



P U T U S A N

Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Firdaus H Soleh, beralamat di J Jalan Utama Karya, Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lodewyk Siahaan, S.H., dan Berlin Sitorus, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada **LAW OFFICE LODEWYK**, beralamat di Jalan Doel Silem Nomor 45, RT/RW : 01/03, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong – Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 Nopember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 4156/Sk.Pengacara/2022/PN.TNG tanggal 22 November 2022, selanjutnya disebut sebagai -----

PENGUGAT ;

L a w a n :

Desma Silalahi, beralamat di Kampung Kademangan RT/RW : 003/001, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan meneliti bukti surat-surat yang diajukan Para Pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 07 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 07 November 2022 di bawah Register Nomor

Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1185/Pdt.G/2022/PN. Tng. telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT memiliki sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berupa rumah tinggal, terletak di Jalan Utama Karya (HK), Kampung Sengkol RT 06 Rw 02, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan dengan alas hak berupa:
 - Akta Jual Beli Nomor 5 Tahun 2001 tanggal 02 April 2001 seluas 100M2 (seratus meter persegi), yang dibuat di hadapan Drs H ASMUNI, Camat Cisauk Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
 - Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001 tanggal 02 April 2001 seluas 107M2 (seratus tujuh meter persegi), yang dibuat di hadapan Drs H ASMUNI Camat Cisauk Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - Akta Jual Beli Nomor 22 Tahun 2007 tanggal 15 Mei 2007 seluas 150M2 (seratus limapuluh meter persegi), yang dibuat di hadapan M LILY ROZALY, BA Camat Cisauk Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Bahwa di atas tanah Akta Jual Beli Nomor 5 Tahun 2001 tanggal 02 April 2001 seluas 100M2 (seratus meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001 tanggal 02 April 2001 seluas 107M2 (seratus tujuh meter persegi), sehingga total keseluruhan seluas 207M2 (duaratus tujuh meter persegi) berdiri bangunan berupa rumah tinggal PENGUGAT, sedangkan di atas tanah dengan Alas Hak Akta Jual Beli Nomor 22 Tahun 2001 (sekarang sudah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 649/Muncul atas nama Pemegang hak FIRDAUS H SOLEH tanggal 16 November 2017 seluas 111M2 (seratus sebelas meter persegi) berdiri bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat usaha isteri PENGUGAT yang bergerak dalam bidang jahit pakaian;
3. Bahwa pada tahun 2009 usaha PENGUGAT bangkrut dan untuk mempertahankan usahanya, PENGUGAT beserta isteri meminjam uang dari berbagai pihak, salah satunya dari Bapak RISAN, sebagai jaminan PENGUGAT beserta isteri menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya sebagai jaminan untuk ditempati oleh Bapak RISAN, Ibu EMAY dan Ibu RAISAN yaitu orang tua dari Ibu PARTINI dan lain sebagainya.
4. PENGUGAT dan isteri juga meminjam dari PT Bank Rakyat Indonesia unit Pasar Serpong dengan menyerahkan jaminan/agunan tanah Milik

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



PENGGUGAT yakni Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001 dan Akta Jual Beli Nomor 22 Tahun 2007. Atas kesepakatan dengan pihak PT Bank Rakyat Indonesia unit Pasar Serpong untuk selanjutnya Ibu PARTINI selaku perwakilan orang tuanya yang bernama Ibu RAISAN untuk meneruskan pembayaran angsuran/cicilan dan setelah selesai angsuran/cicilan maka PT Bank Rakyat Indonesia unit Pasar Serpong menyerahkan AJB Nomor 6 Tahun 2001 dan AJB Nomor 22 Tahun 2007 kepada Ibu PARTINI.

5. Bahwa pada tahun 2009, sangat banyak orang berminat membeli tanah beserta bangunan di atasnya berupa rumah tinggal milik PENGGUGAT tersebut karena letaknya strategis dengan harga pasaran sebesar Rp 500.000.000,- (limaratus juta rupiah);
6. Bahwa pada tahun 2011 isteri PENGGUGAT yang bernama Ibu ROMLAH bekerja sehari-hari sebagai penjahit pakaian, menyatakan kepada TERGUGAT yang kebetulan konsumennya tentang masalah keuangan, pada saat itu isteri PENGGUGAT membutuhkan uang sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), dan atas kesepakatan lisan antara isteri PENGGUGAT (Ibu ROMLAH) dengan TERGUGAT (Ibu DESMA SILALAH), **TERGUGAT bersedia meminjamkan uang kepada Penggugat tanpa bunga**, dan uang pinjaman tersebut dapat dikembalikan ketika PENGGUGAT dan isterinya mempunyai uang;
7. Bahwa pada bulan Desember 2012 (hari/tanggal lupa) sekitar Pukul 19.00 WIB, sesuai kesepakatan PENGGUGAT dan isteri berkunjung ke rumah TERGUGAT untuk meminjam uang tersebut, dimana pada saat itu hadir juga suami TERGUGAT yang bernama Bapak ARIANTO OMPUSUNGGU, selanjutnya PENGGUGAT menerima dari TERGUGAT uang tunai sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), berikut kuitansi kosong yang telah dibubuhi meterai Rp 6.000,- dan dikarenakan sudah saling percaya PENGGUGAT tanpa bertanya langsung menandatangani kuitansi tersebut, dimana PENGGUGAT dan isteri tidak diberikan pertinggal/fotocopian atas kuitansi tersebut;
8. Bahwa setelah menerima uang pinjaman dari TERGUGAT, PENGGUGAT melunasi pinjamannya kepada Ibu Partini dan Ibu EMAY dan seketika setelah pelunasan pinjaman tersebut PENGGUGAT langsung menerima 2 (dua) Asli Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001 tanggal 02 April 2001 seluas 107M2 (seratus tujuh meter persegi) dan Akta Jual Beli

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 22 Tahun 2001 tanggal 15 Mei 2007 seluas 150M2 (seratus limapuluh meter persegi) yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman PENGGUGAT dan isteri sebelumnya. **selanjutnya PENGGUGAT menyerahkan ke-2 AJB kepada TERGUGAT sebagai jaminan atas uang pinjaman sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah).** Selain kepada Ibu PARTINI, PENGGUGAT dan isteri juga melunasi pinjamannya kepada Bapak RISAN, Bapak RISAN mengosongkan rumah milik PENGGUGAT.

9. Bahwa meskipun Rumah PENGGUGAT dan isteri telah dikosongkan oleh Bapak RISAN, PENGGUGAT dan isteri belum menempati rumah tersebut karena merasa ketakutan disebabkan karena PENGGUGAT dan isteri masih memiliki banyak hutang kepada pihak lain yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu;
10. Bahwa karena rumah milik PENGGUGAT kosong dan tidak terawat, TERGUGAT mengusahakan rumah tersebut dengan cara menyewakannya kepada pihak lain yaitu terhitung sejak bulan April 2013 sampai dengan bulan April 2014 (untuk jangka waktu satu tahun) disewakan Tergugat kepada RIRIN RINJANI dan keluarga sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dan kepada Perusahaan Cargo yang bernama Mas Cargo selama 3 (tiga tahun) dengan uang sewa @ Rp 15.000.000,- = sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), seluruh uang sewa tersebut tidak pernah diserahkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT melainkan dinikmati sendiri oleh TERGUGAT;
11. Bahwa setelah dirasa aman dari kejaran orang pemilik piutang, PENGGUGAT dan keluarga berkeinginan kembali ke rumahnya, namun di larang oleh TERGUGAT yang telah keenakan menyewakan rumah milik PENGGUGAT kepada pihak/orang lain. TERGUGAT dengan arogan menyatakan PENGGUGAT diperbolehkan menghuni rumah miliknya tersebut dengan syarat dikenakan biaya kontrak/sewa sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk masa sewa 2 (dua) tahun terhitung 10 Februari 2018 s/d 10 Februari 2020 dengan menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa Kontrak yang isi Perjanjiannya sepenuhnya di buat serta otoritas TERGUGAT, demikian selanjutnya PENGGUGAT diwajibkan oleh TERGUGAT untuk menandatangani Kontrak Sewa Rumah miliknya serta membayar uang sewa sebesar Rp 35.000.000,- (tigapuluh

Halaman 4 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



lima juta rupiah) untuk masa sewa 10 Februari 2020 s/d 10 Februari 2022, atau dengan kata lain total uang sewa rumah milik PENGGUGAT tersebut telah dinikmati TERGUGAT sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang berupa rumah tinggal tersebut, dimana pada ke-2 Perjanjian Sewa-Menyewa rumah tersebut di sebutkan TERGUGAT adalah pemilik rumah, sedangkan PENGGUGAT yang sah selaku pemilik rumah di sebut pengontrak;

12. Bahwa sejatinya secara hukum Perjanjian, Perjanjian Kontrak Sewa-Menyewa yang dibuat oleh TERGUGAT dengan PENGGUGAT, yaitu :

- Tanggal 10 Februari 2018, dan
- Tanggal 10 Februari 2020

adalah tidak sah sehingga harus di tolak dan di batalkan.

13. Bahwa berdasarkan fakta yang diuraikan dalam angka **(10)** dan angka **(11)** tersebut diatas terhitung sejak april 2013 sampai dengan Februari 2022, TERGUGAT selaku yang meminjamkan uang kepada PENGGUGAT telah menikmati uang sewa sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tigapuluh juta rupiah) ;

14. Bahwa pada bulan September 2021, TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli di Kantor Camat Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), akan tetapi PENGGUGAT menolak permintaan TERGUGAT tersebut dikarenakan PENGGUGAT **TIDAK PERNAH BERNIAT MENJUAL** bidang tanah berikut bangunan diatasnya kepada siapapun yang pada tahun 2012 telah ditawarkan oleh calon pembeli sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa PENGGUGAT sangat terkejut ketika TERGUGAT meminta PENGGUGAT dan isteri untuk menandatangani Akta Jual Beli di Kantor Camat Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), serta baru menyadari TERGUGAT telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

16. Bahwa penyalahgunaan kepercayaan PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT dengan cara manipulatif dan melawan hukum, yakni mengisi kuitansi kosong yang tidak sesuai dengan peruntukannya, dimana kuitansi

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



kosong yang ditandatangani PENGGUGAT atas penerimaan uang tunai sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), berdasarkan kesepakatan lisan antara isteri PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebagai pinjaman, akan tetapi dengan cara menyalahgunakan kepercayaan PENGGUGAT, tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT, TERGUGAT secara sepihak dan manipulative serta melawan hukum mengisi peruntukan uang pinjaman tersebut menjadi diperuntukan untuk membeli rumah PENGGUGAT dengan AJB No AJ 26327912 AP;

17. Bahwa dengan memanfaatkan kelemahan, ketidaktahuan hukum serta dan ketakutan psikologis PENGGUGAT yang memiliki banyak pinjaman kepada pihak lain, TERGUGAT telah memanfaatkan hal tersebut untuk menikmati uang sewa rumah milik PENGGUGAT dari RIRIN RINJANI dan Perusahaan Mas Cargo serta dari PENGGUGAT sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
18. Bahwa lahirnya Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut didasarkan kepada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, karena secara yuridis hingga saat ini pemilik tanah yang sah berikut bangunan di atasnya adalah PENGGUGAT, karena hingga saat ini PENGGUGAT belum pernah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT;
19. Bahwa menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur bahwa PPAT bertugas Pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai Bukti telah dilakukannya Perbuatan Hukum Tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi Pendaftaran Perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
20. Bahwa kemudian menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut **“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual Beli Hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”**;

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan kepada fakta hukum yang diuraikan pada angka 16 dan angka 17 tersebut diatas, Perbuatan TERGUGAT yang menyewakan rumah Penggugat kepada pihak ketiga, secara hukum tidak berdasar dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
22. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, tentang syarat sahnya suatu perjanjian adalah:
 - a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 - c) Suatu pokok persoalan tertentu atau objek perjanjian;
 - d) Suatu sebab yang halal;

Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan antara isteri PENGGUGAT dengan TERGUGAT peruntukan uang sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) adalah untuk pinjaman bukan Untuk jual beli, akan tetapi didasari saling percaya PENGGUGAT menandatangani kuitansi kosong, dan kuitansi kosong tersebut selanjutnya diisi oleh TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan PERSETUJUAN PENGGUGAT dengan cara yang manipulatif dan melawan hukum untuk syarat sahnya jual- beli;

23. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Perjanjian Jual-beli yang diklaim sepihak oleh TERGUGAT adalah Perjanjian yang batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata khususnya suatu sebab yang halal;
24. Bahwa selain itu juga berdasarkan kuitansi yang diterbitkan TERGUGAT Objek Perjanjian Jual-beli adalah Akta Jual Beli No AJ 26327912 AP, padahal faktanya PENGGUGAT tidak pernah memiliki sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dengan Alas Hak Akta Jual Beli No AJ 26327912 AP, maka dari dan oleh karenanya Perjanjian Jual Beli dimaksud berdasarkan Kuitansi tanggal 3 Desember 2012, harus dinyatakan batal demi hukum Karena Objek Perjanjian tidak pernah ada, faktanya PENGGUGAT hanya menyerahkan AJB Nomor 6 Tahun 2001 dan AJB Nomor 22 Tahun 2007 sebagai jaminan/agunan pinjaman atas uang dipinjam PENGGUGAT dari TERGUGAT sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
25. Bahwa jaminan hutang yang diserahkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT ada 2 (dua) Akta Jual Beli, sedangkan tanah yang menjadi Objek Jual Beli dalam Kuitansi Nomor 2 Tanggal 03 Desember 2012 yang diterbitkan

Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



TERGUGAT, hanya 1 (satu) Akta Jual Beli dengan Nomor AJ 26327912 AP, PENGUGAT tidak pernah memiliki dan menyerahkan Akta Jual Beli dengan Nomor AJ 26327912 AP tersebut kepada TERGUGAT, hal ini membuktikan Objek dalam Perjanjian Jual-beli sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat **TIDAK JELAS DAN TIDAK NYATA**, sehingga oleh karenanya patut dan layak kuitansi yang dijadikan sebagai dasar TERGUGAT untuk mengklaim sebagai pemilik sah atas rumah milik PENGUGAT serta menekan PENGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli dinyatakan batal demi hukum hal ini juga membuktikan antara PENGUGAT dan TERGUGAT tidak ada Perjanjian Jual Beli Tanah, melainkan yang ada hanyalah **PERJANJIAN PINJAM-MEMINJAM SEJUMLAH UANG**;

26. Bahwa selain itu juga harga jual beli atas tanah milik PENGUGAT tidak layak karena sangat jauh berada di bawah harga pasar, dimana harga tanah milik PENGUGAT tersebut dihargai sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang berakibat perjanjian tersebut batal, dan hal ini juga membuktikan TERGUGAT sejak awal memiliki niat untuk memiliki tanah berikut bangunan rumah di atasnya milik PENGUGAT dengan Cara bujuk rayu dan iming-iming pinjaman tanpa bunga, dan pinjaman tersebut dapat dikembalikan pada saat PENGUGAT dan isteri memiliki uang ;
27. Bahwa berdsarkan fakta-fakta yang diuraikan diatas, sudah terbukti secara sah dan meyakinkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara/modus kuitansi kosong diisi oleh TERGUGAT tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT dengan cara yang manipulatif dan melawan hukum untuk jual-beli padahal berdasarkan kesepakatan lisan antara Isteri PENGUGAT dan TERGUGAT peruntukan uang sejumlah Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) adalah sebagai pinjaman PENGUGAT;
28. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian Materil maupun Immateril kepada Penggugat, adapun Kerugian Materil yang diderita PENGUGAT adalah uang sewa selama 8 (delapan) tahun yang diterima dari TERGUGAT sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tigapuluh juta rupiah), dengan perincian :
 - RIRIN RINJANI selama 1 (satu) tahun sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)

Halaman 8 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perusahaan Mas Cargo selama 3 (tiga) @ Rp 15.000.000,- = Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah),
- PENGGUGAT uang sewa selama 4 (empat) tahun sebesar Rp 70.000.000,- (tujuhpuluh juta rupiah)

maka oleh karenanya patut dan layak TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

29. Bahwa selain Ganti rugi materil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian Immateril, maka untuk itu patut dan layak TERGUGAT dihukum untuk membayar Ganti Rugi Immateril kepada PENGGUGAT yang apabila dikonkritkan dalam bentuk uang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
30. Bahwa hingga saat ini TERGUGAT masih menguasai Akta Jual Beli Nomor 5 Tahun 2001 dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001, maka patut layak TERGUGAT dihukum setidaknya diperintahkan untuk mengembalikan Kedua Akta Jual Beli tersebut kepada PENGGUGAT;
31. Bahwa berhubung kuitansi yang diterbitkan Oleh TERGUGAT Nomor 2 tanggal 3 Desember 2012 karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT, maka patut dan layak kuitansi tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
32. Bahwa agar Putusan Perkara Aquo memiliki daya paksa kepada TERGUGAT, maka sangat berdasar dan beralasan secara hukum TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) atas kelalaiannya melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari;
33. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pemenuhan **hak dan kepentingan** PENGGUGAT dalam perkara A quo, mohon kepada Majelis Hakim agar Putusan atas Perkara Aquo dapat dilaksanakan seketika meskipun TERGUGAT melakukan upaya hukum Banding dan Kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT memohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Aquo agar Sudi Kiranya memutus Perkara Aquo yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

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

2. Menyatakan TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan kuitansi yang diterbitkan oleh TERGUGAT Nomor 2 tanggal 3 Desember 2012 batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah menurut Hukum Perjanjian sehingga harus di batalkan atas ke-2 Perjanjian Sewa-Menyewa Kontrak rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 10 Februari 2018, dan tertanggal 10 Februari 2020
5. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi Immateril Kepada PENGGUGAT sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaiannya melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Memerintahkan TERGUGAT menyerahkan Akta Jual-Beli Nomor 5 Tahun 2001 dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2001 kepada PENGGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum Verzet ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan :

- Untuk Penggugat telah datang menghadap kuasanya bernama **Lodewyk Siahaan, S.H., dan Berlin Sitorus, S.H** sebagaimana tersebut di atas;
- Untuk Tergugat telah datang menghadap kuasanya bernama **T. Arsjad, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum "**ARVY Counsellors at Law ("ARVY")**", beralamat di Wisma Semeru Lt. Dasar Jl. Taman Kemang No. 18 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12730, berdasarkan Surat Kuasa No. 1102/ARVY/SKK/DS/Pdt/XI/22 tertanggal 10 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 4040/Sk.Pengacara/2022/PN.TNG tanggal 14 November 2022;

Halaman 10 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah diupayakan perdamaian dan atas permintaan para pihak yang berperkara telah memilih Mediator dari dalam Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menunjuk **Krismawan Hadiwinata, S.H.,M.Kn.** Mediator Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1 Tahun 2016 jo pasal 130 HIR, namun upaya tersebut tidak berhasil sesuai dengan Surat Pemberitahuan dari Mediator tertanggal 06 Desember 2022;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya/tidak ada perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban dan eksepsi tertanggal 10 Januari 2023 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat telah melaporkan Penggugat kepada Polres Tangerang Selatan pada tanggal 2 Maret 2022 dalam perkara **Penipuan dan emmasukki perkarangan orang lain tanpa ijin yang berhak** dan pada tanggal 7 Oktober 2022 **Polres Tangerang Selatan telah menetapkan penggugat sebagai TERSANGKA atas laporan Tergugat** tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tanggal 19 Oktober 2022 dari Polres Tangerang Selatan kepada Tergugat. Bahwa Tergugat meyakini Penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan hendak menghindari proses hukum pidana yang sedang berlangsung dan harus dihadapi oleh Penggugat.
3. Bahwa dalil no.6 s/d no. 8 gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya dan penuh dengan kebohongan.

Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah pada **bulan November 2012** (sehingga tidak benar pada **tahun 2011** sebagaimana dalil no. 6 gugatan Penggugat), Penggugat bersama istrinya (Romlah) beberapa kali datang

Halaman 11 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerumah tergugat dan membujuk serta merayu Tergugat untuk membeli tanah berikut rumahnya Penggugat hingga akhirnya kemudian disepakati oleh **Kedua belah pihak untuk melakukan jual beli tanah berikut rumah penggugat pada tanggal 3 Desember 2012** dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 256.000.000,-(dua ratus lima puluh enam juta rupiah) dengan pembayaran pertama sejumlah Rp. 220.700.000,-(dua ratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal 3 Desember 2012 dan atas penerimaan uang tersebut Penggugat menandatangani kuitansi tanda terima uang, **yang sebelumnya telah dibaca terlebih dahulu isi kuitansi tersebut oleh Penggugat, dengan disaksikan oleh suami Tergugat (Bpk. Arianto Ompusunggu), istri Penggugat (Romlah) serta ibu Fartini.**

Bahwa pada awalnya Penggugat hanya menyerahkan 1 (satu) buah asli **Akta Jual Beli (AJB) No. 6** kepada Tergugat untuk transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut, namun saat itu juga **Ibu Fartini** menyampaikan didepan semua pihak yang hadir bahwa masih ada 1 (satu) lagi AJB yang belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat terkait dengan jual beli tanah dan rumah Penggugat tersebut kepada Tergugat. Penggugat kemudian menyatakan bahwa 1 (satu) buah asli AJB tersebut sedang digadaikan oleh Penggugat kepada H. Husein. Selanjutnya Penggugat menerima uang lagi dari Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dengan tanpa kuitansi untuk menebus asli AJB dari H. Husein sehingga total pembayaran perantara adalah sebesar Rp. 230.700.000,-(dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) dan selanjutnya Penggugat menyerahkan 1 (satu) buah **asli AJB No. 5** kepada Tergugat. Kesemua pembayaran tersebut diterima oleh Penggugat pada tanggal 3 Desember 2012, sedangkan untuk pelunasan sebesar Rp. 34.300.000,-(tiga puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 10 Desember 2012.

Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, maka terbukti dalil no. 7 gugatan Penggugat menyatakan "... berkunjung kerumah Tergugat **untuk meminjam uang** dst..." adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi. Bahwa selain itu, terlihat modus Penggugat untuk menipu Tergugat, dimana pada mulanya Penggugat hanya memberikan 1 (satu) buah AJB kepada

Halaman 12 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat, namun untungnya **Ibu Fartini** memberitahukan Tergugat bahwa masih ada 1 (satu) lagi AJB yang harus diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat, dimana hal tersebut didengar dan disaksikan oleh semua yang hadir pada saat itu. **Penggugat, sebagai penjual dari sejak awal sudah mempunyai niat/itikad buruh terhadap Tergugat sebagai pembeli, dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa demikian juga dengan dalil no. 8 gugatan Penggugat yang menyatakan "...selanjutnya Penggugat **menyerahkan ke-2 AJB kepada Tergugat** sebagai jaminan atas uang pinjaman dst..." merupakan dalil gugatan yang penuh kebohongan dan uya tipu daya Penggugat terhadap tergugat, sebaba **AJB yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat bukan AJB No. 6 dan AJB No. 22 sebagaimana uraian dalil no. 4 gugatan Penggugat, melainkan ajb No. 6 dan AJB No. 5.** Bahwa setelah Tergugat membeli tanah dan rumah Penggugat tersebut, pengontrak rumah pada saat itu, Bpk. Risan kemudian mengosongkan rumah tersebut atas permintaan Tergugat.

Bahwa **AJB No. 22 tersebut telah disertifikatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 649/Muncul aatas nama Penggugat** sebagaimana diuraikan dalil no. 2 gugatan Penggugat dan dijaminan oleh Penggugat pada Bank BRI Cabang Bintaro, sehingga oleh karena dalil no. 8 gugatan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka sudah sepatutnya dalil tersebut ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa dalil no 9 Juncto dalil no. 11 gugatan Penggugat membuktikan perbatan Penggugat yang sangat merugikan masyarakat banyak, bahkan Ketua RW di Desa Kranggan, Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten pun pernah menjadi korban penipuannya Penggugat. Jika memang Penggugat adalah seorang yang benar, maka tentu tidak ada ketakutan terhadap pihak manapun, akan tetapi karena Penggugat mengetahui dia bersalah, maka timbul ketakutan Penggugat. Hati kecil Penggugat tidak dapat mengingkari kebenarannya yang ada, sebab **hanya orang yang bersalah yang akan ketakutan dan orang yang benar akan berani bertemu dan menghadapi pihak manapun dan faktanya ternyata Penggugat ketakutan untuk bertemu dengan pihak lain sehingga**

Halaman 13 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



karenanya dalil no. 9 juncto dalil. 11 gugatan Penggugat tersebut membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang bersalah karena telah sering melakukan penipuan dan kebohongan dengan menjadikan tanah dan rumahnya sebaga alat untuk mendapatkan uang dari orang lain, dimana Penggugat telah menjual tanah dan rumahnya tersebut kepada orang lain, namun di kemudian hari Penggugat menyatakan bahwa ia tidak menjual tanah dan rumahnya, melainkan hanya meminjam uang kepada orang lain tersebut dengan jaminan tanah dan rumhanya dan dengan modus menukar-nukar ketiga (3) AJB tersebut dana tau mengurangi jumlah AJ ang seharusnya diserahkan kepada pihak yang membeli tanah dan rumahnya tersebut. Bahwa dengan kalimat lain, **terbukt bahwa Penggugat adalah penjual yang beritikad buruk (te kwader trouw / bad faith) yang merugikan Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw / good faith).**

5. Bahwa Tergugat melalui Jawaban ini **MENSOMEER** Penggugat untuk membuktikan kebenaran gugatan Penggugat yang ada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat HANYA MEMINJAM UANG dari Tergugat dengan jaminan hutang yang diserahkan ada 2 (dua) AJB yaitu AJB No. 6 dan AJB No. 5. Bahwa Tergugat **MENSOMEER** Penggugat untuk membuktikan adanya suatu Perjanjian Pinjam Mmeinjam uang serta Perjanjian Penjaminan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat, sebab **jika Penggugat tidak mampu mempertahankan dalil gugatannya, maka hal itu membuktikan bahwa Penggugat tidak lebih dari seorang penipu yang sedari awal telah mempunyai itikad buruk terhadap Tergugat.**

Bahwa Tergugat dalam jawaban ini mengingatkan Penggugat bahwa pada saat Penggugat meminjam uang dari BRI Caban Serpong, Tangerang Selatan dan saat ini dengan BRI Cabang Bintaro dibuat **perjanjian pinjaman secara tertulis** yang ditandatangani oleh Penggugat dengan pihak BRI, maka demikian juga **jika memang Penggugat mendalilan hanya meminjam uang dari Tergugat, pun seharusnya dibuat secara tertulis**, sedangkan pada saat Penggugat mengontrak rumah dari Tergugat, **Penggugat dan Tergugat membuat secara tertulis dalam perjanjian kontrak rumah sebanyak 2 (dua) kali.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga gugatan yang demikian tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalil no. 10 s/d no. 13 gugatan Penggugat menegaskan pengakuan Penggugat bahwa tanah dan rumah dengan alas hak AJB No. 6 dan No. 5 adalah benar milik Tergugat berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 3 Desember 2012 dan karenanya Tergugat berhak untuk menyewakan rumah tersebut kepada pihak manapun serta menikmati uang hasil sewa rumah tersebut. Pengakuan Penggugat tersebut ditegaskan dalam dalil no. 11 gugatan Penggugat. Bahwa dalil no. 11 gugatan Penggugat semakin memperkuat kebenaran tanah dan rumah dengan alas hak AJB No. 6 dan AJB No 5 adalah miliknya Tergugat, dimana Penggugat sendiri mengakui telah 2 (dua) kali menandatangani Perjanjian Kontrak Rumah sebagai penyewa/pengontrak dengan Tergugat sebagai pemilik rumah tersebut serta Penggugat membayar uang kontrak rumah kepada Tergugat.
7. Bahwa dalil no.14 s/d 15 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan penuh kebohongan. Daris ejak bulan November 2012 hingga terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah Penggugat tanggal 3 Desember 2012, Penggugat saat menyadari dan mengerti sepenuhnya bahwa Penggugat sebagai penjual telah melakukan transaksi jua beli tanah dan rumah Penggugat dengan Tergugat sebagai pembeli dan Penggugat telah menerima uang hasi penjualan tanah dan rumah dari Tergugat serta Penggugat telah menyerahkan AJB No. 6 dan AJB No. 5 kepada Tergugat dan Penggugat telah menandatangani kuitansi tanda terima uang yang dibaca terlebih dahulu oleh Penggugat dengan disaksikan oleh Bpk. Arianto Ompusunggu, Ibu Romlah dan Ibu Fartini serta Tergugat sebelum Penggugat menandatangani kuitansi tersebut. Bahwa berdasarkan bukti Notulen Mediasi tanggal 12 Oktober 2021 di kantor Kelurahan Muncul Tangerang Selatan, terbukti Penggugat mengakui telah menandatangani draft Akta Jual Beli tanah dan rumah antara Penggugat atas persetujuan istri Penggugat (Romlah) dengan Tergugat dan karenanya **terbukti Penggugat adalah penjual yang beritikad buruk (te kwader trouw)** dan karenanya **Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw)** sudah seharusnya dilindungi oleh hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti dalil no. 14 dan no. 15 gugatan Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada sehingga harus ditolak.

Halaman 15 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena dalil no. 15 s/d no. 17 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar sebagaimana telah diuraikan didalam Jawaban Tergugat no 3 dan no. 6 diatas, maka dalil gugatan tersebut haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.
9. Bahwa dalil no. 18 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar berdasarkan fakta yang ada. Bahwa tanah dan rumah berdasarkan AJB No. 6 dan AJB No. 5 berasal dari tanah adat dan transaksi jual beli antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli telah dilakukan secara sah yaitu secara tunai dan terang. Bahwa **Penggugat telah keliru dan tidak bisa membedakan antara telah terjadinya transaksi jual beli tersebut dengan proses balik nama dalam suatu akta otentik.** Bahwa justru Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum leh karena dari sejak tanggal 10 Februari 2022 s/d sekarang belum membayar biaya sewa/kontrak rumah kepada Tergugat untuk periode yang berakhir s/d 10 Februari 2023. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dalil no. 18 gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.
10. Bahwa dalil no. 19 gugatan Penggugat justru menegaskan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terbukti telah melakukan **transaksi jual beli tanah dan rumah dengan AJB No. 6 dan AJB No 5**, dimana hal itu merupakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagai dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum berupa transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut. Bahwa Penggugat sengaja tidak menyerahkan fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Buku Nikah Penggugat dengan Romlah serta fotocopy NPWP Penggugat sebagai kelengkapan untuk proses perubahan data pendaftaran tanah, karena sedari awal transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, Penggugat telah beritikad buruk (te kwader trouw) terhadap Tergugat, sebab dengan menggunakan tanah dan rumah tersebut seolah-olah masih miliknya Penggugat, selanjutnya Penggugat bermaksud melakukan penipuan untuk mendapatkan uang dari orang lain lagi, begitulah modus dan pola yang dilakukan oleh Penggugat tersebut yang merugikan banyak orang/masyarakat pada umumnya.
11. Bahwa dalil no. 20 gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena ketentuan pasal yang dikutip oleh Penggugat tersebut mengatur tentang

Halaman 16 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

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)



peralihan hak atas tanah dan hak milik atas **SATUAN RUMAH SUSUN**, sedangkan rumah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat merupakan rumah tapak (landed house) yang terletak di perkampungan di Desa Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan.

12. Bahwa dalil no. 21 gugatan Penggugat harus ditolak sebab tidak berdasarkan hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam dalil Jawaban Tergugat sebelumnya diatas.
13. Bahwa Penggugat mengakui dalam dalil no. 22 gugatan Penggugat tentang syarat sahnya suatu perjanjian adalah berdasarkan pasal 1320 KUHPdata dan terbukti seluruh syarat dalam pasal tersebut telah terpenuhi pada waktu transaksi jual beli tanah dan rumah dengan AJB No. 6 dan AJB No.5 antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 Desember 2012 sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban Tergugat sebelumnya diatas. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat sebelumnya diatas, maka dalil no. 23 gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh karena tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
14. Bahwa dalil no. 24 dan no. 25 gugatan Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam dalil no. 5 Jawaban Tergugat, jika Penggugat tidak dapat mempertahankan gugatannya, maka Penggugat tidak hanya telah bertindak selaku penjual yang beritikad buruk (te kwader trouw) terhadap Tergugat, namun lebih dari itu, Penggugat tidak lebih dari seorang penipu yang telah banyak merugikan masyarakat dengan modus dan pola sebagaimana yang telah Tergugat uraikan dalam Jawaban Tergugat sebelumnya diatas.
15. Bahwa dalil no. 26 gugatan Penggugat yang menyatakan "...dengan cara bujuk rayu dan iming-iming pinjaman tanpa bunga,...dst" merupakan dalil yang bertentangan dengan dalil no. 6 dan no. 7 gugatan Penggugat itu sendiri. Bahwa **adalah fakta, yang datang beberapa kali ke rumah Tergugat pada bulan November dan Desember 2012 adalah Penggugat bersama istrinya, Romlah**, bukan Tergugat yang datang ke rumah Penggugat, sehingga sungguh tidak masuk logika jika Tergugat melakukan bujuk rayu dan iming-iming tersebut, sebab yang terjadi justru adalah sebaliknya, dimana **Penggugat bersama istrinya tersebut yang datang ke rumah tergugat dan membujuk serta merayu Tergugat agar mau membeli tanah dan rumah Peggugat tersebut, itulah fakta yang**

Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



sebenarnya terjadi. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka dalil gugatan tersebut harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

16. Bahwa dalil no. 27 s/d no. 29 gugatan Penggugat merupakan dalil gugatan yang penuh dengan kebohongan serta tidak bersesuaian dengan fakta yang sebenarnya berdasarkan Jawaban Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas sebelumnya, sehingga dalil gugatan yang demikian harus ditolak.
17. Bahwa dalil no. 30 gugatan Penggugat membuktikan kebenaran bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah diatas AJB No. 6 dan AJB No. 5. Bahwa menjadi pertanyaan yang sangat mendasar, jika memang Tergugat telah menguasai kedua AJB tersebut dari sejak 3 Desember 2012 dengan cara yang tidak sah dan jika memang Penggugat mengira kedua AJB tersebut adalah masih miliknya dan menganggap barang miliknya tersebut digelapkan oleh tergugat sehingga telah terjadi dugaan tindak pidana penggelapan, mengapa dari sejak 3 Desember 2012 tersebut hingga sekarang Penggugat tidak pernah melaporkan dugaan tindak pidana penggelapan tersebut kepada pihak yang berwajib ? Bahwa faktanya, justru yang terjadi adalah sebaliknya, dimana Tergugat yang melaporkan tindak pidana yang dilakukan oleh Penggugat kepada Polres Tangerang Selatan karena telah merugikan Tergugat sebagaimana telah diuraikan dalam dalil no. 2 Jawaban Tergugat diatas.
18. Bahwa dalil no. 31 gugatan Penggugat harus ditolak karena tidak bersesuaian dengan fakta yang sebenarnya sebagaimana yang telah diuraikan dalam dalil no. 3 Jawaban Tergugat diatas.
19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini tidak beralasan hukum serta tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, amka dalil no. 32 dan no. 33 gugatan Penggugat haruslak ditolak dan donytakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

Halaman 18 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



20. Bahwa Tergugat dalam Konvensi sekarang menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi sekarang menjadi Tergugat dalam Rekonvensi.
21. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim memeriksa dan memutus perkara ini agar segala hal yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi untuk dimasukkan dan dinyatakan sebagai bagian gugatan Rekonvensi dari Jawaban dalam pokok perkara ini.
22. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi menyampaikan kronologis fakta yang sebenarnya terjadi, sebagai berikut :
- Bahwa pada bulan November 2012, Tergugat dalam Rekonvensi bersama istrinya (Romlah) beberapa kali datang kerumah Penggugat dalam Rekonvensi dengan menyampaikan maksud mereka untuk menjual tanah dan rumah merak dan membujuk serta merayu Penggugat dalam Rekonvensi agar bersedia membeli tanah dan rumah mereka tersebut;
 - Bahwa pada akhirnya Penggugat dalam Rekonvensi bersedia untuk membeli tanah dan rumah Tergugat dalam Rekonvensi tersebut pada tanggal 3 Desember 2012 dengan harga transaksi jual beli tanah dan rumah adalah sebesar Rp. 265.000.000,-(dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dan pembayaran dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi di rumah Penggugat dalam Rekonvensi dengan disaksikan oleh suami Penggugat dalam Rekonvensi (Bpk. Arianto Ompusunggu), istri Tergugat dalam Rekonvensi (Romlah) serta ibu Fartini;
 - Bahwa jumlah yang dibayarkan pada tanggal 3 Desember 2012 tersebut adalah sebesar Rp. 220.700.000,-(dua ratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam kuitansi No. 2 yang ditandatangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi dan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kemudian diserahkan 1 (satu) buah AJB No. 6 kepada Penggugat dalam Rekonvensi. Pada saat itu juga, Ibu Fartini menyampaikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi bahwa masih ada 1 (satu) lagi AJB yang harus diserahkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi terkait dengan transaksi jual beli tanah dan rumah antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi tersebut;

Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Tergugat dalam Rekonvens kemudian menyampaikan bahwa 1 (satu) lagi AJB, yang seharusnya diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonvensi tersebut, masih ia gadaikan kepada H. Husein dan Tergugat dalam Rekonvensi meminta tambahan uang sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi, yang diberikan dengan tanpa ada kuitansi, untul menebus AJB tersebut dari H. Husein. Masih pada hari dan tanggal yang sama, Tergugat kemudian meneyrahkan asli 1 (satu) AJB No. 5 kepada Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga total uang pembelian tanah dan rumah yang telah dibayarkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 3 Desember 2012 tersebut adalah sebesar Rp. 230.700.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah tujuh ratus ribu rupiah);
- e. Bahwa pelunasan pembayaran transaksi jual beli tanah dna rumah antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 34.300.000,-(tiga puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi di rumah Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 10 Desember 2012;
- f. Bahwa masih dalam bulan Desember 2012, Penggugat dalam Rekonvensi selanjutnya meminta Bpk. Adung (Alm), Staff fi Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan untuk mengurus AJB atas tanah dan rumah tersebut dan menerima bukti Pencatatan Bidang Tanah pada tanggal 26 Desember 2012 serta dokumen pendukung lainnya berikut AJB yang telah ditandatangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi berikut dengan istrinya (Romlah) namun belum ditandatangani oleh PPAT Camat Setu;
- g. Bahwa selama proses pengurusan AJB tersebut diatas berlangsung, Penggugat dalam Rekonvensi mengontrakkan rumah tersebut kepada Ibu Ririn selama 6 (enam) bulan dengan harga kontrak sebesar Rp. 6.000.000,-(enam juta rupiah) pada tahun 2013 dan selanjutnya pada bulan April tahun 2014 mengontrakkan rumah tersebut kepada perusahaan cargo untuk jangka waktu 4 (empat) tahun dengan harga kontrak untuk 2 (dua) tahun pertama sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) dan Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah)

Halaman 20 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

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

untuk 2 (dua) tahun berikutnya. Bahwa karena perusahaan cargo tersebut pindah ke ruko sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian, maka perusahaan cargo tersebut hanya menggunakan rumah tersebut untuk jangka waktu 3,5 (tiga setengah) tahun saja, dimulai dari sejak tahun 2014 hingga pertengahan tahun 2017;

- h. Bahwa kemudian pada awal tahun 2018 Tergugat dalam Rekonvensi mohon kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk dapat mengontrak rumah tersebut yang kemudian kedua belah pihak setuju untuk membuat Perjanjian Kontrak Rumah dimulai dari sejak tanggal 10 Februari 2018 s/d 10 Februari 2020 dengan harga kontrak rumah sebesar Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi. Setelah berakhirnya jangka waktu 2 (dua) tahun dari Perjanjian Kontrak Rumah yang pertama, selanjutnya kedua belah pihak membuat Perjanjian Kontrak Rumah yang kedua dimulai dari sejak tanggal 10 Februari 2020 s/d 10 Februari 2022 dengan harga kontrak rumah sebesar Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah);
- i. Bahwa \pm 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kontrak Rumah, Tergugat dalam Rekonvensi menyampaikan keinginannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk memperpanjang sewa/kontrak rumah tersebut s/d 10 Februari 2023 dan kemudian membayar uang kontrakan rumah sebesar Rp. 16.250.000,-(enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 2021, dimana Tergugat dalam Rekonvensi masih kurang bayar sebesar Rp. 1.250.000,-(satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk harga kontak sebesar Rp. 17.500.000/tahun Bahwa kemudian, pada tanggal 8 November 2021 Tergugat dalam Rekonvensi menyampaikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi bahwa ia mau pindah rumah dan tidak jadi memperpanjang sewa/kontrak rumah dan masa kontrak rumah baru akan berakhir pada tanggal 10 Februari 2022, Penggugat dalam Rekonvensi kemudian mengembalikan uang sebesar Rp. 16.250.000,-(enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk kontrak rumah periode s/d 10 Februari tahun 2023 tersebut kepada Tergugat dalam Rekonvensi, namun ternyata Tergugat dalam Rekonvensi hingga saat ini masih tinggal

Halaman 21 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



di rumah tersebut dengan tanpa ijin dari Penggugat dalam Rekonvensi serta Tergugat dalam Rekonvensi belum membayar harga kontrak rumah kepada Penggugat dalam Rekonvensi sehingga Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 17.500.000,-(tujuh belas juta lima ratus rupiah);

- j. Bahwa dari kurun waktu bulan Desember 2012 s/d awal Oktober 2021, Penggugat terus mengurus AJB atas tanah dan rumah yang telah dibelinya dari Tergugat dalam Rekonvensi, karena proses pengurusan AJB tersebut tidak juga bisa diselesaikan oleh Bpk. Adung (Alm), staff Kelurahan Muncul, kemudian dilanjutkan oleh Bpk. Ersyamsul (Alm), Staff Kelurahan Muncul, dimana saat itu telah diterima Lembar Pencatatan Bidang Tanah serta blanko AJB yang telah ditandatangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi, namun dalam proses pengurusan AJB tersebut selalu dipersulit oleh Tergugat dalam Rekonvensi, karena Tergugat dalam Rekonvensi hanya memberikan fotocopy KTP nya dan KTP istrinya (Romlah), sedangkan fotocopy kartu Keluarga, Surat/Buku Nikah dan NPWP hingga saat ini tidak diberikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
- k. Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi selalu mempersulit proses pengurusan AJB atas tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi kemudian mengadakan hal tersebut kepada Lurah Kelurahan Muncul sebagaimana tertuang dalam Notulen Mediasi tanggal 12 Oktober 2021;
- l. Bahwa oleh karena mediasi belum mencapai kesepakatan dan karena persoalan ini sudah tertunda + 10 (sepuluh) tahun, maka Penggugat dalam Rekonvensi selanjutnya memberikan Somasi melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 8 November 2021;
- m. Bahwa karena tidak ada tanggapan dari Tergugat dalam Rekonvensi atas somasi Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas, maka pada tanggal 2 Maret 2022, kemudian Penggugat dalam Rekonvensi melaporkan Tergugat dalam Rekonvensi ke Polres Tangerang Selatan;
- n. Bahwa berdasarkan hasil Penyidikan Polres Tangerang Selatan atas laporan polisi Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas maka tanggal 7 Oktober 2022 Polres Tangerang Selatan telah menetapkan

Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



TERGUGAT DALAM REKONVENSI SEBAGAI TERSANGKA dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan memasuki perkarangan orang lain tanpa ijin sebagaimana isi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 19 Oktober 2022 dari Polres Tangerang Selatan kepada Penggugat dalam Rekonvensi dan berkas perkara Tergugat dalam Rekonvensi tersebut telah dilimpahkan oleh Polres Tangerang Selatan kepada pihak Kejaksaan Negeri Tangerang Selatan;

23. Bahwa jual beli tanah tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam Akta Jual Belum dan tidak dihadapan PPAT, karena jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimasa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya obyek yang disepakati dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum.

Bahwa berdasarkan kronologis dalam no. 22 tersebut diatas, terbukti perbuatan hukum berupa transaksi jual beli atas tanah dan rumah dengan AJB No. 6 dan AJB No. 5 sebesar Rp. 265.000.000,-(dua ratus enam puluh lima juta rupiah) antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan hukum yang sah oleh karena telah memenuhi ketentuan dan syarat pasal 1320 KUHPerdara.

24. Bahwa tanah dan rumah berdasarkan AJB No. 6 yang terletak di Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Persil No. 48.B Blok 002 Kohir Nomor C.362 SPPT.146 seluas \pm 107 m2 dnegan batas-batas:

- Utara : dengan tanah milik : Nasir Siman;
- Timur : dengan tanah milik : Jalan HK;
- Selatan : dengan tanah milik : Firdaus H. Soleh;
- Barat : dengan tanah milik : Sainah Sarta;

Dan tanah dan rumah berdasarkan AJB No. 5 yang terletak di Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Persil No. 48.B Blok 002 Kohir Nomor C.1731 SPPT.186 seluas \pm 100 m2 dnegan batas-batas:

- Utara : dengan tanah milik : Firdaus H. Soleh;
- Timur : dengan tanah milik : Jalan HK;

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : dengan tanah milik : Ismail Rasmad;
- Barat : dengan tanah milik : Mino Abduloh;

Adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Transaksi Jual Beli antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi tanggal 3 Desember 2012 yang pembayarannya telah dilunasi secara tunai (kontan) oleh Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 10 Desember 2012 dan uang pembayaran tersebut telah diterima seluruhnya oleh Tergugat dalam Rekonvensi, dimana tanah dalam kedua AJB tersebut diatas berasal dari tanah adat dan transaksi jual belinya telah sesuai dengan hukum adat yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut system jual beli tanah sesuai hukum adat yaitu tunai dan terang serta memenuhi ketentuan sah dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata.

25. Bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan Penggugat dalam Rekonvensi no. 22 tersebut diatas terbukti Tergugat dalam Rekonvensi merupakan penjual yang beritikad buruk (te kwader trouw) terhadap Penggugat dalam Rekonvensi sehingga karenanya **sebagai pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw) hak Penggugat dalam Rekonvensi haruslah dilindungi oleh Hukum;**
26. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang hingga saat ini masih mendiami di rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan transaksi jual beli dengan AJB No. 6 dan AJB No. 5 dengan tidak membayar uang kontrak rumah sebesar Rp. 17.500.000,-(tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk periode 10 Februari 2022 s/d 10 Februari 2023 terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat dalam Rekonvensi;
27. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang masih tinggal di rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan transaksi jual beli dengan AJB No 6 dan AJB No. 5 dengan tanpa seijin Penggugat dalam Rekonvensi terbukti merupakan tindak pidana memasuki perkarangan orang lain dengan tanpa ijin sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHP;

Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

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)



28. Bahwa berdasarkan uraian dalil no. 22 gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas, terbukti Tergugat dalam Rekonvensi secara nyata telah menghambat/merintang dan mempersulit Penggugat dalam Rekonvensi dalam proses pengurusan AJB dengan tidak menyerahkan dokumen pendukung untuk proses pengurusan AJB tersebut serta tidak bersedia menandatangani AJB dengan alasan yang tidak berdasar hukum;

29. Bahwa **salah satu bentuk penipuan atau kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi** dimana pada hari Senin tanggal 5 Desember 2022 yang lalu, **salah satu anggota keluarga dari Tergugat dalam Rekonvensi pagi-pagi datang ke rumah Penggugat dalam Rekonvensi dan menyampaikan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah menjual tanah milik keponakan tergugat dalam Rekonvensi dan uang penjualan tanah keponakannya tersebut dikatakan oleh Tergugat dalam Rekonvensi digunakan untuk membayar uang kontrakan rumah kepada Penggugat dalam Rekonvensi, yang mana tersebut tidak benar sama sekali dan tidak sesuai dengan fakta karena Penggugat dalam Rekonvensi belum menerima uang pembayaran kontrakan rumah dari tergugat Rekonvensi untuk periode 10 Februari 2022 s/d 10 Februari 2023 sebesar Rp. 17.500.000,-(tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) hingga saat ini.**

Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menipu/berbohong tersebut tidak hanya telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi, namun juga masyarakat banyak, bahkan termasuk keluarga besar dari Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut harus dihentikan agar tidak menimbulkan korban yang lebih banyak lagi di masyarakat.

30. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan banyak kerugian secara materiil dan immaterial yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi dan karenanya memberikan hak kepada Penggugat dalam Rekonvensi agar Tergugat dalam Rekonvensi mengganti kerugian yang dideritanya sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara.

31. Bahwa untuk menjamin hak dan kepentingan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat dilaksanakan secara sekaligus dan seketika meskipun upaya hukum banding maupun kasasi oleh Tergugat dalam Rekonvensi.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonvensi mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1 A Khusus yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

I. DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli Nomor 6 dan Akta Jual Beli Nomor 5 antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi tanggal 3 Desember 2012;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik (te goeder trouw);
4. Menyatakan tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6 yang terletak di Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Persil No. 48.B Blok 002 Kohir Nomor C.362 SPPT.146 seluas ± 107 m2 dnegan batas-batas:
 - Utara : dengan tanah milik : Nasir Siman;
 - Timur : dengan tanah milik : Jalan HK;
 - Selatan : dengan tanah milik : Firdaus H. Soleh;
 - Barat : dengan tanah milik : Sainah Sarta;

Dan tanah dan rumah berdasarkan AJB No. 5 yang terletak di Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Persil No. 48.B Blok 002 Kohir Nomor C.1731 SPPT.186 seluas ± 100 m2 dengan batas-batas:

- Utara : dengan tanah milik : Firdaus H. Soleh;
- Timur : dengan tanah milik : Jalan HK;
- Selatan : dengan tanah milik : Ismail Rasmad;
- Barat : dengan tanah milik : Mino Abduloh;

Halaman 26 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

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)



Adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi

5. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kontrak Rumah dari tanggal 10 Februari 2018 s/d tanggal 10 Februari 2020 dan Perjanjian Kontrak Rumah dari tanggal 10 Februari 2020 s/d tanggal 10 Februari 2022 antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan tinggal di tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi tanpa ijin;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti rugi materiil yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi hingga saat ini akibat perbuatan melawan hukum sebesar Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti rugi immaterial akibat perbuatan melawan hukum yang diderita Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila tidak mengosongkan rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi sejak putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
11. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Sudilah kiranya Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut peradilan yang baik (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 24 Januari 2023, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 31 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi untuk pembelian rumah pada tanggal 3 Desember 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 5 tahun 2001, diberi tanda P-2;

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 6 tahun 2001, diberi tanda P-3;
 4. Fotocopy Pengumuman Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan tanggal 30 November 2021, diberi tanda P-4;
 5. Fotocopy Surat Peringatan (Somasi) II Nomor : 19/SP/HYN/II/2022 tanggal 25 Februari 2022 Perihal Somasi Kedua, diberi tanda P-5;
 6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh saudari Ririn Rinjani tanggal 11 Juli 2022, diberi tanda P-6;
 7. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh ibu Fartini tanggal 01 Februari 2023, diberi tanda P-7;
 8. Fotocopy Perjanjian Kontrak Rumah antara saudari Desma Silalahi dengan saudara Firdaus H. Soleh bulan Februari 2018, diberi tanda P-8a;
 9. Fotocopy Perjanjian Kontrak Rumah antara saudari Desma Silalahi dengan saudara Firdaus H. Soleh tanggal 10 Februari 2020, diberi tanda P-8b;
 10. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda P-9;
 11. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda P-10;
 12. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1956, diberi tanda P-11;
 13. Fotocopy Notulen Mediasi Kelurahan Muncul Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten tanggal 19 November 2021, Acara Mediasi Permasalahan Antara Ibu Desma Silalahi dengan Bapak Firdaus H Soleh , diberi tanda P-12;
 14. Fotocopy Surat Pernyataan Fartini tanggal 12 April 2023, diberi tanda P-13;
- Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5 dan P-12 berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti surat P-9, P-10 dan P-11 berupa fotocopy dari printout tetapi semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi yang kesemuanya dengan di bawah sumpah di persidangan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Sunandar:

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1990 karena saksi tetangga Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai kepemilikan rumah yang terletak di Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa obyek sengketa bersebelahan dengan rumah saksi;
- Bahwa obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pemilik obyek sengketa karena berdasarkan Akta Jual Beli ;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual Beli obyek sengketa karena Penggugat mengobrol ingin mengajukan pinjaman;
- Bahwa Penggugat ingin mengajukan pinjaman ke Bank dengan jaminan Akta Jual Beli;
- Bahwa Penggugat memiliki usaha material pasir;
- Bahwa saksi kenal dengan istri Penggugat yang bernama Romlah;
- Bahwa obyek sengketa pernah disewakan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat;

2. Saksi Mahmud:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi teman Penggugat sedangkan dengan Tergugat kenal karena suka berobat bareng;
- Bahwa saksi tahu mengenai permasalahan perkara ini;
- Bahwa obyek sengketa tidak tahu siapa yang menguasai;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai AJB obyek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2012 Penggugat pernah menawarkan saksi untuk membeli rumahnya tetapi saksi tidak ada uang untuk membeli rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat menjual rumah kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut bermasalah;

3. Saksi Muhammad Ali:

- Bahwa Saksi kenal dengan para pihak yang berperkara ini;
- Bahwa Saksi menjadi sekretaris kelurahan muncul sejak 22 Maret 2022 karena sebelumnya sejak tahun 2019 sebagai pengelola PPAT;

Halaman 29 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Akta Jual Beli/Akta Tanah yang dikeluarkan kelurahan prosedur pihak kelurahan mengeluarkan surat keterangan tanah dengan dokumen-dokumen yang kemudian dikeluarkan draft Akta Jual Beli;
- Bahwa pada saksi menjabat pengelolaan PPAT saksi mewajibkan yang melakukan transaksi jual beli harus hadir ke kelurahan jika ada berhalangan maka kami akan mengutuskan pihak kelurahan untuk datang ketempat para pihak;
- Bahwa tidak terjadi transaksi jual beli maka draft Akta Jual Beli akan ditarik kembali oleh Lurah;
- Bahwa mengenai bukti surat T-5 merupakan draft pada tahun 2012 dan pada tahun 2013 sudah tidak digunakan kembali;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti T-1 oleh Tergugat pada tahun 2021 dengan maksud untuk memohon untuk pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi yang mengeluarkan bukti P-4 yang merupakan standar operasional dalam menerbitkan Akta Jual Beli jika terjadi permasalahan;
- Bahwa untuk peralihan hak tidak dapat dilakukan dalam hutang piutang tetapi haru melalui transaksi jual beli;
- Bahwa pada saat Tergugat datang ke Kelurahan Draft Akta Jual Beli sudah ditandatangani oleh para pihak tetapi saksi tidak tahu kapan Draft tersebut ditandatangani;

4. Saksi Unjaya:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi menyewa perkarangan rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi menyewa perkarang rumah Penggugat yang terletak di Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa Saksi menyewa perkarangan rumah Penggugat untuk berjualan pecel lele;
- Bahwa saksi menyewa perkarangan rumah penggugat dengan harga Rp. 1.000.000/perbulan ;
- Bahwa rumah dihuni oleh Penggugat dan istrinya;
- Bahwa rumah Penggugat dalam bentuk rumah permanen;
- Bahwa saksi menyewa perkarangan rumahnya 3 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perkara ini;

Halaman 30 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut baik para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi Tanda Terima Uang No. 2 tanggal 3 Desember 2012, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 6 tanggal 2 April 2001, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 5 tanggal 2 April 2001, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Pencatatan Bidang Tanah tanggal 26 Desember 2012, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Draft Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Firdaus H.Soleh dan Romlah, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Perjanjian Kontrak Rumah dari tanggal 10 Februari 2018 s/d 10 Februari 2020, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Perjanjian Kontrak Rumah dari tanggal 10 Februari 2020 s/d 10 Februari 2022, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Pengembalian Uang Kontrakan Firdaus H. Soleh sebesar Rp. 16.250.000 untuk periode Kontrak Rumah dari tanggal 10 Februari 2022 s/d 10 Februari 2023 tertanggal 8 November 2021, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Notulen Mediasi di Kelurahan Muncul Kec. Setu Kota Tangerang Selatan tanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Surat Somasi tanggal 9 November 2021, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy Surat No. 27/PR/HYN/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021 Perihal Progress Report, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Surat Tanda Bukti Lapor No. TBL/B/407/III/2022/PKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA tanggal 2 Maret 2022, diberi tanda T-12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. B/562/X/RES.1.11/2022/Reskrim dari Polres Tangerang Selatan tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda T-13;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat sesuai dengan aslinya, dan semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan;

Halaman 31 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang kesemuanya dengan di bawah sumpah di persidangan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Jonti Parhusip:

- Bahwa Saksi kenal dengan para pihak dalam perkara ini;
- Bahwa setahu saksi permasalahan perkara ini mengenai kepemilikan Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan ;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa milik Tergugat karena Tergugat telah membeli dari Penggugat pada tahun 2012;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Penggugat dijual karena ada papan yang menerangkan rumah dijual;
- Bahwa saat proses jual beli ada mediatornya dan menanyakan mengenai siapa pemilik yang saat diketahui orang jawa (Penggugat) dan menanya surat-suratnya juga;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut dari Penggugat dengan harga Rp. 265.000.000,-;
- Bahwa saksi tidak tahu dokumen rumah tersebut saat itu punya siapa;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut milik Tergugat dari Ibu Partini;
- Bahwa ibu partini bertetanggan dengan yang punya rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kuitansi pembeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi saat itu tidak tahu kenapa rumah tersebut dijual oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi saat ini Tergugat kesusahan dalam pengurusan AJB rumah tersebut karena Penggugat tidak memberikan dokumen pendukung;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa;

2. Saksi Resmawati Simamora, SE:

- Bahwa Saksi kenal dengan para pihak dalam perkara ini;
- Bahwa setahu saksi permasalahan perkara ini mengenai kepemilikan Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan ;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa milik Tergugat karena Tergugat telah membeli dari Penggugat pada tahun 2012;
- Bahwa saksi kenal dengan istri Penggugat yang bernama Romlah;

Halaman 32 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa milik Tergugat karena Istri Penggugat pernah cerita kepada saksi kalau ia milik rumah di kampung Sengkol dan telah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa menurut cerita istri Penggugat, Penggugat menjual rumah obyek sengketa ke Tergugat karena membutuhkan uang untuk usahanya;
- Bahwa Penggugat menjual rumah obyek sengketa kepada Tergugat dengan harga Rp. 265.000.000,;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek sengketa saat ini;

3. Saksi Jaingot Samosir:

- Bahwa Saksi kenal dengan para pihak yang berperkara;
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan ini mengenai kepemilikan rumah yang terletak di Kampung Sengkol RT/RW : 006/002, Kelurahan Muncul, Kecamatan Setu - Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa permasalahan ini pernah dimediasi oleh pihak Kelurahan Muncul pada tanggal 12 Oktober 2021;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa adalah milik Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-1 sampai bukti surat T-9;
- Bahwa mediasi saat itu tidak mencapai kesepakatan;
- Bahwa saat mediasi tidak ada keberatan mengenai blanko ksong dan Akta Jual Beli tetapi Penggugat beranggapan bahwa ia hanya meminjam uang kepada Tergugat bukan menjual rumahnya;
- Bahwa obyek sengketa ditinggali oleh Penggugat karena Penggugat mengontrak di obyek sengketa sejak tahun 2018;
- Bahwa setahu saksi Tergugat sudah melaporkan perbuatan Penggugat ke pihak kepolisian;

4. Ahli Henni Wijayanti, S.H.,M.H.:

- Bahwa Hukum Perdata adalah Hukum yang mengatur antara orang yang satu dengan orang yang lain dalam kehidupan sehari-hari mengenai Hukum Perdata diatur dalam KUHPerdata yang terdiri dari 4 buku yaitu buku kesatu tentang orang, buku 2 tentang benda, buku 3 tentang perikatan dan buku 4 tentang bukti dan daluarsa;
- Bahwa menurut Ahli berdasarkan bukti T-1, T-2, T-3, T-5, T-6, T-7, T-10 proses peralihan jual beli yang pertama adanya penerimaan uang, kemudian ada proses pembuatan Akta Jual Beli;

Halaman 33 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika sudah dilakukan pembayaran maka pembeli sudah dapat menguasai obyek jual beli dan membuat Akta Jual Beli untuk ditingkatkan menjadi Sertifikat;
- Bahwa jika pembayaran sudah diterima maka pihak penjual diwajibkan membantu dalam proses peralihan hak tersebut;
- Bahwa jika perbuatan tersebut bukan jual beli tetapi hutang piutang maka harus dibuktikan bahwa perjanjian itu hutang piutang karena ada 2 perjanjian yaitu hutang piutang dan menjaminkan harta kepemilikannya;
- Bahwa didalam hutang piutang harus mengembalikan sesuai hutangnya dan waktulamanya pembayaran dan harus jelas kapan dibayarkan karena harus ada kesepakatan didalam perjanjian hutang piutang tersebut;
- Bahwa jika didalam perjanjian hutang piutang ada yang dijaminan maka harus jelas mengenai jaminan tersebut jika peminjam melakukan wanprestasi maka yang memberikan pinjaman dapat melakukan terhadap jaminan tersebut agar hutang peminjam tersebut lunas yang mana hal ini harus jelas dan disepakati kedua belah pihak;
- Bahwa kuitansi adalah bukti transaksi jual beli yang mana untuk proses pembuatan Akta Jual Beli yang didukung dokumen-dokumen lainnya;
- Bahwa yang mengetahui obyek adalah para pihak dan adanya tanda tangan merupakan adanya; syarat obyektif ;
- Bahwa untuk jual beli harus dibuatkan AJB karena pihak BPN tidak akan mau memproses jika tidak ada AJB;
- Bahwa jika didalam perjanjian terdapat salah satu pihak dirugikan maka dapat dilakukan pembatalan perjanjian dengan membuktikan;
- Bahwa pemilik yang sah jika sudah melakukan kewajibannya untuk membayar pembelian tanah yang kemudian dibuatkan dalam Akta Jual Beli untuk diproses lebih lanjut;
- Bahwa jika didalam akta masih kosong dan belum ada tanda tangan maka belum terjadi kesepakatan;
- Bahwa notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli harus menjelaskan kembali isi Akta Jual Beli yang telah dibuat agar disepakati bersama oleh para pihak;
- Bahwa Akta Jual Beli wajib harus ada saksi jika tidak ada saksi maka tidak memenuhi perjanjian;

Halaman 34 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa intinya untuk perjanjian jual beli harus adanya kesepakatan dari para pihak;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dan Ahli tersebut baik para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal tertanggal 23 Mei 2023 yang selengkapny seperti yang terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa materi pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terkait dengan formalitas Gugatan apakah telah disusun sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara atau sebaliknya, mengandung cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah Hutang Piutang dengan jaminan tanah milik penggugat /obyek sengketa akan tetapi tiba tiba Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa dimana dalam Akta Jual Beli tersebut Penggugat bertindak selaku Penjual dan Tergugat bertindak selaku pembeli ;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat, yang sebenarnya adalah Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dengan jaminan 2 bidang tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa 2 buah Akta Jual Beli yakni AJB nomor 6 tahun 2001

Halaman 35 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 02 April 2001 seluas 107 M2 dan AJB Nomor 22 tahun 2001 tanggal 15 Mei 2007 seluas 150 M2 dan terhadap bukti 2 kepemilikan tanah atas nama Penggugat tersebut telah pula diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat (posita Gugatan Penggugat angka 8) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merasa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan bukti kepemilikan atas obyek sengketa yakni 2 buah Akta Jual Beli kepada Penggugat, namun yang diminta untuk diserahkan kepada Penggugat adalah Akta Jual Beli nomor 5 tahun 2001 dan Akta Jual Beli Nomor 6 tahun 2001 (petitum Gugatan Penggugat angka 8) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, menurut Majelis Hakim terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum dalam Gugatan Penggugat, dimana dalam positanya penggugat mendalilkan bahwa AJB yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebagai jaminan hutangnya adalah AJB nomor 6 tahun 2001 dan AJB nomor 22 tahun 2001 sementara yang diminta diserahkan adalah AJB Nomor 5 tahun 2001 dan nomor 6 tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa ketidak sesuaian antara Posita dan Petitum dalam Gugatan Penggugat dapat menimbulkan kerancuan dalam pemeriksaan perkara di persidangan karena posita gugatan ternyata tidak mendukung petitumnya , dengan demikian menurut majelis hakim Gugatan Penggugat mengandung ketidak jelasan atau kabur (Obscure libel) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur maka terhadap Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap Gugatan Rekonpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan akan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

Halaman 36 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



MENGADILI

DALAM KONPENSI

1. Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (Obscure libel) ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.520.000,-(lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Selasa, tanggal 13 juni 2023 oleh kami **Raden Roro Endang Dwi Handayani, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Fathul Mujib S.H.,M.H.**, dan **Arif Budi Cahyono, S.H.**, masing – masing sebagai hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh masing – masing Hakim Anggota dibantu oleh Nunung Nurfika, S.H.,M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dihadapan Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Hakim Anggota

Hakim Ketua

Fathul Mujib, S.H.,M.H.

Raden Roro Endang Dwi Handayani, S.H.,M.H.

Arif Budi Cahyono, S.H.

Panitera Pengganti

Nunung Nurfika, S.H.,M.H.

Halaman 37 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya-biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp	150.000,-
3. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,-
4. Materai	: Rp	10.000,-
5. PNPB Relas	: Rp	20.000,-
6. Panggilan sidang	: Rp	225.000,-
7. <u>Biaya Sumpah</u>	: Rp	75.000,-
Jumlah	: Rp	520.000,-

(lima ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 38 dari 29 Putusan Nomor 1185/Pdt.G/2022/PN.Tng