tergugat I sebagai Notaris.... dst, uraian tersebut dalam butir 4 gugatan para Penggugat adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara, oleh karenanya terbukti secara fakta hukum dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut selain sesuai dengan Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga mengikat bagi para Penggugat dan Tergugat II atau bagi mereka yang membuatnya dan tidak bisa dipungkiri oleh para Penggugat dengan berbagai alasan;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara menyatakan, jika kata-kata suatu perjanjian sudah jelas, maka tidak diperkenankan melakukan penafsiran yang menyimpang dari kata-kata yang tertuang didalam perjanjian tersebut, sehingga alasan para Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum sama sekali selain mengingkari fakta hukumnya juga bertentangan dengan Undang-Undang, sehingga gugatannya harus ditolak untuk seluruhnya;

9. Bahwa didalam Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 Pasal 3 menyatakan sebagai berikut:

Para Penggugat Edi Jhon Har dan Agusdi Arya Nazar wajib membayar kembali: Hutang uang muka tersebut kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus lunas selambat-lambatnya 45 hari sejak tanggal 15 Januari 2008 yaitu tanggal 29 Februari 2008;

Semua hutang uang muka dan hutang uang pelunasan yang tersisa tersebut dalam Pasal 1 (jumlah total uang muka dan pelunasan para Penggugat Edi Jhon Har sebesar Rp. 280.806.250,00 dan Penggugat Agusdi Arya Nazar sebesar Rp.355.418.750,00 jadi jumlah hutang para Penggugat berjumlah Rp.636.225.000,00) harus dibayar selambat-lambatnya 120 hari sejak tanggal 15 Januari 2008 yaitu tanggal 14 Mei 2008 atau pada tanggal sertifikat tanah telah menjadi atas nama Penggugat Edi Jhon Har, tergantung batas waktu mana yang lebih lama;

Bahwa Pasal 4 antara lain menyatakan sebagai berikut:



Bila Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang Uang Muka tersebut kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 tersebut diatas, Maka Para Penggugat tidak dapat memperoleh salinan Akta Jual-Belinya dan atau salinan Sertifikat Tanah yang dibeli;

Bila Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar semua hutang Uang Muka dan hutang Uang Pelunasan yang tersisa kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 diatas, MAKA PARA PENGGUGAT MENYETUJUI TERGUGAT II DENGAN SEKETIKA (SERTA MERTA) MEMBELI TANAH TERSEBUT DARI PARA PENGGUGAT ...dst;

Para Penggugat diberi waktu untuk dapat mengosongkan segala sesuatu yang berada diatas obyek sengketa tersebut selama 30 hari sejak tanah dinyatakan dibeli oleh Tergugat II dan dibayar lunas kepada Para Penggugat dan untuk segala sesuatu yang masih tersisa diatas tanah tersebut setelah batas waktu ini dapat dikosongkan oleh Tergugat II tanpa ada tuntutan/keberatan dari Para Penggugat: Para Penggugat tidak akan menuntut Tergugat II dalam hal apapun jika Tergugat II menjalankan ketentuan dalam akta ini;

10. Bahwa berdasarkan isi dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas jelas, para Penggugat telah mengingkari terhadap apa yang telah disetujui/disepakati bersama bukankah Tergugat II telah menjalankan ketentuan dalam Kedua Akta Pengakuan hutang tersebut diatas dengan membeli obyek sengketa tersebut senilai Rp.688.822.000,00 dan sudah seharusnya para Penggugat mengosongkan obyek sengketa tanpa tuntutan dalam bentuk apapun, seperti klausula yang tertuang dalam Pasal 4 dari Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, bukankah para Penggugat juga menyatakan TIDAK AKAN MENUNTUT TERGUGAT II DALAM HAL APAPUN, tapi pada kenyataannya para Penggugat telah mengingkari Kesepakatan dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas dan mengajukan Gugatan kepada Tergugat II sebanyak 2 (dua) kali, bahkan perkara No. 501/PdtBth/2010/PN.Tng, putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
11. Dikarenakan para Penggugat tidak mau mengosongkan obyek sengketa tersebut dan Tergugat I tidak mau memproses kelanjutan dari pelaksanaan dari isi Pasal 4 kedua Akta Pengakuan tersebut diatas, maka Tergugat II mengajukan gugatan ke Pengadilan Tangerang

Hal. 27 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



dengan Perkara No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, karena para Penggugat telah wanprestasi/tidak dapat mengembalikan hutangnya tersebut kepada Tergugat II dalam waktu yang sudah ditentukan seperti yang tertuang dalam Pasal 3 dari Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, dimana Penggugat Edy John Har/peminjam wajib membayar kembali hutang uang muka dan hutang pelunasannya selambat-lambatnya tanggal 14 Mei 2008 yaitu 120 hari atau pada tanggal sertifikat tanah telah menjadi/atas nama Edy John Har/ Penggugat I demikian juga dengan Agus Arya Nazar/ Penggugat II harus mengembalikan kepada Tergugat II selambat-lambatnya hutang uang muka dan hutang pelunasannya harus dibayar yaitu 120 hari atau pada tanggal sertifikat tanah telah menjadi atas nama Penggugat II Agus Arya Nazar yaitu pada tanggal 29 Februari 2008, apabila para Penggugat tidak dapat mengembalikan uang pinjamannya kepada Tergugat II tepat waktu, padahal pinjaman tersebut diberikan tanpa dipungut bunga sama sekali, berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

12. Bahwa Tergugat II tidak perlu menanggapi masalah Akta Jual Beli karena sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti hal. 58 alinia 1 menyatakan, bentuk perbuatan rekayasa transaksi jual beli yang didalilkan para Penggugat antara para Penggugat dan Tergugat II tidak beralasan; Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Tergugat II tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat butir 9 s/d 16, karena sudah dipertimbangkan oleh yudex factie Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara No. 501/ PdtBth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/ PT.BTN yang putusannya telah inkcracht van gewijsde;
13. Bahwa masalah uang konsinyasi Tergugat II ke Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Putusan No. 2/PEN.Eks/2011/PN.Tng. adalah suatu bukti itikad baik dari Tergugat II dalam menjalankan isi dari Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas kepada para Penggugat, sehingga para Penggugat telah salah alamat mengatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum apalagi menuntut ganti rugi kepada Tergugat II, justru yang telah dirugikan para Penggugat adalah Tergugat

Hal. 28 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



II, dan yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah para Penggugat hal ini didasarkan pada :

Penggugat I telah wanprestasi tidak membayar hutangnya kepada Tergugat II berupa hutang uang muka dan hutang pelunasan yang digunakan untuk membeli sebidang tanah yang berasal dari SHM No. 47/Rempoa, SU/GS No. 930, tanggal 17 Nopember 1971, seluas 425 m², milik Tergugat IV, jumlah hutang seluruhnya Penggugat I kepada Tergugat II sebesar Rp.280.806.250,00 yang harus dibayar kembali oleh para Penggugat kepada Tergugat II selambat-lambatnya 120 hari dari tanggal ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 Pasal 3 :

Penggugat II juga telah wanprestasi tidak membayar hutangnya kepada Tergugat II berupa sebidang tanah yang berasal dari SHM No. 47/Rempoa, SU/GS No. 930, tanggal 17 Nopember 1971, seluas 525 m², milik Tergugat IV, jumlah hutang uang muka dan Pelunasan Penggugat II kepada Tergugat II sebesar Rp.355.418.750,- yang harus dikembalikan oleh para Penggugat kepada Tergugat II selambat-lambatnya selama 120 hari dari tanggal di tanda tanganinya Akta Pengakuan Hutang No.07 tanggal 22 Januari 2008 Pasal 3;

Akibat Wanprestasinya para Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan Pasal 4 Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas Tergugat II harus membeli kembali kedua bidang tanah milik para Penggugat pada Tahun 2008 sebesar Rp. 688.822.000,- berarti Tergugat II telah beritikad baik dan tunduk terhadap apa yang sudah disepakati bersama dalam kedua Akta Pengakuan hutang tersebut diatas dengan mengeluarkan uang sebanyak 2 (dua) kali yang pertama sebesar Rp. 636.225.000,- kepada Pengugat I dan II untuk pembayaran pembelian obyek sengketa kepada Tergugat IV ditambah uang sebesar Rp.688.822.000,00 yang dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Tangerang jadi jumlah uang yang sudah dikeluarkan Tergugat II kepada para Penggugat berdasarkan kedua Akta Pengakuan Hutang yang dibuat pada awal tahun 2008 sebesar Rp.1.325.047.000,00; Digugatnya Tergugat II oleh Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu dalam Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn. yang sudah inkracht van gewijsde dengan Perkara No. 446/Pdt.G/2013/PN.Tng. yang sekarang sedang berjalan telah mengeluarkan

Hal. 29 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



biaya yang cukup besar, sedangkan para Penggugat masih menguasai obyek sengketa, bahkan membuat kos-kosan tanpa ijin dari Tergugat II; Dikarenakan para Penggugat tidak konsekwen dengan apa yang telah disepakati bersama dalam kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut dalam Pasal 4 dan telah wanprestasi maka Tergugat II demi menjalan ketentuan Pasal 4 Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, sementara para Penggugat masih menguasai obyek sengketa dan para Penggugat tidak mau memproses peralihan hak kedua SHM tersebut diatas dari para Penggugat kepada Tergugat II sementara Tergugat II sudah mengeluarkan biaya pada awal tahun 2008 sebesar Rp. 1.325.047.000,- maka Tergugat II mengajukan gugatan dalam Perkara No. 01/Pdt.G/2009/ PN.Tng. untuk mendapatkan kepastian hukum dan ternyata sampai saat ini obyek sengketa belum juga dikosongkan oleh para Penggugat, itu merupakan hal yang sangat merugikan Tergugat II dan terbukti para Penggugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dalam Pasal 1365 BW;

14. Dikarenakan para Penggugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat II, maka tuntutan ganti rugi dari para Penggugat sebesar Rp.7.225.000.000,- ditambah dengan suku bunga bank setiap bulannya sebesar 5% haruslah ditolak termasuk tuntutan provisinya dan imateriilnya, bukankah para Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat IV pada tahun 2008 tetapi dihitung sejak tahun 2006, sungguh sangat tidak masuk akal tuntutan materiil dan Imateriil para Penggugat, oleh karena tuntutan nya dan gugatannya harus ditolak selain tidak relevan juga bertentangan dengan fakta hukumnya serta Undang-Undang; Maka berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka Tergugat II, mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menyatakan cacad demi hukum pengiriman berkas perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn. yang telah dikirim ke Mahkamah pada tanggal 21 Oktober 2013;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat Nebis In Idem;

Hal. 30 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008, beserta akta jual belinya dan isi yang ada didalamnya mengikat bagi para pihak yang membuatnya sesuai Pasal 1338 (1) BW;
4. Menyatakan Tergugat II adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa yang terletak di Desa/Kelurahan Cempaka Putih dh. Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur dh. Ciputat, Kabupaten Tangerang dengan SHM No. 01959/Kel.Cempaka Putih seluas 524 m2 dan SHM No. 01961/Kel. Cempaka Putih, seluas 425 m2 sah milik Tergugat II/Artissa Panjaitan;
5. Menyatakan balik nama kedua SHM No. 01959, seluas 524 m2 dan SHM No. 01961, seluas 425 m2 dari para Penggugat kepada Tergugat II sah secara hukum;
6. Mengeluarkan Tergugat II dalam Perkara ini, karena terbukti yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan yang merugikan Tergugat II adalah para Penggugat;
7. Menyatakan bahwa proses balik nama antara para Penggugat kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat V adalah sah secara hukum;
8. Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat telah Ne bis in idem, oleh karenanya gugatannya haruslah ditolak untuk seluruhnya;
9. Menolak tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil serta beban bunga bank sebesar 5% yang dimohonkan oleh para Penggugat kepada Tergugat II, karena dimohonkan tanpa alasan yang jelas;
10. Menyatakan para Penggugat telah beritikad buruk dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan para Tergugat, khususnya Tergugat II;
11. Menghukum kepada para Penggugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk segera mengosongkan obyek sengketa dengan sukarela dan serta merta, tanpa menuntut biaya ganti rugi dalam bentuk apapun juga kepada Tergugat II;
12. Biaya perkara menurut hukum;

DALAM REKONPENSI :

Bahwa Tergugat II, selaku Penggugat DR dalam kesempatan ini akan mengajukan gugatan Rekonpensi kepada :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Edi Jhon Kar, beralamat di Jl. Ir. H.Juanda No. 83, RT.03, RW.03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kabupaten Tangerang, sebagai Tergugat I DR;
2. Noviwarmi Ganin (ahli waris dari almarhum Agusdi Arya, beralamat di Jl. Ir. H.Juanda No. 87, RT.03, RW.03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kabupaten Tangerang, sebagai: Tergugat II DR;
3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Tk. II Kabupaten Tangerang, Tigaraksa, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Adapun alasan Gugatan Rekonpensinya adalah sbb :

Bahwa segala sesuatu yang tertuang di Dalam Kompensi, mohon termuat pula dalam gugatan Rekonpensinya ini;

Bahwa Tergugat II DR adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa yang terletak di Desa/Kel. Cempaka Putih dh. Rempoa, Kec. Ciputat Timur dh. Ciputat, Kab. Tangerang dengan SHM No. 01959/Kel. Cempaka Putih seluas 524 m² dan SHM No. 01961/Kel. Cempaka Putih, seluas 425 m², tercatat atas nama Artissa Panjaitan/Tergugat II DR, karena berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 Pasal 3 menyatakan sbb :

Para Penggugat DK Edi Jhon Har dan Agusdi Arya Nazar wajib membayar kembali:

- Hutang uang muka tersebut kepada Tergugat II DR dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus lunas selambat-lambatnya 45 hari sejak tanggal 16 Januari 2008 yaitu tanggal 29 Februari 2008;
- Semua hutang uang muka dan hutang uang pelunasan yang tersisa tersebut dalam Pasal 1 (jumlah total uang muka dan pelunasan Penggugat I DK Edi Jhon Har sebesar Rp.280.806.250,- dan Penggugat II DK Agusdi Arya Nazar sebesar Rp.355.418.750,-, jadi jumlah hutang para Penggugat DK berjumlah Rp.636.225.000,- harus dibayar selambat-lambatnya 120 hari sejak tanggal 16 Januari 2008 yaitu tanggal 14 Mei 2008 atau pada tanggal sertifikat tanah telah menjadi atas nama Penggugat I DK Edi Jhon Har, tergantung batas waktu mana yang lebih lama;

Bahwa Pasal 4 antara lain menyatakan sebagai berikut :

- Bila para Penggugat DK tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang uang muka tersebut kepada Tergugat II DR dengan

Hal. 32 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 tersebut diatas, Maka para Penggugat DK tidak dapat memperoleh salinan Akta Jual-Belinya dan atau salinan Sertifikat Tanah yang dibeli;

- Bila para Penggugat DK tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar semua hutang uang muka dan hutang uang pelunasan yang tersisa kepada Tergugat II DR dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 diatas, MAKA PARA PENGGUGAT DK MENYETUJUI TERGUGAT II DR DENGAN SEKETIKA (SERTA MERTA) MEMBELI TANAH TERSEBUT DARI PARA PENGGUGAT DKdst;
 - Para Penggugat DK diberi waktu untuk dapat mengosongkan segala sesuatu yang berada diatas obyek sengketa tersebut selama 30 hari sejak tanah dinyatakan dibeli oleh Tergugat II DR dan dibayar lunas kepada Para Penggugat DK dan untuk segala sesuatu yang masih tersisa diatas tanah tersebut setelah batas waktu ini dapat dikosongkan oleh Tergugat II DR tanpa ada tuntutan/ keberatan dari Para Penggugat DK;
 - Para Penggugat DK tidak akan menuntut Tergugat II DR dalam hal apapun jika Tergugat II DR menjalankan ketentuan dalam akta ini;
4. Bahwa pada kenyataannya para Penggugat DK sudah 2 (dua) kali mengajukan gugatan ini dan mengingkari apa yang sudah disepakatinya bersama dalam kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas didalam Kompensi dan masih menguasai obyek sengketa tanpa alas hukum yang jelas dan pasti, bahkan telah membuat kos-kosan tanpa seijin Tergugat II DR, sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa;
5. Bahwa dibuatnya Akta Pengakuan Hutang No.03 tanggal 16 Januari 2008 dan No. 07 Tanggal 22 Januari 2008, dibuat oleh para Penggugat DK dan Tergugat II DR berdasarkan KESEPAKATAN dan PERSETUJUAN dari masing-masing pihak yang membuat Persetujuan sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan : Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih jo. Pasal 1338 BW menyatakan :
- Semua persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, ini berarti setiap persetujuan

Hal. 33 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat para pihak, sehingga terbukti Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008, adalah sah secara hukum dan isi yang ada didalamnya mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1339 BW menyatakan: persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang, dengan demikian kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas mengikat Tergugat II DR dan para Penggugat DK, karena lahirnya kedua pengakuan hutang tersebut diatas pada detik tercapainya kata SEPAKAT, sehingga tidak dapat dipungkiri isinya oleh Para Penggugat DK;
7. Dengan demikian gugatan Para Penggugat DK telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara, oleh karenanya terbukti secara fakta hukum dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut selain sesuai dengan Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga mengikat bagi para Penggugat DK dan Tergugat II DR atau bagi mereka yang membuatnya dan tidak bisa dipungkiri oleh para Penggugat DK dengan berbagai alasan yang tertuang dalam gugatannya;
8. Bahwa berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 (2) menyatakan: Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; dan beralihnya kepemilikan para Penggugat DK terhadap obyek sengketa kepada Tergugat II DR berdasarkan wanprestasinya para Penggugat DK kepada Tergugat II DR dari klausula yang diatur dalam kedua Akta Pengakuan hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan No. 07 tanggal 22 Januari 2008 dimana Pasal 4 antara lain menyatakan sebagai berikut:
 - Bila para Penggugat DK tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang Uang Muka tersebut kepada Tergugat II DR dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3, maka Para Penggugat DK tidak dapat memperoleh salinan Akta Jual-Belinya dan atau salinan Sertifikat Tanah yang dibeli;
 - Bila Para Penggugat DK tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar semua hutang Uang Muka dan hutang Uang Pelunasan

Hal. 34 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



yang tersisa kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 diatas, MAKA PARA PENGGUGAT DK MENYETUJUI TERGUGAT II DR DENGAN SEKETIKA (SERTA MERTA) MEMBELI TANAH TERSEBUT DARI PARA PENGGUGAT DK ...dst;

- Para Penggugat DK diberi waktu untuk dapat mengosongkan segala sesuatu yang berada diatas obyek sengketa tersebut selama 30 hari sejak tanah dinyatakan dibeli oleh Tergugat II DR dan dibayar lunas kepada Para Penggugat DK dan untuk segala sesuatu yang masih tersisa diatas tanah tersebut setelah batas waktu ini dapat dikosongkan oleh Tergugat II DR tanpa ada tuntutan/ keberatan dari Para Penggugat DK;
- Para Penggugat DK tidak akan menuntut Tergugat II DR dalam hal apapun jika Tergugat II DR menjalankan ketentuan dalam akta ini;
- Dikarenakan para Penggugat DR tidak saja melaksanakan Pasal 3 dan 4 dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut maka untuk mendapatkan kepastian hukum atas apa yang sudah diperbuat oleh para Penggugat DK sementara Tergugat II DR sudah banyak mengeluarkan uang. Maka Tergugat II mengajukan gugatan dalam Perkara No. 01/ Pdt.G/2009/PN.Tng. yaitu pada awal bulan Januari 2009. adapun amar putusan Perkara No. 01/Pdt.G/2009/PN.Tng antara lain menyatakan "Memerintahkan kepada Tergugat V/Notaris untuk melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan dan atau membuat Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat tanah sebagaimana dimaksud diatas dalam waktu paling lambat 1 minggu sejak putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap", kemudian para Penggugat DK mengajukan perkara bantahan dengan register No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.TNG tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat DK dan Tergugat II DR yang materinya, subyeknya dan obyeknya sama dengan perkara gugatan ini, Perkara No. 446/Pdt.G/2013/ PN.Tng. bahwa Pertimbangan hukum dalam Putusan Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng, hal. 58 alinea 1 hakim mempertimbangkan, bentuk perbuatan rekayasa transaksi jual-beli yang didalilkan para Penggugat antara para Penggugat dan Tergugat II tidak beralasan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para Penggugat untuk beralih dengan mengajukan gugatan ini, sehingga terbukti dengan jelas gugatan para Penggugat harus ditolak;

Hal. 35 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



9. Bahwa dasar Tergugat II DR mengajukan Perkara No. 01/Pdt.G/2009/PN.Tng, tanggal 07 April 2009, karena :
- Para Penggugat DK dalam waktu yang sudah ditentukan dalam kedua Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan No. 7 tanggal 22 Januari 2008 telah wanprestasi seharusnya para Penggugat DK melunasi seluruh hutang uang muka dan pelunasannya kepada Tergugat II DR, selambat-lambatnya 120 hari sejak tanggal 16 Januari 2008 yaitu tanggal 14 Mei 2008 atau pada tanggal sertifikat tanah telah menjadi atas nama Penggugat Edi Jhon Har DK dan Agusdi Arya Nazar DK, tergantung batas waktu mana yang lebih lama;
 - Sedangkan kedua sertifikat yaitu SHM No. 01959 dan SHM No. 01961 sudah diterbitkan menjadi atas nama para Penggugat DK pada tanggal 17 September 2008. sementara Tergugat II telah melaksanakan *Bunyi Akta Pengakuan (Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008 dalam Pasal 1 dan Pasal 2;*
 - Bahwa berdasarkan Pasal 4 dari Kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas antara lain menyatakan, *apabila Para Penggugat tidak dapat mengembalikan hutangnya tersebut kepada Tergugat II dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan (tanggal 17 September 2008), maka Para Penggugat menyetujui kalau Tergugat II dengan seketika (serta merta) membeli obyek sengketa kepada Para Penggugat;*
 - Tergugat II telah melakukan pembayaran/menitipkan uang pembelian obyek sengketa melalui Tergugat V, pada tanggal 10 November 2008, sebagai pihak yang ditunjuk oleh masing-masing pihak dalam kedua Akta Pengakuan hutang tersebut diatas, tetapi uang tersebut tidak saja diambil oleh Para Penggugat DK meski sudah diberitahukan oleh Notaris, dikarenakan Notaris yang ditunjuk oleh pihak-pihak dalam kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas tidak saja memproses jual-beli obyek sengketa dan balik nama atas kedua SHM tersebut diatas, sementara Tergugat II DR telah melaksanakan/komit dengan isi pasal 4 dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, maka Tergugat II DR untuk adanya kepastian hukum, mengajukan gugatan dalam perkara No. 01/Pdt.g/2009/PN.Tng, untuk memproses transaksi jual-beli

Hal. 36 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



tersebut dalam Pasal 4 dan melakukan proses Balik nama dari semula atas nama Para Penggugat DK kepada para Tergugat II DR;

- Kemudian uang titipan pembayaran dari Tergugat II DR oleh Tergugat V dititipkan lagi kepada Pengadilan Negeri Tangerang seperti yang diakuinya dalam gugatan Para Penggugat DK dalam Butir 14, 15 dan dalam tuntutan provisinya jo. berita Acara penyerahan uang pelaksanaan putusan No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG pada tanggal 26 Januari 2011 dari Tergugat V kepada kuasa hukum Para Penggugat DK, berarti Para Penggugat DK sudah mengetahui Tergugat II DR telah melakukan kewajiban nya sesuai isi dari kedua Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas, dengan demikian transaksi jual-beli sudah dilaksanakan secara sah sesuai dengan kesepakatan bersama antara Para Penggugat DK dengan Tergugat II DR diperkuat dengan putusan perkara No. 01/Pdt.G/ 2009/PN.Tng. sehingga proses balik nama dari Para Penggugat DK kepada Tergugat II DR sah secara hukum karena Tergugat II DR telah mengeluarkan biaya jual-belinya sebesar Rp.688.822.000,- pada tanggal 10 November 2008 vide Bukti kwitansi pembayaran pembelian tanah obyek sengketa;

- Bahwa amar putusan dalam Perkara No. 01/Pdt.G/ 2009/PN.Tng. dimana putusan tersebut sudah inkracht van gewijsde, adapun diktum putusannya adalah sbb :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat DR/Tergugat II DR untuk seluruhnya; Menyatakan Tergugat/Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum; dst;
- Memerintahkan Tergugat/Tergugat I untuk melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan dan atau membuat Akta Jual-Beli dan balik nama Sertifikat tanah sebagaimana dimaksud diatas dalam waktu paling lambat 1 (satu) minggu sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap;
- Memerintahkan Tergugat/Tergugat I, membayarkan uang untuk pembayaran pembelian tanah dan pengembalian uang muka Rp.297.500.00 + membayar Rp. 13.279.750 kepada Edi Jhon Har dan membayarkan Rp.367.500.000,- + membayar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.542.250,00 kepada Agusdi Arya Nazar, melalui Pengadilan Negeri Tangerang; Dst;

10. Bahwa dasar dari amar putusan dalam Perkara No. 01/Pdt.G/2009/PN.Tng. tanggal 07 April 2009 butir 4, ditegaskan :
"Memerintahkan kepada Pembantah, karena bertentangan dengan UU Mahkamah Agung Pasal 113 (1) jo. SEMA No. 7 Tahun 2005;

11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka mohon kepada Turut Tergugat DK untuk tidak melakukan transaksi apapun baik balik nama dari Tergugat II DR kepada para Penggugat DK atau pihak lain, tanpa alas hukum yang sah, karena kedua obyek sengketa secara hukum telah sah milik Tergugat II DR;

12. Bahwa dikarenakan para Penggugat DK tidak saja melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II DR sementara Tergugat II DR pada tahun 2008 telah melakukan pembayaran obyek sengketa sebesar Rp. 1.325.047.000,00 karena Tergugat II DR telah membeli obyek sengketa 2 kali lipat dari harga pembelian para Penggugat DK kepada Tergugat IV, maka penguasaan obyek sengketa tersebut terbukti para Penggugat DK telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat II DR seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 BW, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut dan perbuatan yang dilakukan para Penggugat DK telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yaitu :

1. Adanya Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

13. Bahwa perbuatan melanggar hukum menurut yurisprudensi, kriterianya meliputi :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain atau;
- c. Melanggar kaidah tata susila atau;
- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Hal. 38 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



14. Bahwa berdasarkan aturan hukum tersebut sudah sepatutnya apabila Tergugat II DR menuntut ganti rugi materiil dan imateriil, kepada para Penggugat DK, sesuai ketentuan Pasal 1246 KUHPerduta;

Adapun tuntutan materiil yang akan diajukan oleh Tergugat II DR sbb. :

- Uang sewa toko yang tidak pernah disetorkan oleh para Penggugat DK sejak Tahun 2008 sampai dengan tahun 2014 @ Rp.35.000.000 /tahun X 3 buah kios x lamanya sewa 5 tahun x 2 obyek sengketa = Rp. 1.050.000.000,-
- Uang sewa kos-kosan dari Tahun 2008 s/d 2014 @ Rp. 1.000.000 x 15 bh x lamanya kos 5 tahun = Rp.250.000.000,-
- Biaya berperkara di Pengadilan baik perkara perdata dan pidana sebesar Rp. 250.000.000,- x 3 perkara + biaya pidana Rp. 750 . 000. 000,- + menyewakan ruko dan kos-kosan = Rp.2.800.000.000,-

Total biaya materiil yang sudah dikeluarkan Tergugat II sebesar Rp.2.800.000.000,-

Adapun tuntutan Imateriil adalah :

- Adanya perbuatan semena-mena yang dilakukan Para Penggugat DK tanpa dasar hukum yang jelas sehingga banyak menghambat waktu kerja Tergugat II DR dan tekanan-tekanan dari rekan bisnis Tergugat II DR karena Para Penggugat DR masih menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah, yang mengakibatkan mengganggu ketentraman hidup Tergugat II DR beserta keluarga, sehingga kerugian tersebut layak diperhitungkan sebesar Rp.2.200.000.000,-

Sehingga total tuntutan Materiil dan Imateriil Tergugat II DR kepada Para Penggugat DR sebesar Rp. 5.000.000.000,-

15. Bahwa dikhawatirkan Tergugat DR tidak bisa membayar tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat DR, maka sudah sepatutnya kalau Tergugat II DR melakukan Penyitaan Jaminan terhadap obyek sengketa yang masih dalam penguasaan Para Penggugat DK tanpa alas hak yang sah yaitu :

- Dua bidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 83, seluas 425 m2 dengan SHM No. 01961 dan No. 87, seluas 525 m2 dengan SHM No. 01959 keduanya terletak di RT.03, RW.03,

Hal. 39 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang beserta kunci-kunci rumah/ruko/kos-kosan beserta turutannya yang melekat diatas tanah tersebut diatas, tanpa syarat dan tanpa syarat dan tuntutan ganti rugi apapun juga kepada Tergugat II DR.

16. Bahwa dikhawatirkan putusan dalam perkara ini illusoir, maka Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk memeriksa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (Uit voerbaar bij voorraad), karena dikhawatirkan kedua obyek sengketa tersebut diperjual-belikan oleh para Penggugat DK tanpa alas hak yang sah;
17. Bahwa mengingat perbuatan para Penggugat DK telah terbukti beritikad buruk yang selalu ingin menguasai rumah/ruko/kos-kosan yang bukan miliknya, maka layak menurut hukum supaya para Penggugat DK dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari para Penggugat DR lalai tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang sampai para Penggugat DK melaksanakan pembayaran ini kepada Tergugat II DR;
18. Bahwa gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah, karenanya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, Tergugat II DR mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verzet atau kasasi;

DALAM PROVISI :

- Mohon ke hadapan Majelis Hakim, agar kiranya berkenan memutuskan putusan sela, sebelum pokok perkara ini diputuskan agar:
 - Memerintahkan kepada Para Penggugat DK dan pihak lainnya yang menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum atau kegiatan-kegiatan dalam bentuk apapun yaitu mengontrakkan lagi, menguasai, menawarkan obyek sengketa serta siapapun juga yang menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H Juanda No. 83 dan 87 Kab. Tangerang, agar segera mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat apapun juga dan tanpa adanya tuntutan ganti rugi dalam bentuk apapun dan segera menyerahkan kunci-kunci rumah/ruko dan kos-kosan kepada Tergugat II DR secara seketika;

Hal. 40 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Panmud Perdata dan Bagian Kasasi untuk mengambil kembali berkas perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn. dari Mahkamah Agung yang telah dikirimkan pada tanggal 21 Oktober 2013, karena terbukti telah melanggar Pasal 113 (1) UU Mahkamah Agung jo. SEMA No. 7 Tahun 2005 dan menyatakan cacat hukum pengiriman berkas tersebut;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat DR mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan, menyatakan dan menjatuhkan putusan ini sbb. :

DALAM PROVISI :

Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat DR untuk seluruhnya;

Menyatakan cacat demi hukum pengiriman berkas perkara No. 501/PdtBth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn. yang telah dikirim ke Mahkamah Agung pada tanggal 21 Oktober 2013;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Tergugat II DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum pembuatan 2 (dua) buah Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan 07 tanggal 22 Januari 2008;
3. Menyatakan bahwa Tergugat II DR adalah sebagai pemilik yang sah atas kedua SHM No. 01961/Kel. Cempaka Putih seluas 425 M2 dan SHM No. 01961/Kel.Cempaka Putih seluas 425 M2;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa: 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 83 seluas 425 m2 dengan SHM No. 01961 dan No. 87, seluas 525 m2 dengan SHM No. 01959 keduanya terletak di RT.03, RW.03, Kel. Cempaka Putih, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang beserta kunci-kunci rumah/ruko/kos-kosan beserta turutannya yang melekat diatas tanah tersebut diatas, tanpa syarat dan tanpa syarat dan tuntutan ganti rugi apapun juga kepada Tergugat II DR;
5. Menyatakan Para Penggugat DK telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat II DR dan harus membayar ganti kerugian berupa :
 - Materiil sebesar Rp.2.800.000.000,- dan;

Hal. 41 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Imateriil sebesar Rp. 2.200.000.000,-, sehingga jumlah seluruhnya Rp.5.000.000.000,- ;
 6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding dan kasasi;
 7. Mengabulkan tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat II DR;
 8. Menghukum Para Penggugat DK untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari keterlambatan atas kelalaian dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak gugatan ini di daftarkan ke Pengadilan sampai para Pengugat melaksanakan pembayaran dalam perkara ini kepada Tergugat II DR;
 9. Menghukum Para Penggugat DK atau siapapun juga yang menempati/menguasai obyek sengketa segera mengosongkan kedua obyek sengketa tanpa syarat dan tanpa tuntutan ganti rugi dalam bentuk apapun juga serta menyerahkan kunci-kunci rumah/ruko/kos-kosan kepada Tergugat II DR secara sekaligus dan seketika;
 10. Menyatakan balik nama dari Para Penggugat DK kepada Tergugat II DR sah secara hukum;
 11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat DR untuk tidak melakukan proses balik nama dari Tergugat II DR kepada Para Penggugat DK atau Pihak lain;
 12. Menghukum Turut Tergugat DR untuk tunduk dan taat atas putusan ini;
 13. Menghukum Para Penggugat DK untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam obyek sengketa dengan SHM No.01959/Kel. Cempaka Putih seluas 524 M2 dan perkara ini;
- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, kuasa hukum Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Maret 2014 yang dibacakan dan kemudian diserahkan di persidangan pada tanggal 13 Maret 2014 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa sebelumnya Tergugat III menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Agustus 2013 terutama hal-hal yang terkait dengan Tergugat III, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Tergugat III.

Hal. 42 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) Bahwa semestinya gugatan Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bukan ke Pengadilan Negeri Tangerang (Kompetensi Absolut) atas dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana disebutkan pada point 5 (lima) hal. 2 (dua) Gugatan Penggugat. Bahwa Penggugat telah menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang yang diposisikan sebagai Tergugat V;
2. Bahwa keberadaan Tergugat V yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat V adalah terkait dengan tindakan Tergugat V/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Tangerang membaliknamakan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1959 dan SHM No. 1961 kepada Tergugat II sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada point 1 hal. 7 gugatan;
3. Bahwa oleh karena Penggugat telah mempermasalahkan mengenai tindakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Tergugat V selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, maka seharusnya gugatan Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bukan Pengadilan Negeri Tangerang;
4. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak karena melanggar Kompetensi Absolut.

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa menurut Tergugat III gugatan Penggugat jelas-jelas error in Persona, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - 1) Bahwa didalam gugatan Penggugat sebagaimana termaktub pada hal. 1 alinea pertama jelas-jelas gugatan Penggugat hanya menggunakan kata Penggugat, bukan Para Penggugat I dan Penggugat II, sementara di dalam gugatan dan petitum Penggugat menggunakan kata Penggugat I dan Penggugat II, oleh karenanya cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat error in persona, karena tidak jelas Penggugatnya apakah satu orang atau dua orang;
 - 2) Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sangat mendasar karena baik dalam gugatan maupun Petitum Penggugat menggunakan kata Penggugat I dan Penggugat II, oleh karenanya

Hal. 43 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



jelas-jelas akan terjadi kerancuan putusan bila tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini;

- 3) Bahwa sebagaimana diuraikan pada hal. 1 gugatan Penggugat menyatakan bahwa Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama EDI JHON HAR dan NOVIWARMi GANIN (ahli waris pengganti dari almarhum AGUSDI ARYA);

Disini terjadi ketidakjelasan person (Error in persona) apakah EDI JHON HAR dan NOVIWARMi GANIN keduanya adalah ahli waris pengganti AGUSDI ARYA atau NOVIWARMi GANIN saja sebagai ahliwaris Pengganti AGUSDI ARYA, dengan demikian cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Error In Persona;

- 4) Bahwa didalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan berapa orang ahliwaris dari almarhum AGUSDI ARYA apakah NOVIWARMi GANIN atau masih ada ahliwaris lainnya, hal ini sangat mendasar, mengingat bila masih ada ahliwaris lainnya tentunya gugatan Penggugat bisa menjadi kurang pihak, apalagi gugatan perkara ini terkait dengan harta warisan almarhum AGUSDI ARYA;

2. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas maka telah berdasarkan hukum bilamana Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR :

Bahwa gugatan Penggugat jelas-jelas kabur (obscure libel), atas dasar pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscure libel) karena menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan gugatan wanprestasi (ingkar janji), hal ini didasari oleh fakta-fakta sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada point 2 halaman 3 gugatan Penggugat mengaitkan gugatannya dengan Akta Perdamaian dalam perkara Perdata No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng;
- 2) Bahwa sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat pada point 3 (tiga) hal. 3 gugatan, bahwa Penggugat telah mempersoalkan ketentuan Pasal 4 ayat 3 Akta Perdamaian dalam perkara Perdata No. 82/PDT.G/2006/ PN.Tng. mengenai jasa Perbankan, hal ini tentunya terkait dengan prestasi, yang harusnya titel gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi (cidera janji);

Hal. 44 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



- 3) Bahwa seperti disebutkan dalam gugatan Penggugat pada alinea terakhir halaman 3 (tiga) yang intinya Penggugat menolak adanya Akta Pengakuan Hutang yang dibuat di hadapan Tergugat I karena menurut Penggugat hal itu tidak diatur dalam Akta Perdamaian dalam perkara No. 82/Pdt.G/2006/PN.Tng, itu artinya Penggugat juga mempersoalkan masalah prestasi yang tertuang dalam Akta Perdamaian dimaksud;
 - 4) Bahwa pada - (garis datar) pertama/alinea pertama halaman 4 Gugatan Penggugat juga menyatakan: -Artissa Panjaitan atau Tergugat II, bukan Bank atau orang yang di percayakan oleh Perbankan untuk merealisasikan bunyi Pasal 4 ayat (3) dari Akta Perdamaian dalam perkara No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng. itu artinya Penggugat juga mempermasalahkan mengenai prestasi yang tertuang dalam Akta Perdamaian dalam perkara No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng;
 - 5) Bahwa pada garis datar (-) kedua halaman 6 Gugatan Penggugat, Penggugat lagi-lagi mempersoalkan mengenai ketentuan Pasal 4 ayat (3) Akta Perdamaian dalam perkara No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng., yang intinya menyalahkan Tergugat IV (ahliwaris almarhum ITRA Bin NASAN) karena menurut Tergugat III tidak memenuhi ketentuan dalam Akta Perdamaian tersebut. Hal ini diperkuat pula dengan dalil Penggugat pada hal. 16 Gugatan;
2. Bahwa gugatan Penggugat juga jelas-jelas kabur (obscure libel) karena disatu sisi Penggugat mempersoalkan Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, namun disisi lain Penggugat mempersoalkan dan meminta uang jual beli/ganti rugi tanah tersebut sejumlah Rp. 688.822.000,- (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) sesuai Berita Acara Penyerahan Uang Pelaksanaan Eksekusi No. 02/PEN.Eks/2011/PN.Tng. hal ini jelas-jelas sebuah kerancuan dan kegalauan Penggugat karena tidak jelas apa mau membeli atau mau menjual tanah dimaksud, karenanya agar Majelis Hakim yang mulia tidak terkecoh dengan dalil-dalil Penggugat;
3. Bahwa Gugatan Penggugat juga kabur (obscure libel) karena menggabungkan 2 (dua) permasalahan yang berbeda dalam suatu gugatan, yang pertama masalah yang terkait dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual beli yang menurut Penggugat telah

Hal. 45 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



dibuat secara melawan hukum, lalu meloncat-loncat ke persoalan terkait dengan putusan perkara No. 01/PDT.G/2009/PN.Tng;

4. Bahwa dari kenyataan-kenyataan sebagaimana tersebut diatas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini, untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan atau tidak dapat diterima, karena gugatan Obscur libel/kabur;

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Gugatan Penggugat jelas-jelas kurang pihak, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada garis datar (-) 4 (empat) hal. 4 Gugatan yang menyatakan: - Tergugat I sebagai Notaris tidak berada di tempat (Kantor Notaris), tidak ada pembacaan isi akta secara keseluruhan, tidak ada penjelasan hukum tentang isi Akta Pengakuan Hutang tersebut, Pegawai Tergugat I (Notaris) yang bernama HADI CANDRA yang diarahkan dan diatur untuk penandatanganan Akta Pengakuan Hutang, dan ketika Penggugat I dan Penggugat II keberatan terhadap keberadaan akta dan kondisi pada saat itu, Pegawai tersebut mengatakan " tanda tangan saja tidak usah khawatir, aman", dari dalil tersebut semestinya gugatan Penggugat memasukkan saudara HADI CANDRA sebagai Tergugat, karenanya gugatan Penggugat jelas kurang pihak;
2. Bahwa gugatan Penggugat juga dapat dinyatakan kurang pihak karena di dalam gugatan tidak menyatakan apa dasar bahwa sdr. NOVIWARM GANIN (Ahliwaris pengganti dari almarhum AGUSDI ARYA) bertindak mewakili almarhum AGUSDI ARYA, apa benar yang bersangkutan adalah ahliwaris pengganti satu-satunya almarhum AGUSDI ARYA, berapa orang ahliwaris almarhum AGUSDI ARYA, hal ini tidak jelas, karena dalam gugatan tidak menyebutkan dasar berupa Surat Keterangan Waris atau Fatwa Waris almarhum AGUSDI ARYA sedangkan persoalan ini menyangkut harta peninggalan/warisan, yang semestinya semua ahliwaris harus dilibatkan baik sebagai Penggugat maupun posisi Tergugat;

Bahwa dari dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang mulia menolak Gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

Hal. 46 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Bahwa dalil–dalil yang telah disampaikan dalam eksepsi tersebut diatas Yang berhubungan dengan pokok perkara, dipergunakan pula dalam pokok perkara;

Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, *terutama terkait dengan* Tergugat III, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Tergugat III;

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat dalam pokok Perkara, Tergugat III menyampaikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 15 (lima belas) hal. 6 (enam) gugatan Penggugat yang intinya menurut Penggugat bahwa Penggugat menuduh Tergugat III membantu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai dan memiliki SHM milik Penggugat, dalil tersebut jelas menyesatkan karena Tergugat III secara sukarela (tertuang dalam berita acara penyerahan uang pelaksanaan putusan No. 02/PEN.Eks/2011/PN.Tng, tertanggal 26 Januari 2011) menerima uang sebesar Rp. 688.822.000,- (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) sesuai amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PdtG/2009/PN.Tng, tanggal 07 April 2009;

Bahwa sungguh suatu dalil yang menyesatkan dan mengada-ada bila Penggugat mengendalikan sedemikian rupa, mengingat Tergugat III telah berjuang maksimal untuk membela dan mempertahankan hak Penggugat yang sesuai Surat No. 300/125-SPPP, tanggal 15 Maret 2006, yang dikeluarkan oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kab. Tangerang Perihal: Pemberitahuan, dimana Pihak Klien Edy Jhon Har dkk. diminta untuk mengosongkan bangunan yang berdiri diatas tanah garapan mereka, dan barang kali Penggugat lupa bahwa Tergugat III adalah Kuasa Hukum Penggugat sesuai Surat Kuasa No. 015/SKK/MKS/II/2006, tanggal 06 Februari 2006, yang dikuasakan untuk memperjuangkan hak-hak mereka termasuk hak Penggugat;

- 1) Bahwa didalam Surat Kuasa tersebut pada bagian khususnya tertulis : ... *Serta tindakan lain yang perlu dalam menyelesaikan perkara tersebut. Dan selanjutnya dalam arti seluas-luasnya.* Lalu pada alinea terakhir pada Surat Kuasa No. 012/SKK/MKS/II/2006, tersebut tertulis pula: *..serta upaya hukum lainnya yang dianggap perlu untuk kepentingan Pemberi Kuasa serta menentukan harga, melakukan/menerima pembayaran, menandatangani kwitansi-*

Hal. 47 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



kwitansi...; Dengan demikian tidaklah beralasan bila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III hendak menguasai harta Penggugat;

- 2) Bahwa perjuangan Penggugat membela kepentingan hukum Penggugat tersebut telah menempuh jalur hukum Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara No. 10/G/2006/PTUN-BDG, dan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan Gugatan No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng, yang tentunya menelan biaya yang tidak sedikit dengan biaya perkara yang dibayar tidak seberapa dan kadang-kadang harus merogoh kantong sendiri, namun perjuangan itu akhirnya membuat perdamaian antara pihak yang bersengketa;
- 3) Bahwa tindakan Tergugat menerima uang sesuai dengan petitum putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/Pdt.G/2009/PN.TNG, adalah putusan yang bijaksana, karena menghormati putusan Pengadilan yang dipandang sebagai tindakan yang perlu dijalankan (sesuai bunyi Surat Kuasa) karena bila tidak dijalankan tentunya akan mengandung konsekuensi hukum bagi klien, karenanya tindakan tersebut didasari etiked baik, bukan untuk menguasai tapi untuk diserahkan kembali pada klien yang berhak, namun penyerahan itu ditolak oleh Penggugat;
- 4) Bahwa Tergugat III telah berkirim surat Kepada sdr. Edy Jon Har dan almarhum Agusdi Aria, mengenai penyerahan uang yang diterima Tergugat III dari Pengadilan Negeri Tangerang untuk bagian Penggugat, akan tetapi Surat tersebut ditolak oleh yang bersangkutan, berdasarkan bukti Pengembalian Surat TIKI, Tanggal 11 April 2011 No. Bukti Pengembalian/BTTKB: 109678398, dengan catatan: 2. Ditolak oleh Penerima. Dengan demikian tidaklah beralasan bila Penggugat mempermasalahkan Tergugat III;
- 5) Bahwa selain itu alasan penerimaan uang tersebut oleh Tergugat III, adalah karena didalam uang tersebut ada hak Tergugat III sebesar 10% (sepuluh persen) sesuai Pernyataan Komitmen Fee tertanggal 07 Desember 2006;
- 6) Bahwa diduga tindakan Tergugat I membuat Akta Jual Beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat, adalah untuk memenuhi isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G/2009/PN.Tng. tanggal 07 April 2009, sebagaimana bunyi point 4 amar putusan

Hal. 48 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



tersebut, karenanya tidaklah beralasan bila Penggugat menyalahkan Tergugat I;

- 7) Bahwa diduga permasalahan utamanya adalah karena Penggugat tidak dapat memenuhi isi ketentuan Pasal 4 Surat Perjanjian Perdamaian dalam perkara No. 82/PDT.G/2006/PN.Tng, oleh karena itu tidak selayaknya menumpahkan kesalahan pada para Tergugat;

Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut kiranya cukup alasan bagi majelis Hakim yang mulia memeriksa perkara ini berkenan memutuskan bahwa Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Eksepsi dan Konvensi tersebut diatas, sepanjang mendukung dalil-dalil dalam Rekonvensi, dipergunakan pula dalam Rekonvensi;
2. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini, Penggugat dalam Konvensi akan disebut Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat III dalam Konvensi akan disebut Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini menggugat balik Tergugat dalam Rekonvensi, karena telah melakukan perbuatan melawan Hukum yakni menolak menerima pembayaran atas harga/ganti rugi tanah sebesar Rp. 688.822.000,- (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) sebagaimana disebutkan dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G/2009/ PN.Tng, yang semestinya Penggugat taati karena itu adalah Putusan Pengadilan;
4. Bahwa akibat dari tindakan Penggugat menolak menerima pembayaran tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah mengalami kerugian;
 - 1) Kerugian materil berupa tercemarnya nama baik Penggugat dalam Rekonvensi karena dijadikan Tergugat dalam perkara ini, yang seakan-akan Penggugat dalam Rekonvensi mengambil uang tersebut untuk kepentingan sendiri, termasuk juga kerugian menyediakan jasa Lawyer untuk membela kepentingan hukum Tergugat III dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, baik perkara Pidana maupun Perdata yang jika dinilai tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);



- 2) Kerugian yang berupa fee yang belum dibayar sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai obyek perkara, sesuai Pernyataan Komitmen tertanggal 07 Desember 2006, ditambah bunga keterlambatan pembayaran sebesar 8% (delapan persen)/bulan terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G.2006/ PN.Tng, berkekuatan hukum tetap, sampai dibayarnya fee tersebut kepada Penggugat dalam Rekonpensi;
 - 3) Kerugian Immaterial sebagai akibat dari memikirkan permasalahan tersebut, terkadang mengganggu kesehatan dan mengganggu konsentrasi untuk membela kepentingan hukum dalam perkara lain, yang jika dinilai tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Bahwa karena nyata-nyata Tergugat dalam Rekonpensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah wajar apabila Tergugat dalam Rekonpensi di hukum mengganti kerugian Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana diuraikan diatas;
6. Bahwa Tergugat dalam Rekonpensi juga telah melakukan tindakan Wanprestasi (cidera janji) terhadap isi Pernyataan komitmen fee tertanggal 07 Desember 2006, yakni point 2 Pernyataan tersebut, dimana Penggugat berjanji akan membayar segera succes fee kepada Kantor Advokat/ Pengacara M. Kamal Singadirata&Associates setelah perkara tanah tersebut dapat diselesaikan; faktanya perkara tanah tersebut telah selesai diperjuangkan dengan bukti telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1959 atas nama: AGUSDI ARYA dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1961 atas nama EDI JHON HAR sebagaimana dalil Penggugat pada point 1 (alinea terakhir, hal. 2 Gugatan) namun sampai sekarang succes fee tersebut belum dibayar oleh Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat III dalam Rekonpensi memohon Kepada Majelis Hakim yang mulia memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menolak dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya Perkara kepada Penggugat;

Hal. 50 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;
- Menolak Permohonan Penggugat untuk selebihnya;
- Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat;

DALAM REKONPENSISI :

1. Menerima Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam kompensi untuk mengganti kerugian Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat III dalam Kompensi secara tunai seketika, berupa :
 - 1) Kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus ribu);
 - 2) Kerugian berupa fee yang belum dibayar sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai obyek perkara, sesuai Pernyataan Komitmen Fee tertanggal 07 Desember 2006, ditambah bunga keterlambatan pembayaran sebesar 8% (delapan persen)/bulan terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 01/PDT.G/2009/PN.Tng, berkekuatan hukum tetap, sampai dibayarnya Fee tersebut kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat III dalam Kompensi;
 - 3) Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
4. Meletakkan sita jaminan atas harta-harta milik Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam kompensi, untuk menjaminkan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dapat dibayar tuntutan kerugian yang diderita Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat III dalam kompensi;
5. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, kuasa Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 yang dibacakan dan kemudian diserahkan di persidangan pada tanggal 13 Maret 2014 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat kekurangan Pihak :

Seharusnya orang yang menguasai atau menempati obyek sengketa dijadikan pihak dalam perkara ini seperti :

Para Penyewa;

Penghuni kos-kosan;

Dan siapa saja yang menempati obyek sengketa seharusnya dijadikan pihak sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat oleh Para Penggugat, dikarenakan mereka tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, terbukti gugatan Para Penggugat kekurangan pihak;

Gugatan Penggugat Nebis in Idem, hal Ini didasarkan pada :

Persoalan yang sama yaitu Perkara No. 501/Pdt.Bth/ 2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn telah diputus pada tanggal 02 Juli 2013 yang diajukan kasasi oleh Para Penggugat, telah lewat waktu, sehingga secara hukum perkara tersebut diatas telah inkracht van gewijsde, dikarenakan pengajuan Kasasinya telah melewati 1 hari dari tenggang waktu yang telah ditentukan oleh UU, sedangkan batas waktu pengajuan kasasi yang ditentukan undang-undang berakhir tanggal 13 Agustus 2013 tetapi baru diajukan permohonan kasasinya oleh para Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2013, berdasarkan ketentuan Pasal 113 ayat 1 UU MA menyatakan, bila permohonan kasasi di Pengadilan Negeri telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan, maka permohonan kasasi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima apalagi memori kasasi bersifat mutlak dalam pengajuan kasasi, maka Permohonan Kasasi yang tidak dilampiri memori kasasi atau pembuatan memori kasasinya telah melewati waktu yang ditentukan UU, berarti memori kasasinya tidak memenuhi syarat formal dan akan dinyatakan tidak diterima jo. SEMA No. 7 Tahun 2005 yang mengatur tentang permohonan kasasi yang tidak memenuhi syarat formal dinyatakan tidak dapat diterima dengan Surat Keterangan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama dan berkas perkaranya tidak bisa dikirim ke Mahkamah Agung, maksudnya apabila memori kasasi diajukan secara terlambat dengan melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh UU, maka permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga gugatan perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo. No. 23/Pdt/ 2013/PT.Btn. yang diputus pada tanggal 02 Juli 2013, yang diajukan oleh Para Penggugat telah inkrach van

Hal. 52 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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

gewijsde dan para Penggugat harus tunduk pada Putusan Tinggi No. 237Pdt/2013/PT.Btn dan Para Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan lagi yang obyek, subjek dan materinya sama dengan Perkara No. 446/PdtG/2013/PN.Tng, untuk kedua kalinya sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti telah Nebis in Idem dan gugatan para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

- Kami Mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi teguran dan peringatan keras kepada karyawan Pengadilan yang telah mengirimkan berkas Kasasi dalam Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn karena berkas perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn, dikirim ke Mahkamah Agung, apalagi putusan banding sudah diputus pada tanggal 02 Juli 2013, dan pengiriman berkas kasasi dikirim pada tanggal 21 Oktober 2013 dengan No. W29.U4/3940/HT.04.09/X/2013 sudah diterima oleh Mahkamah Agung dan diregister pada tanggal 25 Nopember 2013 dengan register No. 2989 K/PDT/2013, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasat 113 (1) UU MA dan SEMA No. 7 Tahun 2005. karena memori kasasi bersifat mutlak dalam pengajuan kasasi, maka Permohonan Kasasi yang tidak dilampiri memori kasasi atau pembuatan memori kasasinya telah melewati waktu yang ditentukan UU, berarti memori kasasinya tidak memenuhi syarat formal dan akan dinyatakan tidak diterima, maka hal ini akan kami laporkan ke Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung sesuai ketentuan dalam UU No. 14 Tahun 1985 Pasal 47 (1) yang mengatur tentang tenggang waktu kasasi dan UU No. 5 Tahun 2005 Pasal 45A (3), sebagai Pengawas di daerah atas tindakan yang dilakukan oleh Pengadilan agar pelakunya ditindak;

Gugatan Penggugat Obscuur Libel :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat disusun tidak cermat, tidak sesuai dengan hukum acara antara petitum dan posita tidak saling bersesuaian, sehingga isi gugatan sangat membingungkan, tidak dapat dimengerti, tidak memiliki kaidah-kaidah untuk membuat gugatan yang baik dan jelas, oleh karena itu gugatannya haruslah ditolak dan tidak dapat diterima karena telah menyimpang dan memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya, di satu sisi para Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah miliknya, tetapi disisi lain dalam Provisinya Para Penggugat meminta memerintahkan Tergugat III/Kuasa Hukumnya,

Hal. 53 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



untuk menyerahkan uang yang telah diambil Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Tangerang sebesar Rp.688.822.000 sebagai konsinyasi (uang tersebut milik Tergugat II yang dititipkan ke Pengadilan Tangerang oleh Tergugat I selaku Notaris) dan tidak dijelaskan oleh para Penggugat, Tergugat III harus menyerahkan kepada siapa, sehingga terbukti gugatan para Penggugat obscuur libel;

2. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya Para Penggugat pada saat diberikan kesempatan oleh Tergugat IV untuk membeli obyek sengketa vide putusan Perdamaian No. 82/Pdt.G/ PN.Tng. yang dikuasainya sejak lama tanpa alas hukum yang sah oleh Para Penggugat belum pernah melakukan pembayaran pembelian obyek sengketa terletak di Desa/ Kel. Cempaka Putih dh. Rempoa, Kec. Ciputat Timur dh. Ciputat, Kab. Tangerang kepada Tergugat IV sebagai pemilik asal dari obyek sengketa tersebut, karena Para Penggugat tidak mempunyai uang untuk membayar pembelian obyek sengketa kepada Tergugat IV, dan ternyata uang yang dipakai untuk membayar pembelian obyek sengketa kepada Tergugat IV berasal dari uang Tergugat II dengan sepengetahuan dan kesepakatan Para Pihak dalam Akta Pengakuan Hutang yang dibuat di Notaris/Tergugat I, hal tersebut diketahui Tergugat IV di Notaris/ Tergugat I, maka berdasarkan alasan tersebut diatas gugatan Penggugat terbukti telah obscuur libel dan berdasarkan perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn, kedua obyek sengketa sudah atas nama Tergugat II, dikarenakan hal tersebut para Penggugat sudah bukan pemilik dari kedua obyek sengketa tersebut dan para Penggugat tidak mempunyai hak/tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini, karena para Penggugat bukan pemilik dari kedua obyek sengketa tersebut;

Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan gugatan ini dan harus mengeluarkan Tergugat IV dalam Perkara ini, hal ini didasarkan kepada :

- Bahwa dengan telah dibayarnya pembelian obyek sengketa dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2006/PN.Tng jo. Perkara No. 01/Pdt.G/2009/ PN.Tng jo. No. 501/PdtG/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT,Btn, oleh Para Penggugat yang uangnya berasal dari Tergugat II, hubungan hukum antara Tergugat IV dengan para Penggugat telah selesai, sehingga dalam gugatan ini Tergugat IV harus dikeluarkan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti pemilik yang sah atas obyek sengketa sekarang adalah Tergugat II bukan para Penggugat, yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV dan Tergugat IV tidak pernah merugikan para Penggugat, oleh karenanya gugatan para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan cacat demi hukum pengiriman berkas perkara No. 501/PdtG/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn. yang telah dikirim ke Mahkamah Agung pada tanggal 21 Oktober 2013;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dituangkan dalam Eksepsi oleh Tergugat IV, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV menolak seluruh gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakuiinya secara jelas dan benar;
3. Bahwa dahulu obyek sengketa dan tanah-tanah di sekitarnya seluas 6.200 M2 adalah milik orang tua Itra bin Nasan/Tergugat IV, ternyata obyek sengketa tersebut telah dihuni oleh 9 orang yang menggugat ahli waris Itra bin Nasan/Tergugat IV bagaimana mungkin para Penggugat bukan pemilik menggugat Pemilik, dan yang janggal dalam Perkara No.82/Pdt.G/2007/PN.Tng para Penggugat menggugat Tergugat IV hanya didasarkan pada Surat Garap dari Dinas Pertanian, yang bukan pemilik sah dari tanah obyek sengketa;
4. Bahwa didalam Gugatan Para Penggugat telah menitik beratkan pada putusan perdamaian dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2007/PN.Tng, sedangkan putusan Perdamaian bukanlah produk hakim, sedang dibalik perdamaian tersebut ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti yaitu No. 01/PdtG/2009/PN.Tng dan Putusan Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No.23/Pdt/2013/PT.BTN sehingga gugatan Penggugat telah Ne bis in Idem, tidak dapat diajukan untuk kedua kalinya dalam perkara yang sama dengan Perkara No.446/Pdt.G/ 2013/PN.TNG. oleh karenanya Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Perdamaian dalam Perkara No. 82/PdtG/2006/PN.Tng tanggal 10 Juli 2006 uang pembayaran jual beli

Hal. 55 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



baik uang muka maupun pelunasannya berasal dari Tergugat II, sepengetahuan Tergugat IV dibuatnya kedua Akta Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 16 Januari 2008 dan No.7 tanggal 22 Januari 2008 antara para Penggugat dengan Tergugat II atas kehendak dan para Penggugat karena para Penggugat pada saat itu tidak mempunyai uang untuk melakukan pembayaran jual-beli tanah kepada Tergugat IV selaku ahli waris Itra bin Nasan, yang semula dikuasai para Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga disepakati oleh 9 orang para Penggugat dalam Perkara 82/PdtG/2008/PN.Tng. termasuk para Penggugat untuk menanggulangi pembayaran jual-beli dengan Tergugat IV menggunakan jasa Tergugat II, bukan menggunakan jasa perbankan;

6. Bahwa dalam perkara ini para Penggugat mendalilkan, obyek sengketa tersebut adalah miliknya, padahal sepengetahuan Tergugat IV kedua obyek sengketa telah menjadi milik Tergugat II sesuai Putusan No. 01/PdtG/2009/PN.Tng jo. Perkara No. 501/PdtBth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/ PT.Btn, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan: *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa. diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*" hal ini dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 283Rbg juga menyatakan: *Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*". bahwa dalam perkara ini siapa yang mendalilkan dia harus membuktikan dengan kata lain bahwa pembuktian menjadi kewajiban bagi yang mengajukan gugatan dalam hal ini Para Penggugat;

7. Bahwa Tergugat IV menolak butir 1 s/d 21 gugatan Para Penggugat, hal ini didasarkan pada:

- Bahwa 9 Pihak-pihak dalam Perkara No. 82/PDT.G/ 2006/PN.Tng. diantaranya para Penggugat yang menguasai/menghuni tanah milik orang tua Tergugat IV, yang sebagian obyek sengketa masih dikuasai Para Tergugat tanpa alas hak yang sah hanya berdasarkan Surat Garap dari Dinas Pertanian bukan dari Intra bin Nasar/Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asal muasal obyek sengketa adalah tanah hak adat yang sudah bersertifikat dengan SHM No.47/Rempoa atas nama Intra bin Nasan, seluas 6200 m2, karena Itra bin Nasan telah meninggal dunia maka obyek sengketa telah diwariskan kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat IV, kemudian Tergugat IV digugat oleh para Penggugat dan 7 para Penggarap lainnya dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2006/ PN.Tng dan telah diputuskan secara damai antara pihak-pihak dalam Perkara No. 82/PdtG/2006/PN.Tng, bukan atas pertimbangan dan putusan Majelis Hakim;
- Bahwa dari 9 orang para Penggugat dalam Perkara No. 82/Pdt.G/2006/ PN.Tng hanya para Penggugat yang tidak mau membayar hutangnya kepada Tergugat II, hal ini terbukti dengan Para Penggugat menggugat Tergugat IV dan Tergugat II dalam Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/ PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn, dengan demikian semakin terbukti itikad tidak baik dan para Penggugat dengan mengajukan lagi perkara yang sama, obyeknya juga sama dan materinya juga sama dalam Perkara No. 446/Pdt.G/2013/PN.Tng;
- Bahwa Tergugat IV menolak butir 3 s/d 11 gugatan para Penggugat karena didalam klausula perkara perdamaian No. 82/Pdt.G. 2009/PN.Tng ada pengecualian didalam hal. 6 yaitu: tersebut diatas dikecualikan bilamana ada diantara Pihak Pertama (yaitu 9 orang Penggugat dalam Perkara tersebut diatas) termasuk Para Penggugat sanggup membayar lunas harga tanah obyek sengketa yang ditempati mereka masing-masing dan dikecualikan pula bila mereka sanggup membayar tanpa menggunakan jasa perbankan";
- Bahwa perlu Para Penggugat sadari untuk menggunakan jasa perbankan bukanlah hal yang mudah dimana Para Penggugat harus mempunyai usaha dan ijin usaha yang pasti, guna mengembalikan pinjamannya kepada Bank, kemudian usaha para Penggugat dianalisa oleh Bank apakah usaha para Penggugat layak untuk diberi kredit dan memungkinkan bisa lancar membayar pengembalian pinjaman kreditnya kepada Bank dan harus memenuhi syarat 5 C antara lain Character, Capital dll, kemudian ada Appraisal/penilaian jaminan hutang apakah memungkinkan bisa diberikan pinjaman senilai Rp.280,806.250,- untuk Edi Jhon Har dan sebesar Rp. 355.418.750,- untuk Agusdi Arya Nazar/Para Penggugat seperti yang

Hal. 57 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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)



diinginkan oleh Para Penggugat sementara usaha Para Penggugat belum jelas, Caracternya pun meragukan, buktinya Para Penggugat masih mempunyai hutang kepada Tergugat II dan belum dilunasi dengan mengajukan bantahan dalam perkara No. 501/PdtG/2010/PN.Tng jo. 23/Pdt/2013/ PT.Btn di mana salah satu diktumnya menyatakan: Menolak bantahan Pembantah I dan II sekarang Penggugat I dan II dalam Perkara No. 446/PdtG/2013/ PN.Tng. dan putusan Pengadilan Tinggi Banten menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banten, kemudian para Penggugat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dari Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn, tetapi memori kasasinya diajukan telah melampaui waktu yang ditentukan UU dalam Pasal 113 (1) UU MA jo. SEMA No. 7 Tahun 2005 sekarang Penggugat I dan II dalam Perkara No. 446/PdtG/2013/PN.Tng dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, kemudian Para Penggugat mengajukan Kasasi dari Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.BTN, tetapi memori kasasinya diajukan telah melampaui waktu yang ditentukan UU dalam Pasal 113 (1) UU MA jo. SEMA No. 7 Tahun 2005, dikarenakan memori kasasi bersifat mutlak dalam pengajuan kasasi, maka permohonan kasasi yang tidak dilampiri memori kasasi atau pembuatan memori kasasinya telah melewati waktu yang ditentukan UU, berarti memori kasasinya tidak memenuhi syarat formal dan akan dinyatakan tidak diterima, sehingga Para Penggugat harus tunduk pada putusan Perkara No. 501/PdtG/2010/PN.Tng jo. 23/Pdt/2013/PT.Btn dan tidak bisa memaksakan memori kasasi dan berkas perkara No. 501/Pdt.G/20107PN.Tng jo. 23/Pdt/2013/PT.BTN untuk dikirim ke Mahkamah Agung, oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membuat penetapan perkara ini harus ditolak karena telah Ne bis In Idem;

Dikarenakan itikad yang tidak baik dari para Penggugat, maka Bank harus berpikir panjang untuk mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh para Penggugat, sedangkan waktu pembelian obyek sengketa dibatasi waktunya hal ini tertuang dalam butir 5a Perkara No. 82/Pdt.G/2009/PN.Tng, menyatakan, pernyataan tidak sanggup membeli oleh salah satu atau semua pihak Pertama/Para Penggugat sebagaimana Pasal 4 ... paling lambat 60 hari sejak ditandatanganinya

Hal. 58 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Perjanjian Perdamaian ini, dalam jangka waktu sesingkat itu mana mungkin Bank bisa mempercepat proses kredit Para Penggugat/ Pihak-pihak dalam Perkara No. 82/Pdt/G/2009/PN.Tng, yang usahanya belum pasti, kapitalnya belum jelas kemudian karakternya meragukan sebaiknya para Penggugat lebih realistis dalam mendalilkan gugatannya sehingga alasan para Penggugat dalam butir 3 s/d 11 adalah tidak benar dan harus ditolak;

8. Bahwa Tergugat IV tidak menerima uang secara diam-diam seperti dalil para Penggugat dalam butir 16, tetapi sepengetahuan dari para Penggugat sendiri pada saat dilakukannya pembayaran jual-beli obyek sengketa adalah di Notaris/Tergugat I, sehingga ada klausula dalam Akta Pengakuan Hutang antara Para Penggugat dan Tergugat II yang dibacakan di depan Notaris ada klausula yang menyatakan :

- Bila para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang uang muka tersebut kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus sesuai dengan ketentuan Pasal 3 tersebut diatas, maka para Penggugat tidak dapat memperoleh salinan akta jual-belinya dan atau salinan Sertifikat Tanah yang dibeli;
- Bila para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar semua hutang uang muka dan hutang uang Pelunasan yang tersisa kepada Tergugat II dengan cara dicicil atau dibayar sekaligus, MAKA PARA PENGGUGAT MENYETUJUI TERGUGAT II DENGAN SEKETIKA (SERTA MERTA) MEMBELI TANAH TERSEBUT DARI PARA PENGGUGAT ...dst;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat IV menolak dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menolak tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 7.225.000.000,- ditambah dengan suku bunga bank setiap bulannya sebesar 5 % haruslah ditolak termasuk tuntutan provisinya dan imateriilnya, bukankah Para Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat IV pada tahun 2008 tetapi dihitung sejak tahun 2006, sungguh sangat tidak masuk akal tuntutan materiil dan Imateriil Para Penggugat, oleh karena tuntutan dan gugatannya harus ditolak selain tidak relevan juga bertentangan dengan fakta hukumnya serta Undang-Undang;

10. Berdasarkan uraian tersebut diatas yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah para Penggugat bukan Tergugat IV atau pihak-pihak lain yang digugat oleh Para Penggugat dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, seharusnya para Penggugat yang dituntut untuk mengosongkan obyek sengketa dan dituntut ganti rugi oleh Tergugat II karena obyek sengketa sudah dikuasai oleh para Penggugat dan telah dipakai usaha kos-kosan oleh para Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka Tergugat IV, mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan cacad demi hukum pengiriman berkas perkara No.501/Pdt.Bth/2010/PN.Tng. jo No. 23/Pdt/ 2013/ PT.Btn. yang telah dikirim ke Mahkamah Agung pada tanggal 21 Oktober 2013;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa uang pembelian obyek sengketa baik uang muka maupun pelunasannya dahulu milik Tergugat IV berasal dari Tergugat II;
3. Mengeluarkan Tergugat IV dalam Perkara ini, karena yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Para Penggugat;
4. Menolak tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil serta beban bunga bank sebesar 5% yang dimohonkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat IV, karena dimohonkan tanpa alasan yang jelas;
5. Menyatakan Para Penggugat telah beritikad buruk dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Tergugat, khususnya Tergugat IV;
6. Menyatakan bahwa pengiriman berkas Perkara No. 501/Pdt.Bth/ 2010/ PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT.Btn adalah cacat hukum;
7. Menyatakan gugatan para Penggugat telah Nebis In Idem;
8. Memerintahkan kepada Bagian Hukum Perdata untuk mengambil kembali berkas Perkara No. 501/Pdt.Bth/2010/ PN.Tng jo. No. 23/Pdt/2013/PT. Btn, untuk diambil kembali berkas tersebut yang dikirim pada tanggal 21 Oktober 2013, karena terbukti telah melanggar Pasal 113 (1) UU MA jo. SEMA No.7 Tahun 2005;
9. Biaya perkara menurut hukum;

Hal. 60 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/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 Tergugat V atau kuasa hukumnya tidak mengajukan jawaban baik tertulis maupun secara lisan ;

Membaca, dan memperhatikan Berita Acara Persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Oktober 2014 Nomor: 446/Pdt.G/2013/PN.TNg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sepanjang mengenai Ne bis In Idem ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan para Penggugat rekonsensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat konpensi atau para Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.6.097.000.00 (enam juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 10 Nopember 2014 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V, masing-masing pada tanggal 27 Desember 2014, 22 Desember 2014, 18 Desember 2014, 18 Desember 2014, 17 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) selama 14 (empat belas) hari kerja sesuai surat pemberitahuan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding I/Tergugat

Hal. 61 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V masing pada tanggal 29 Juni 2016, 27 Juli 2016, 2 Juni 2016, 23 Mei 2016, 23 Mei 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 446/Pdt.G/ 2013/PN.Tng tanggal 29 Oktober 2014, ternyata tidak ada hal-hal baru dan relevan yang perlu dipertimbangkan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan hukum a quo diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 446/Pdt.G/2013/PN.Tng tanggal 29 Oktober 2014, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

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

Memperhatikan: Pasal 1917 KUHPerdata/BW dan Pasal-pasal dalam Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, serta UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

Hal. 62 dari 64 hal. Putusan Perdata Nomor 130/PDT/2016/PT BTN



MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 446/Pdt.G/2013/PN.Tng tanggal 29 Oktober 2014, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan 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: **Kamis, tanggal 3 November 2016**, oleh kami ABDUL HAMID PATTIRADJA, SH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, AGUS HERJONO, SH. dan CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH. masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dan Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu: IDHAM CHOLIQ, SH. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

TTD.

TTD.

AGUS HERJONO, SH.

ABDUL HAMID PATTIRADJA, SH.

TTD.

CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

IDHAM CHOLIQ, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- <u>Administrasi -----</u>	<u>Rp. 139.000,- +</u>
Jumlah -----	Rp. 150.000,-