



PUTUSAN

Nomor 604/Pdt.G/2020/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SYAFIUDIN, Tempat dan tanggal lahir **Singkawang**, 24 Maret 1979, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jl. Murai A.20 No.10 Rt.007 Rw.07 Kelurahan Kunciran Indah, Kecamatan Pinang Kota Tangerang. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Herry Suherman, S.H, dkk** Para Advokat / Pengacara pada Pusat Bantuan Hukum (PBH) PERADI DPC, Jakarta Barat, beralamat di Twin Plaza 23 Jl. Letjen S. Parman Kav. 93-94, Slipi, Jakarta Barat, 11420, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2020, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. WORO SISWATI Binti R. KARSUM**, Umur **55** tahun, Agama Islam, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN)/Kepala Sekolah), alamat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Jl. Kemandoran VIII No.109 Rt.005 Rw.011 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, bertempat tinggal di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5/29 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasanya Farhat, S.H dkk, Advokat/Pengacara pada Kantor AL-TAMINI & REKAN yang beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah Nomor 10 C Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. TATANG SUGIARTO Bin EDY SURYADI**, Tempat lahir di Kuningan, tanggal 20 November 1963, Umur 57 tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Agama Islam, Alamat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Jl. Kemandoran VIII No.109 Rt.005 Rw.011 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya Febri Fajar Bsuki, SH.dkk, Para Advokat dari Kantor Pusat Bantuan Hukum

Halaman 1 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



PERADI Tangerang (PBH PERADI TANGERANG) yang beralamat di Ruko Fortune No.21 Taman Royal 1 Tanah Tinggi Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat ke dua belah pihak;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara dan saksi-saksinya;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Juli 2020 dalam Register Nomor 604/Pdt.G/2020/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. POSITA

1. MENGENAI LEGAL STANDING

- 1) Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah seluas 60 m² (enam puluh meter persegi), yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal berlantai dua (2), terletak di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sebagaimana terbukti dari *Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387* yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 Atas nama Syafiuddin, (selanjutnya akan disebut sebagai **Objek Sengketa**)(P-1);
- 2) Bahwa landasan hukum perolehan hak milik Penggugat tersebut adalah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019.(P-2)
- 3) Bahwa menurut pengakuan Tergugat II pada saat terjadinya jual beli dengan Penggugat, yaitu pada tanggal 14 November 2019, Tergugat II memiliki pasangan hidup tanpa ikatan perkawinan yang sah dengan Tergugat I, bertempat tinggal di alamat Objek Sengketa, di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29)

Halaman 2 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, namun karena suatu dan lain hal, maka sejak oktober 2018 Tergugat II dengan Tergugat I sudah tidak hidup bersama dalam satu atap, oleh karena itu maka pada saat menandatangani Akta Jual Belisebagaimana dimaksud pada butir 2 di atas pun tanpa dibubuhi tanda tangan Tergugat I.

- 4) Bahwa menurut **pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019** yang dibuat oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019 sebagaimana dimaksud pada butir 2 di atas, disebutkan bahwa :

*"Pihak Pertama menjamin, bahwa **Objek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun**".*

- 5) Bahwa jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan harga yang wajar, oleh karenanya Penggugat merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, dan berhak atas perlindungan hukum.
- 6) Bahwa meskipun Objek Sengketa telah dibeli oleh Penggugat, namun ternyata Tergugat I menempati Objek Sengketa di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, **tanpa alas hak yang dibenarkan menurut hukum;**
- 7) Bahwa Penggugat, baik sendiri maupun melalui Kuasa Hukum Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat I untuk meminta agar Tergugat I segera meninggalkan Objek Sengketa, dan terakhir Penggugat mengirimkan Surat kepada Tergugat I tertanggal 30 November 2019 (P-?), akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I;**(P-3)**
- 8) Bahwa selain itu Penggugat pun telah mendatangi Tergugat I di alamat Objek Sengketa, dan terakhir mendatangi Tergugat I pada tanggal 30 Nopember 2019 untuk memberikan pengertian bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, dan meminta agar Tergugat I meninggalkan Objek Sengketa tanpa syarat apapun, atau



sekiranya Tergugat I berminat menempati Objek Sengketa maka Penggugat selaku Pemilik dari Objek Sengketa bersedia untuk membuat perjanjian kontrak atau sewa dengan Tergugat I; akan tetapi Tergugat I bersikukuh tidak bersedia meninggalkan Objek Sengketa yang dimaksud tanpa alasan yang jelas dan masuk akal, dan sampai saat gugatan ini diajukan, Tergugat I masih menempati Objek Sengketa secara melawan hukum;

9) Bahwa selain hal-hal yang sudah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Penggugat pun telah meminta kepada Tergugat II untuk menyuruh kepada Tergugat I agar segera meninggalkan Objek Sengketa, akan tetapi Tergugat II tidak bersedia oleh karena menurut keterangan dan pengakuan Tergugat II, bahwa Tergugat II sudah tidak ada hubungan (berpisah) dengan Tergugat I;

10) Bahwa pada tanggal 27 April 2020, melalui Kuasa Hukum Penggugat dari Pusat Bantuan Hukum (PBH) PERADI DPC Jakarta Barat, telah mengirimkan Surat kepada Tergugat I (terlampir), akan tetapi lagi-lagi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat I; **(P-4)**

11) Bahwa pada tanggal 24 Juni 2020 Penggugat dengan didampingi Para Kuasa Hukum, telah menemui Tergugat I di alamat Objek Sengketa, akan tetapi saat itu Tergugat I sedang keluar rumah dan Penggugat hanya ditemui oleh Anak Tergugat I. Dalam kesempatan tersebut Penggugat beserta Kuasa Hukum berhasil melakukan pembicaraan melalui Telpon Seluler dengan Tergugat I, untuk mengajak bertemu guna memusyawahkan secara baik-baik dan kekeluargaan tentang solusi dan opsi-opsi agar Tergugat I bersedia meninggalkan Objek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas agar Tergugat membeli kembali untuk dirinya sendiri atau mencarikan pembeli lain bagi kepentingan Penggugat, agar semua harga pembelian Objek Sengketa berikut biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, seperti pajak-pajak, dan lain-lain, dibayarkan kembali kepada Penggugat, dan sekiranya ada selisih lebih atau keuntungan dari harga penjualan Objek Sengketa maka itu akan diberikan kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I bersikukuh tidak bersedia.

12) Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan, karena Penggugat tidak dapat menempati dan menikmati tanah dan rumah yang telah dibelinya dengan syah dan Penggugat pun tidak dapat



menerima hasil apapun dari Objek Sengketa yang seharusnya menghasilkan pendapatan jika rumah dan tanah tersebut di sewakan kepada Pihak lain.

13) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka **Penggugat selaku pihak yang dirugikan memiliki Legal Standing / Kedudukan Hukum yang sah dan kuat**, untuk melakukan gugatan terhadap Para Tergugat.

2. MENGENAI KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI TANGERANG.

2.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bertempat tinggal Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual Beli

2.2. Bahwa Objek Sengketa adalah merupakan Benda Tidak Bergerak yang terletak di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang.

2.3. Bahwa oleh karena itu maka Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

3. MENGENAI POKOK GUGATAN

3.1. Bahwa Penggugat adalah orang yang membelidengan itikad baik atas sebidang tanah seluas 60m² (enam puluh *meter persegi*) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan luas sama (*full bangunan*), terletak di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
- Sebelah Timur : Sunarno (M.3174). GS 12977/88
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
- Sebelah Barat : Sumiati (M 2025) GS 12979/88

Sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (*SHM*) Nomor 387 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota



Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 Atas nama Syafiuddin (Penggugat);

- 3.2. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 1997 tentang Pendaftaran tanah, disebutkan bahwa *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- 3.3. Bahwa tanpa seizin Penggugat, ternyata Tergugat I menempati Objek Sengketa, sehingga perbuatan Tergugat I melawan hak-hak hukum Penggugat selaku Pemilik yang sah; pada sisi lain, Tergugat II telah membiarkan Tergugat I tetap menempati Objek Sengketa tanpa hak, atau setidaknya, tidak melakukan upaya apapun yang dapat membuat Tergugat I meninggalkan dan atau mengosongkan Objek Sengketa, padahal sesuai dengan ketentuan pasal 2 AJB, Tergugat II menjamin bahwa Objek Sengketa tidak dalam beban apapun yang mengandung pengertian, bahwa Objek Sengketa tidak dalam penguasaan siapapun, termasuk namun tidak terbatas oleh Tergugat I ;
- 3.4. Bahwa Penggugat, baik sendiri maupun melalui Kuasa Hukum Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat I untuk meminta agar Tergugat I segera meninggalkan Objek Sengketa, dan terakhir Penggugat mengirimkan Surat kepada Tergugat I tertanggal 30 November 2019 (terlampir), akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I;
- 3.5. Bahwa selain itu Penggugat pun telah sering mendatangi Tergugat I di alamat Objek Sengketa, dan terakhir mendatangi Tergugat I untuk memberikan pengertian bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, dan meminta agar Tergugat I meninggalkan Objek Sengketa tanpa syarat apapun, atau sekiranya Tergugat I berminat menempati Objek Sengketa maka Penggugat selaku Pemilik dari Objek Sengketa bersedia untuk membuat perjanjian kontrak atau sewa dengan Tergugat I; akan tetapi Tergugat I bersikukuh tidak bersedia meninggalkan Objek Sengketa yang dimaksud tanpa alasan yang jelas dan masuk akal, dan sampai



saat gugatan ini diajukan, Tergugat I masih menempati Objek Sengketa secara melawan hukum;

- 3.6. Bahwa selain hal-hal yang sudah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Penggugat pun telah meminta kepada Tergugat II untuk menyuruh kepada Tergugat I agar segera meninggalkan Objek Sengketa, akan tetapi Tergugat II tidak bersedia oleh karena menurut keterangan dan pengakuan Tergugat II, bahwa Tergugat II sudah tidak ada hubungan (berpisah) dengan Tergugat I;
- 3.7. Bahwa pada tanggal 27 April 2020, melalui Kuasa Hukum Penggugat dari Pusat Bantuan Hukum (PBH) PERADI DPC Jakarta Barat, telah mengirimkan Surat kepada Tergugat I (terlampir), akan tetapi lagi-lagi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat I;
- 3.8. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2020 Penggugat dengan didampingi Para Kuasa Hukum, telah menemui Tergugat I di alamat Objek Sengketa, akan tetapi saat itu Tergugat I sedang keluar rumah dan Penggugat hanya ditemui oleh Anak Tergugat I. Dalam kesempatan tersebut Penggugat beserta Kuasa Hukum berhasil melakukan pembicaraan melalui Telpon Seluler dengan Tergugat I, untuk mengajak bertemu guna memusyawahkan secara baik-baik dan kekeluargaan tentang solusi dan opsi-opsi agar Tergugat I bersedia meninggalkan Objek Sengketa, termasuk namun tidak terbatas agar Tergugat membeli kembali untuk dirinya sendiri atau mencarikan pembeli lain bagi kepentingan Penggugat, agar semua harga pembelian Objek Sengketa berikut biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, seperti pajak-pajak, dan lain-lain, dibayarkan kembali kepada Penggugat, dan sekiranya ada selisih lebih atau keuntungan dari harga penjualan Objek Sengketa maka itu akan diberikan kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I bersikukuh tidak bersedia.
- 3.9. Bahwa dengan tidak diindahkannya Teguran-teguran dari Penggugat maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak beritikad baik dan melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3.10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah menempati Tanpa Hak dan Melawan Hukum atas Objek Sengketa yang sudah menjadi Hak

Halaman 7 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Milik Penggugat, selain itu pernyataan jaminan dari Tergugat II sebagaimana dicantumkan dalam pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019 (*vide huruf A. Posita Angka 1 butir 1*) tidak sesuai dengan kenyataannya, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi, sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

3.11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup alasan apabila Pengadilan memerintahkan agar Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan Objek Sengketa dari penghuni maupun barang-barang yang berada di dalamnya dan memberikan ganti rugi kepada Penggugat;

3.12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat merasa dirugikan, karena Penggugat tidak dapat menempati dan menikmati Objek Sengketa yang telah dibelinya dengan syah dan Penggugat pun telah kehilangan penghasilan pendapatan (*loss oportunity income*) jika Objek Sengketa tersebut disewakan kepada Pihak lain dengan harga sewa sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) per-tahun yang dibayar di muka, yang apabila diperhitungkan dengan harga sewa sejak Penggugat membeli dari Tergugat II, yaitu sejak 14 Nopember 2019 sampai dengan saat gugatan ini diajukan, selama 9 bulan.

Dengan demikian, maka **Kerugian Material** Penggugat adalah sebagai berikut :

- kehilangan kesempatan pendapatan (*Lost oportunity income*) dari sewa, jika Objek Sengketa disewakan sebesar Rp 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) per-tahun, yaitu = $9/12 \text{ bln} \times \text{Rp } 20.000.000 = \text{Rp } 15.000.000$ (*lima belas juta*) rupiah.



- Biaya Sewa Rumah Penggugat akibat tidak dapat menempati Objek Sengketa yang menjadi milik Penggugat = Rp 12.000.000 (*dua belas juta rupiah*);
- Biaya Pengurusan Perkara Rp 15.000.000 (*lima belas juta rupiah*)

Total Kerugian Materil, sebesar Rp 42.000.000 (*empat puluh dua juta rupiah*);

3.13. Bahwa selain itu Penggugat pun mengalami **Kerugian Immaterial**, berupa rasa kecewa, cemas dan was-was, yang apabila diperhitungkan secara materil senilai dengan uang sejumlah Rp 1.000.000.000 (*satu miliar rupiah*);

3.14. Bahwa untuk menghindari pelaksanaan Putusan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II, maka cukup beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (*satu juta rupiah*), setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sampai dengan tergugat benar-benar melaksanakan putusan;

3.15. Oleh karena gugatan ini didasarkan pada Akta Jual Beli dan sertifikat hak atas tanah yang membuktikan sebagai kepemilikan yang sah yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka cukup alasan apabila putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya Banding, Kasasi, maupun perlawanan Pihak Ketiga;

PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan kiranya menunjuk Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Gugatan

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad baik, dari Objek Sengketa.
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari Objek Sengketa berupa tanah seluas 60m² (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang



diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 Atas nama Syafiuddin (Penggugat) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
Sebelah Timur : Sunarno (M.3174). GS 12977/88
Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
Sebelah Barat : Sumiati (M 2025) GS 12979/88

4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menempati tanpa hak atas sebidang tanah seluas seluas 60 m² (enam puluh *meter persegi*) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
Sebelah Timur : Sunarno (M.3174). GS 12977/88
Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
Sebelah Barat : Sumiati (M 2025) GS 12979/88

Sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 atas nama Syafiuddin (Penggugat), dan perbuatan Tergugat II yang melanggar Pernyataan jaminan dari Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019, yang mengakibatkan kerugian baik material maupun immaterial bagi Penggugat, adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penghuni berikut segala sesuatu yang berada di dalamnya, tanpa syarat.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat, dengan ganti kerugian Materil sebesar rp 42.000.000 (*empat puluh dua juta rupiah*); dengan rincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kehilangan kesempatan pendapatan (*Lost opportunity income*) dari sewa, jika Objek Sengketa disewakan sebesar Rp 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) per-tahun, yaitu = $9/12 \text{ bln} \times \text{Rp } 20.000.000 = \text{Rp } 15.000.000$ (*lima belas juta*) rupiah.
 - Biaya Sewa Rumah Penggugat akibat tidak dapat menempati Objek Sengketa yang menjadi milik Penggugat = $\text{Rp } 12.000.000$ (*dua belas juta rupiah*);
 - Biaya Pengurusan Perkara Rp 15.000.000 (*lima belas juta rupiah*) dan Kerugian Immateril sebesar Rp 1.000.000.000 (*satu miliar rupiah*);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sampai putusan dilaksanakan oleh Tergugat;
8. Menyatakan dengan hukumnya, bahwa putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*);
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat dalam semua tingkatan peradilan.

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerangcq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkaraa quo berpendapat lain, mohon kiranya berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasanya Herry Suherman, SH dkk, untuk Tergugat I diwakili Kuasanya Farhat, S.H dkk, Advokat/Pengacara pada Kantor AL-TAMINI & REKAN yang beralamat Kantor di Jalan Gusti Hamzah Nomor 10 C Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2020, untuk Tergugat II hadir diwakili kuasanya Febri Fajar Bsuki, SH.dkk, Para Advokat dari Kantor Pusat Bantuan Hukum PERADI Tangerang (PBH PERADI TANGERANG) yang beralamat di Ruko Fortune No.21 Taman Royal 1 Tanah Tinggi Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2020,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan menunjuk Halomoan Sianturi, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagai Mediator;

Halaman 11 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dalam Kompensi menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Kompensi dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I dalam Kompensi ;
2. Membantah dalil Posita Penggugat dalam Kompensi pada posita 3.1 bahwasanya Tergugat II dalam Kompensi menjual Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam Kompensi tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat I dalam Kompensi. Hal mana Obyek Sengketa merupakan Harta Bersama yang diperoleh secara bersama-sama antara Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi. Maka oleh karenanya dalil Penggugat dalam Kompensi yang menyatakan merupakan Pembeli yang beritikad baik adalah tidak benar ;
3. Membantah dalil Posita Penggugat dalam Kompensi pada posita 3.3 dan 3.5 bahwasanya Tergugat I dalam Kompensi mempunyai hak atas Obyek Sengketa dikarenakan Obyek Sengketa merupakan Harta yang diperoleh Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi secara bersama-sama, dan dalam hal ini Tergugat I dalam Kompensi merupakan Istri yang sah dari Tergugat II dalam Kompensi, yang menikah pada 09 Januari 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 28 Agustus 2019 dan atas Putusan tersebut Tergugat II dalam Kompensi mengajukan Perlawanan, oleh Majelis Hakim memutuskan sebagaimana tertuang di dalam Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020, atas Putusan tersebut dikarenakan ada kekeliruan dalam Amar Putusan mengenai tahun Pernikahan antara Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat dalam Kompensi, oleh Tergugat I dalam Kompensi mengajukan

Halaman 12 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Gugatan Perbaikan Amar Putusan dan oleh Majelis Hakim sehingga oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan memutuskan yang pada pokoknya memperbaiki tahun Pernikahan antara Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dahulu tahun 2009, diperbaiki menjadi tahun 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020 ;

4. Bahwa benar dalil posita Penggugat dalam Kompensi yang menyatakan antara Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi tidak ada hubungan (berpisah atau bercerai) berdasarkan Akta Cerai yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan ;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian tersebut diatas, maka jelas kualifikasi Tergugat I dalam Kompensi dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalihkan oleh Penggugat dalam Kompensi tidak mendasar dan mengeada-ngada, serta terhadap dalil-dalil Posita selain dan selebihnya Tergugat I dalam Kompensi sangat keberatan dan menolak dengan sangat tegas, karena tidak beralasan hukum. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar kiranya menolak dalil gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKOMPENSI

1. Bahwa bersamaan dengan Jawaban kami pada Gugatan Kompensi tersebut diatas dalam hal kedudukan kami sebagai Tergugat I dalam Kompensi, perkenankan kami dengan ini menyampaikan Gugatan Rekonpensi dengan kedudukan kami sebagai Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi terhadap Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi ;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mohon apa yang disampaikan dalam bagian Pokok Perkara tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonpensi ini dan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi ;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi telah melangsungkan Pernikahan menurut agama Islam pada tanggal 09 Januari 2008 ;

Halaman 13 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



4. Bahwa selama pernikahan tersebut antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi memiliki sebidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat II dalam Kompensi dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 387 yang dibeli pada tahun 2008 dan terletak di Jalan KO Maharta E5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No. 29), Kelurahan Pondok Kacang Timus, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan H. Husni
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sunarno
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kampung
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sumiati
5. Bahwa hal mana Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi membeli Obyek Sengketa tersebut dari informasi rekan kerja Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi yang bernama Ibu Retno Utami Rahayu dan Bapak Paidin dan agar bangunan rumah tersebut kelihatan bagus Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi menjual kendaraan dan meminjam uang di Bank guna di renovasi sehingga bangunan rumah tersebut menjadi seperti sekarang ;
6. Bahwa seiring berjalannya waktu rumah tangga antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi tidak harmonis dan Tergugat II dalam Kompensi sejak Oktober 2018 hingga dengan sekarang keluar dari Obyek Sengketa dengan membawa Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa tersebut ;
7. Bahwa melihat ketidakharmonisan hubungan antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dan guna mendapatkan pengesahan Pernikahan Sirih menurut islam tersebut, maka di bulan Juli 2019 Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mengajukan Permohonan Isbat Nikah bersamaan dengan Gugatan Cerai ke Pengadilan Agama Jakarta Selatan terhadap Tergugat II dalam Kompensi, hingga akhirnya Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 28 Agustus 2019 memutuskan dengan mengabulkan Permohonan Isbat Nikah dan Perceraian antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS



tertanggal 28 Agustus 2019 dan atas Putusan tersebut Tergugat II dalam Kompensi mengajukan Perlawanan, oleh Majelis Hakim memutuskan sebagaimana tertuang di dalam Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020, oleh karena Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020 ada kekeliruan dalam Amar Putusan mengenai tahun Pernikahan antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi, oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mengajukan Gugatan Perbaikan Amar Putusan dan oleh Majelis Hakim sehingga oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan memutuskan yang pada pokoknya memperbaiki tahun Pernikahan antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dahulu tahun 2009, diperbaiki menjadi tahun 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020 ;

8. Bahwa sebelum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mengajukan Permohonan Isbat Nikah dan Gugatan Cerai terhadap Tergugat II dalam Kompensi pada Juli 2019, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi diminta oleh Tergugat II dalam Kompensi untuk datang ke Kantor Notaris Dewi di Bintaro untuk melakukan penandatanganan terkait Jual Beli Obyek Sengketa tersebut antara Tergugat II dalam Kompensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), namun Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi tidak datang karena Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi tidak pernah merasa menerima uang tersebut ;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi terkejut karena Tergugat II dalam Kompensi menjual Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi. Hal tersebut Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi ketahui dari informasi Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi sekiranya pada November 2019 dengan mendatangi rumah Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi ;
10. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi ternyata Obyek Sengketa telah dijual oleh Tergugat II



dalam Kompensi kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi ;

11. Bahwa setelah diketahui ternyata proses jual beli tersebut dilakukan 2 (dua) bulan setelah Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mengajukan Permohonan Isbat Nikah dan Gugatan Cerai yaitu pada tanggal 14 November 2019 dengan Nomor Akta 188 Tahun 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Femira Arifin Abidin, S.H., M.Kn ;
12. Bahwa menurut Undang-Undang harta yang dibeli bersama (harta gono-gini), sehingga apabila salah satu pihak ingin mengalihkan atau menjual harta tersebut harus sepengetahuan dan persetujuan lainnya (suami-istri) ;
13. Bahwa Obyek Sengketa adalah diperoleh selama Pernikahan antara Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi, sehingga jelas Obyek Sengketa merupakan Harta Bersama dan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi mempunyai hak atas sebagian harta tersebut ;
14. Bahwa Jual beli yang dilakukan antara Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dilakukan dengan l'tikad tidak baik dan melawan hukum karena Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi sebagai yang berhak atas sebidang Obyek Sengketa dan tidak pernah mengetahui dan menyetujui adanya jual beli tersebut ;
15. Bahwa proses jual beli tidak bisa dilakukan tanpa persetujuan istri *In Casu* Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi, sehingga Perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
16. Bahwa oleh karena jual-beli antara Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dilandasi dengan l'tikad tidak baik dan melawan hukum maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H, M.Kn tertanggal 14 November 2019 dinyatakan tidak sah dan batal, begitu pula terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang terbit atas nama Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi atau pihak lain yang memperoleh hak dari padanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 16 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



17. Bahwa oleh karena dasar hak kepemilikan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dengan cara melawan hukum, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang tercatat atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai tindakan pencegahan seandainya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi bermaksud mengalihkan, mengasingkan dan/atau menjaminkannya kepada pihak lain dengan cara apapun ;

III. DALAM PERMOHONAN

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum di atas maka dengan ini Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat I dalam Kompensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

II. DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi dalam Rekonvensi.
- Menyatakan hukum bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan harta bersama.
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi mempunyai hak atas sebagian tanah dari Obyek Sengketa.
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menyatakan hukum bahwa Jual Beli atas Obyek Sengketa yang dilakukan antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi adalah tidak sah dan batal.

Halaman 17 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



- Menyatakan hukum bahwa batal dan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H, M.Kn tanggal 14 November 2019.
- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang terbit atas nama Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah.
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi adalah Pembeli yang beritikad tidak baik sehingga tidak patut mendapatkan perlindungan hukum.
- Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang tercatat atas nama Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Rekonpensi

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA/ POKOK GUGATAN

1. Bahwa TERGUGAT II, menolak dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang dinyatakan kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berhubungan dengan Tergugat II;
3. Bahwa benar Tergugat II **TELAH MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL-BELI** dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat oleh dan di hadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn., selaku Notaris/ PPAT di tangerang selatan, tertanggal 14 November 2019;



4. Bahwa benar TERGUGAT II pernah tinggal serumah dengan TERGUGAT I dilokasi objek sengketa aquo sebelum melakukan transaksi jual beli dengan PENGGUGAT;
 5. Bahwa karena satu dan lain hal kemudian TERGUGAT II tidak lagi ingin hidup bersama bersama dengan TERGUGAT I, selain itu TERGUGAT II sudah berusaha semaksimal mungkin memberi penjelasan dan mengingatkan secara tegas kepada TERGUGAT I mengenai akan adanya transaksi Jual-Beli objek sengketa aquo antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT I tetap tidak bergeming (bertahan di objek sengketa aquo) sampai terjadinya transaksi Jual-Beli antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT;
 6. Bahwa TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum terhadap TERGUGAT I;
 7. Bahwa TERGUGAT II pun merasa TERGUGAT I tidak berhak atas Objek Tanah sengketa aquo, baik sebelum adanya Transaksi maupun setelah adanya Transaksi Jual-beli dimaksud;
 8. Bahwa TERGUGAT II sudah seringkali menyuruh secara lisan baik secara halus, maupun secara tegas, serta memperingatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan aturan hukumnya kepada TERGUGAT I agar meninggalkan/ mengosongkan objek sengketa Aquo, akan tetapi TERGUGAT I tetap bertahan dengan alasan yang tidak berdasar;
 9. Bahwa TERGUGAT II keberatan dengan adanya Tuntutan ganti rugi Tanggung renteng yang ikut dibebankan kepada diri TERGUGAT II, hal ini karena kewajiban TERGUGAT II untuk memperingati TERGUGAT I sudah dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga TERGUGAT I dalam hal ini bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri dimata Hukum, dengan demikian sehingga bukanlah lagi menjadi tanggung jawab hukum TERGUGAT II, baik secara tanggung renteng maupun sendiri-sendiri;
 10. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara Aquo tersebut adalah milik PENGGUGAT;
 11. Bahwa TERGUGAT II menolak untuk membayar uang paksa (dwangsom);
 12. Bahwa TERGUGAT II menolak untuk membayar biaya perkara;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka TERGUGAT II, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan Putusan Yang Seadil-Adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada perdebatan selanjutnya Penggugat mengajukan replinya tanggal 3 Nopember 2020 dan Tergugat I mengajukan dupliknya tanggal 10 Nopember 2020, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Pemberitahuan Pengosongan Rumah tanggal 30 November 2019, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat Konfirmasi tanggal 27 April 2020 dari PBH Jakarta Barat kepada Woro Siswati (Tergugat I); diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 181/2019 tanggal 14 November 2019; diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai asli Sertifikat SHM No.387 atas nama Syafiuddin; diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai asli Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor : 2966/Pdt.G/2019/PA.JS; diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai asli Akta Permohonan Banding Nomor : 115/Pdt.G/2020/PA.JS tanggal 27 Oktober 2020; diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) tanggal 11 November 2019; diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Tn. Syafiuddin dari Notaris Siti Femira Finarti A.A, S.H.MKn tanggal 14 November 2019 mengenai bayar pajak – pajak pembeli; diberi tanda P-8;
9. Fotocopy sesuai asli Setoran BPHTB di Bank JABAR BANTEN tanggal 4 November 2019; diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai asli Kwitansi No.398/SFFA/KW-XI/2019 dari Notaris Siti Femira Finarti A.A, S.H.MKn; diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai asli Kwitansi tanggal 16 Agustus 2019 untuk biaya cek Sertifikat, Roya, znt, Akta Persetujuan yang dibayarkan Tn. Syafiuddin (Penggugat); diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai asli PBB Tahun 2019 atas Tanah dan Bangunan KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2010 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-13;

Halaman 20 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2011 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-14;
15. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2012 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-15;
16. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2013 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-16;
17. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2014 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-17;
18. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2015 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-18;
19. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2016 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-19;
20. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Lunas PBB Tahun 2017 atas Tanah dan Bangunan di KO Maharta E.5/29 Rt.001 Rw.09 Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan; diberi tanda P-20;
21. Fotocopy sesuai asli Kuasa dari Persetujuan Nomor 82 tanggal 29 Juli 2019; diberi tanda P-21;
22. Fotocopy sesuai asli Putusan No. 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tanggal 5 Februari 2020; diberi tanda P-22;
23. Fotocopy sesuai asli Putusan No.1115/Pdt.G/2020/PA.JS tanggal 14 Oktober 2020; diberi tanda P-23;
24. Fotocopy sesuai asli Akta Permohonan Banding Nomor : 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tanggal 27 Oktober 2020; diberi tanda P-24;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan seorang saksi kepersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi H. Sumilih Hadi (Ketua RT).

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Syafiuddin), tapi tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 21 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I (Woro Siswati) dan Tergugat II (Tatang Sugiarto) tapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu pembelian rumah karena bayar DP (Down Payment) di rumah saksi sebagai RT setempat di Rt.01 Rw.09 dan berjarak 4 rumah dari rumah Pak Tatang Sugiarto dan Bu Woro Siswati;
- Bahwa saksi tahu saat ada mau pembelian rumah ada Ibu Woro Siswati dan Pak Tatang Sugiarto juga datang ke rumah saksi dan Pak Syafiuddin untuk bayar DP;
- Bahwa saksi tahu batas – batas rumah Pak Tatang, Utara H. Husni, Timur Sunarno, Selatan Jalan Jati, Barat Sumiati;
- Bahwa saksi tahu kalau bu Woro (Tergugat-I) cerai, dan menikah siri dengan Pak Tatang (Tergugat-II);
- Bahwa saksi tahu ada Akta Jual Beli karena di perlihatkan Akta Jual Beli rumah oleh Pak Syafiuddin;
- Bahwa saksi tahu ada Renovasi rumah, tetapi lupa tahun renovasi, setelah renovasi, baru mereka pak Tatang dan ibu Woro masuk ke rumah tinggal bersama – sama;
- Bahwa saksi tahu, nama ibu Woro didalam kartu keluarga tidak ada tercantum karena nikah siri;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Fotocopy sesuai asli Putusan No. 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda T-I.1;
2. Fotocopy sesuai asli Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020; diberi tanda T-I.2;
3. Fotocopy sesuai asli Akta Cerai dengan Nomor 1445/AC/2020/PA.JS, diberi tanda T-I.3;
4. Fotocopy sesuai asli Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020; diberi tanda T-I.4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 atas nama Tergugat II dalam Kompensi; diberi tanda T-I.5;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 atas nama Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi diberi tanda T-I.6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya memberikan keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut;

1. Saksi Rahmat Maming Faidin;

- Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah suami isteri;
- Bahwa saksi tahunya hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah suami isteri karena tinggal dalam satu rumah dan juga pernah diperlihatkan foto pernikahan antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pernikahan tersebut dicatatkan di KUA atau tidak, karena saksi tidak pernah diperlihatkan Buku Nikahnya;
- Bahwa atas tanah sengketa sekarang ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa obyek sengketa asalnya milik Pak Aldi dan isterinya Ibu Evi;

2. Saksi Turyono;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat Syafiuddin;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I (Woro Siswati) dan Tergugat II (Tatang Sugiarto);
- Bahwa saksi tahu menjadi saksi karena permasalahan rumah yang ditempati;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut dibeli saat menikah, dibangun renovasi oleh mereka berdua antara Woro Siswati dan Tatang Sugiarto;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut di renovasi tahun 2008, tetapi tidak ingat tanggalnya;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut sudah dijual oleh Tatang Sugiarto dan Woro Siswati;
- Bahwa saksi mengetahui ada foto pernikahan tetapi tidak tahu mereka menikah kapan;
- Bahwa saksi tahu, Renovasi rumah habis sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah lihat buku nikah antara Tatang Sugiarto dan Woro Siswati;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut dalam jual beli rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan 1 (satu) orang saksi

Halaman 23 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/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)



kepersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Andhika Y. Napitupulu;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I (Woro Siswati) dan Tergugat II (Tatang Sugiarto);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II (Tatang Sugiarto) sebagai Klien ketika sidang verzet isbath nikah dan perceraian dengan Tergugat I Woro Siswati;
- Bahwa saksi tahu Ibu Woro melakukan Isbhat cerai, putusan Verstek karena Pak Tatang Sugiarto tidak hadir;
- Bahwa saksi tahu Pak Tatang Sugiarto(Tergugat II) melakukan Verzet, putusannya pernikahan terjadi pada tahun 2009;
- Bahwa kemudian Tergugat I mengajukan gugatan perbaikan tahun pernikahan dimana dalam putusan verzet pernikahan terjadi tahun 2009 dan Tergugat I mengajukan perbaikan perkawinan menjadi tahun 2008;
- Bahwa kemudian atas gugatan Tergugat I dikabulkan, kemudian saksi sebagai kuasa dari Penggugat mengajukan banding;
- Bahwa Putusan perdata Nomor 1115 di Pengadilan Agama Jakarta Selatan masih belum berkekuatan tetap (belum inktract) karena masih dalam tahap banding karena masalah tahun 2008 menjadi tahun 2009 isbhat nya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kebenaran atas obyek yang menjadi sengketa tersebut, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara tersebut yang hasilnya antara lain bahwa obyek sengketa sesuai dengan obyek gugatan, yang selengkapny hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak masing – masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan hal-hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat isi putusan ini, maka segala yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap ikut termuat dalam putusan ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang esensial adalah bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat II yang terletak di Jalan KO Maharta E.5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas yaitu:

- Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
- Sebelah Timur :Sunarno (M.3174). GS 12977/88
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
- Sebelah Barat :Sumiati (M 2025) GS 12979/88

Sebagaimana akta jual beli Nomor 188 Tahun 2019 tanggal 14 Nopember 2019 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 dengan luas 60 M2 dan telah dibalik nama atas nama Penggugat (Syafiudin) tertanggal 26 November 2019 Atas nama Syafiuddin, namun Tergugat I menempati obyek sengketa yang telah dibeli dari Tergugat II tersebut tanpa ijin dari Penggugat dan tanpa alas hak yang sah dan walaupun telah diperintahkan agar Tergugat I untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah obyek sengketa namun Tergugat I tersebut tidak juga mengosongkan dan meninggalkan atas tanah obyek sengketa sehingga perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum dan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menempati rumah yang dibeli dari Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan sangkalannya dengan mengemukakan dalil bahwa Tergugat II dalam menjual Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat I, sedangkan Obyek Sengketa merupakan Harta Bersama yang diperoleh secara bersama-sama antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat I mempunyai hak atas Obyek Sengketa dikarenakan Obyek Sengketa merupakan Harta yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama, dan dalam hal ini Tergugat I merupakan Istri yang sah dari Tergugat II yang menikah pada 09 Januari 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 28 Agustus 2019 dan atas Putusan tersebut Tergugat II mengajukan Perlawanan, oleh Majelis Hakim memutuskan sebagaimana tertuang di dalam Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020, atas Putusan tersebut dikarenakan ada kekeliruan dalam Amar Putusan mengenai tahun Pernikahan antara Tergugat I dan Tergugat II oleh Tergugat I mengajukan

Halaman 25 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Gugatan Perbaikan Amar Putusan dan oleh Majelis Hakim sehingga oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan memutuskan yang pada pokoknya memperbaiki tahun Pernikahan antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam Kompensi dahulu tahun 2009, diperbaiki menjadi tahun 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertangg 14 Oktober 2020 dan dalam putusan tersebut juga dinyatakan pula terjadi perceraian antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Tergugat I menempati atas tanah obyek sengketa bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawaban atas dalil pokok Penggugat tersebut telah membenarkan apa yang didalilkan oleh Penggugat dan tanah obyek sengketa yang dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat adalah hak milik dari Tergugat II, Tergugat II tidak pernah melakukan pernikahan secara sah menurut hukum negara hanya berdasarkan nikah siri saja, Tergugat II sudah mengingatkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan memberikan penjelasan akan tetapi Tergugat I tetap dengan pendiriannya menempati tanah dan rumah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, maka kewajiban Penggugat untuk membuktikan gugatannya dengan memberikan hak yang sama kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-24 dan seorang saksi sedangkan Tergugat I untuk menguatkan sangkalannya mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-6 dan 2 (dua) orang saksi dan Tergugat II mengajukan seorang saksi tanpa mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan pertama kali adalah apakah Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat II secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/2019 telah dilangsungkan jual beli atas sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 387/Pondok Kacang Timur dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah SITI FEMIRA FINARTI ARIFIN ABIDIN, SH.M.Kn pada tanggal 14 Nopember 2019 antara Tuan Tatang Sugiarto (Tergugat II) dengan Tuan Syafiudin (Penggugat) dimana Penggugat telah mendapat persetujuan dari mantan isterinya bernama Nyonya Hoiriah (P-21);

Halaman 26 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 387 sertifikat tanah tersebut asalnya atas nama Tatang Sugiarto (Tergugat II) dengan keterangan sertifikat ini pengganti karena blangko lama dari sertifikat Hak Milik Nomor 387/Pondok Kacang Timur tanggal 18 Agustus 1988 luas 60 M2, kemudian dialihkan kepada Syafiudin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 188/2019 tanggal 14 Nopember 2019 dan sertifikat tanah tersebut sudah atas nama Penggugat, bukti surat tersebut juga dikuatkan dengan saksi H. Sumilih Hadi yang menerangkan bahwa jual beli obyek tanah sengketa pembayarannya uang mukanya terjadi di rumah saksi Sumilih Hadi;

Menimbang, bahwa dengan kedua bukti surat tersebut dan juga keterangan saksi Sumilih Hadi membuktikan bahwa atas tanah obyek sengketa telah dibeli dan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dan proses jual beli tersebut dilakukan oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat akta Tanah SITI FEMIRA FINARTI ARIFIN ABIDIN, SH.M.Kn;

Menimbang, bahwa atas jual beli tersebut Penggugat telah membayar pajak Daerah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan biaya lainnya sebagaimana bukti P-7 sampai dengan P-20, dengan demikian Penggugat telah melakukan jual beli secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa apakah tanah obyek sengketa tersebut yang dijual oleh Tergugat II merupakan harta bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II mengakui pernah menikah secara siri (perkawinan secara agama Islam) akan tetapi pernikahan tersebut belum tercatat kemudian pada Tergugat I mengajukan isbat nikah dan sekaligus gugatan perceraian pada Pengadilan Agama Jakarta Selatan diputus pada tanggal 28 Agustus 2019 yang mengabulkan gugatan Tergugat I tersebut terhadap Tergugat II dengan verstek, kemudian Tergugat II mengajukan verzet namun putusannya menguatkan putusan verstek, kemudian Tergugat I juga mengajukan gugatan perbaikan tahun pernikahan yang semula tertulis 2009 menjadi 2008 dan atas gugatan Tergugat I tersebut dikabulkan kemudian Tergugat II mengajukan banding tanggal 27 Oktober 2020 bukti P-5 dan P-6 juga keterangan saksi Andika Napitupulu yang menerangkan bahwa atas perkara gugatan Tergugat I untuk perbaikan tahun perkawinan masih dalam tahap banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana sangkalan Tergugat I bahwa atas tanah obyek sengketa adalah harta bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II sehingga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan persetujuan Tergugat I adalah cacat hukum dan perjanjian jual beli tersebut batal;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah obyek tanah sengketa merupakan harta bersama atau bukan akan dilihat dari riwayat tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui riwayat tanah obyek sengketa yang relevan untuk dipertimbangkan adalah bukti P-4 yang sama dengan bukti T.I-6 dan juga bukti T.I-5 walaupun hanya fotocopi akan tetapi tidak disangkal oleh Penggugat maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa apabila melihat dari bukti surat P-4, T.I-5 dan T.I-6 asal tanah sengketa berawal dari milik/pemegang hak atas nama PT. Maharta Karya Lestari, kemudian pada tanggal 6 April 1988 dibeli oleh Nyonya Isyam Yuni Astuti berdasarkan akta jual beli nomor 1659/80/IV/PDA/1988, kemudian tanah obyek sengketa tersebut dibeli lagi oleh Nyonya Evi Wiganeti berdasarkan akta jual beli nomor 133/2002, tanggal 18 Oktober 2002 selanjutnya pada tanggal 26 Maret 2008 tanah obyek sengketa milik Nyonya Evi Wiganeti dibeli oleh Tatang Sugiarto (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 59/2008 dihadapan PPAT Ny. Yeni Ambaryatun;

Menimbang, bahwa apabila melihat dari riwayat atau asal tanah sengketa Tergugat II membeli tanah obyek sengketa pada tanggal 26 Maret 2008, sementara pernikahan siri yang disahkan dengan sidang isbat nikah dan perceraian perkawinan tersebut terjadi pada tanggal 9 Januari 2008 sedangkan putusan verzetnya tanggal 9 Januari 2009, kemudian Tergugat I mengajukan gugatan perbaikan tanggal pernikahan siri dan diputus dengan perkara Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS dimana dalam putusan tersebut dinyatakan ada perbaikan pernikahan Tergugat I dengan Tergugat II dari tanggal 9 Januari 2009 menjadi tanggal 9 Januari 2008 dan atas putusan perkara tersebut Tergugat II mengajukan banding sebagaimana bukti P-6 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Andika Napitupulu sehingga atas putusan perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan perkara Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka belum dapat dipastikan kapan pernikahan Tergugat I dengan Tergugat II apakah tanggal 9 Januari 2009 atau tanggal 9 Januari 2008;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas bahwa Tergugat II membeli tanah obyek sengketa dari Nyonya Evi Wiganeti tanggal 26 Maret 2008, sedangkan perkawinan Tergugat I dengan Tergugat II belum dapat

Halaman 28 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/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)



ditentukan apakah tanggal 9 Januari 2008 atau tanggal 9 Januari 2009, maka jual beli yang dilakukan Tergugat II terhadap Penggugat yang dilakukan tanpa persetujuan Tergugat I adalah sah menurut hukum, karena belum dapat dipastikan pernikahan antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa disamping itu jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dilakukan sebelum adanya putusan isbat nikah antara Tergugat I dengan Tergugat II berkekuatan hukum tetap, sehingga ketika dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tidak perlu adanya persetujuan atau ijin dari Tergugat I karena ketika itu pernikahan Tergugat I dengan Tergugat II hanya pernikahan siri atau pernikahan secara agama saja belum dicatatkan pada pejabat yang berwenang dimana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II terjadi pada tanggal 14 Nopember 2019 sementara putusan sidang isbat nikah terjadi pada 5 Februari 2020 (bukti P-5/putusan verzet);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga petitum Penggugat pada poin 2 (dua) dapat dikabulkan, sementara sangkalan Tergugat I tidak beralasan hukum sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati rumah milik Penggugat tanpa ijin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan juga diakui oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II bahwa atas tanah obyek sengketa sekarang ditempati oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara berbunyi Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” dimana menurut doktrin bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundangan akan tetapi mencakup juga melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajibannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan jual beli tersebut dilakukan sesuai hukum bahkan sertifikat atas tanah atas nama Penggugat, akan tetapi Tergugat I menempati rumah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut sementara Tergugat I telah diberikan teguran untuk mengosongkan



obyek tanah tersebut (bukti P-1) dan juga surat yang ditujukan kepada Tergugat I (P-2) akan tetapi Tergugat tidak juga mengosongkan atau meninggalkan rumah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I tersebut telah melanggar hak orang lain dalam hal ini Penggugat, maka perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, begitu juga terhadap Tergugat II dimana dalam perjanjian jual beli Tergugat II menjamin bahwa atas tanah yang dijualnya tidak dalam sengketa dalam pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019 akan tetapi ketika rumah yang dibeli Penggugat (rumah dan tanah obyek sengketa) ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II tidak berusaha untuk memerintahkan Tergugat I mengosongkan rumah tersebut atau melakukan pembiaran atau tidak bertanggung jawab merupakan pelanggaran terhadap kewajiban Tergugat II yang dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum Penggugat pada poin 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, maka pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dihukum untuk membayar ganti kerugian;

Menimbang, bahwa kerugian yang nyata akibat Tergugat I menempati rumah yang sudah dibeli Penggugat yaitu Penggugat tidak dapat menempati rumah tersebut atau tidak dapat menyewakan atas tanah dan rumah tersebut apabila penggugat menyewakan kepada pihak lain, akan tetapi terhadap bukti-bukti yang diajukan Penggugat tidak dapat membuktikan akan kerugian tersebut hanya merupakan dalil Penggugat saja sehingga petitum tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan pertimbangan tersebut Majelis mempunyai kesimpulan atas petitum-petitum dari Penggugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada poin 2 (dua) agar Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad baik dari Objek Sengketa, sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas petitum Penggugat tersebut dapat dikabulkan karena dibeli dihadapan pejabat umum yang sah, untuk petitum gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) untuk Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari Objek Sengketa berupa tanah seluas 60m² (enam puluh *meter persegi*) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 Atas



nama Syafiuddin (Penggugat) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas Sebelah Utara M. Husni (M.3945) GS 12973/88, Sebelah Timur Sunarno M.3174). GS 12977/88, Sebelah Selatan Jalan Kampung (buntu), Sebelah Barat Sumiati (M 2025) GS 12979/88 Petitum tersebutpun dapat dikabulkan, untuk petitum poin 4 (empat) Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menempati tanpa hak atas sebidang tanah seluas seluas 60 m² (enam puluh *meter persegi*) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29) Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, merupakan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan dan perbuatan Tergugat II yang melanggar Pernyataan jaminan dari Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019 juga merupakan perbuatan melawan hukum juga dapat dikabulkan untuk petitum gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penghuni berikut segala sesuatu yang berada di dalamnya, tanpa syarat juga dapat dikabulkan, karena Tergugat I menempati tanah obyek sengketa tanpa hak atau dengan melawan hukum, untuk petitum poin 6 (enam) agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat, dengan ganti kerugian Materil sebesar Rp 42.000.000 (*empat puluh dua juta rupiah*); dengan rincian sebagai berikut : kehilangan kesempatan pendapatan (*Lost opportunity income*) dari sewa, jika Objek Sengketa disewakan sebesar Rp 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) per-tahun, yaitu = 9/12 bln x Rp 20.000.000 = Rp 15.000.000 (*lima belas juta*) rupiah, biaya Sewa Rumah Penggugat akibat tidak dapat menempati Objek Sengketa yang menjadi milik Penggugat = Rp 12.000.000 (*dua belas juta rupiah*), biaya Pengurusan Perkara Rp 15.000.000 (*lima belas juta rupiah*) dan Kerugian Immateril sebesar Rp 1.000.000.000 (*satu miliar rupiah*), petitum tersebut tidak dapat dikabulkan karena dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh) agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa



(*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sampai putusan dilaksanakan oleh Tergugat hal tersebut dapat dikabulkan karena uang *dwangsom* yang diminta Penggugat tersebut adalah untuk melakukan suatu perbuatan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu mengosongkan tanah dan bangunan atas obyek sengketa yang berdasarkan pertimbangan tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat I menempti tanah obyek sengketa secara melawan hukum dan Tergugat II tidak berusaha untuk memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah obyek sengketa namun besarnya tidak sebesar yang dituntut yang menurut Majelis berdasarkan kepatutan dan kelayakan sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan pengosongan atas obyek sengketa, sedangkan petitum poin 8 (delapan) untuk menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) tidak dapat dikabulkan karena tidak didukung bukti untuk adanya putusan *uitvoerbaar bij voorraad*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSİ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Rekonvensi mengenai putusan provisi menurut Majelis tidak tepat di lakukan pada jawaban atas gugatan Penggugat Rekonvensi seharusnya tuntutan provisi tersebut diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada gugatan dalam Konvensi apalagi dalam tuntutan provisi tersebut adalah tuntutan yang sama dalam pokok perkara mengenai pengosongan atas obyek sengketa;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam jawabannya sebagaimana dalam repliknya juga mengajukan eksepsi mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengadili perkara gugatan Penggugat Rekonvensi karena menurut Tergugat rekonvensi yang berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat Rekonvensi adalah pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat rekonvensi tentang kewenangan mengadili tersebut Majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi :

Halaman 32 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



1. Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut;
3. Menanggung biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi tersebut sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selebihnya yaitu :

1. GUGATAN REKONPENSİ OBSCUUR LIBEL

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi telah mencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan gugatan Harta Bersama. Gugatan terhadap Harta Bersama baru dapat dilakukan setelah terjadi perceraian. Dalam perkara *a quo*, antara Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dengan Tergugat II dalam Konvensi tidak ada perkawinan yang sah. Oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi ditolak atau setidaknya dinyatakan **Tidak Dapat Diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O.)**.

2. PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ ATAU TERGUGAT I DALAM KONPENSİ TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING).

Bahwa sampai saat ini antara Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi dengan Tergugat II dalam Konvensi tidak terikat tali perkawinan yang sah menurut hukum, karena putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020 dengan dilakukan upaya hukum Banding oleh Tergugat II dalam Konvensi sehingga belum berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi tidak memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) yang kuat untuk menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo*, atau dengan kata lain Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat Tergugat dalam Rekonvensi atau Penggugat dalam Konvensi, **oleh karenanya sangat beralasan apabila gugatan Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA / Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O.)**



3. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa saat ini, Tanah dan Rumah OBJEK SENGKETA telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat dalam Rekonpensi atau Penggugat dalam Kompensi, karena dibeli secara sah dari Tergugat II dalam Kompensi, oleh karena itu seharusnya Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi menarik juga Tergugat II dalam Kompensi sebagai Tergugat II dalam gugatan Rekonpensinya.

Dengan demikian dapat disampaikan **bahwa gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi adalah Kurang Pihak, oleh karenanya sangatlah beralasan dan sudah sepantasnya lah apabila gugatan Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O.)**

4. GUGATAN PREMATUR

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi mendalilkan bahwa OBJEK SENGKETA merupakan Harta Bersama berdasarkan putusan Selatan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020, padahal putusan Pengadilan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena sedang dilakukan upaya Banding, artinya sampai saat ini antara Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi tidak ada perkawinan yang sah. Oleh karena itu maka **dalil gugatan Penggugat dalam Rekonpensi atau Tergugat I dalam Kompensi yang demikian adalah gugatan yang PREMATURE dan karenanya sangat beralasan atau sudah sepantasnya lah apabila gugatan penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O.);**

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana dalam dupliknya mengajukan sangkalannya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi Obscuur Libel sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dikarenakan mencampuradukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Harta



Bersama. Bahwa pada dasarnya yang dimaksud dengan Gugatan dianggap Kabur adalah berhubungan dengan gugatan yang tidak terang atau isinya tidak jelas, atau juga formulasinya tidak runut, serta dapat juga antara Posita dan Pettitumnya tidak relevan/sinkron atau bahkan bertentangan yang mengakibatkan ketidakjelasan dalam gugatan dari Penggugat tersebut ;

2. Bahwa terbukti Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah tersusun dengan sistematis, terbukti posita dan petitum sangat terang dan jelas, juga tidak saling bertentangan ;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas atas Eksepsi selanjutnya yang disampaikan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yaitu Eksepsi Penggugat Dalam Rekonvensi Atau Tergugat I dalam Konvensi Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing), Eksepsi Gugatan Kurang Pihak, dan Eksepsi Gugatan Prematur karena disamping telah masuk dalam Pokok Perkara juga Eksepsi – eksepsi tersebut mengada-ngada dan terlalu berlebihan ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan sangkalan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa eksepsi Tergugat Rekonvensi mengenai gugatan OBSCUUR LIBEL, majelis tidak sependapat karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah tepat dengan mencantumkan posita dan juga petitum yang dimohonkan dan antara posita dengan petitum saling berkaitan;
2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat Rekonvensi mengenai Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) adalah tidak tepat karena Penggugat Konvensi mempunyai hak untuk menggugat balik atas gugatan Tergugat Rekonvensi untuk mempertahankan haknya;
3. Bahwa terhadap gugatan kurang pihak, menurut Majelis hak sepenuhnya Penggugat rekonvensi untuk menarik siapa siapa yang dijadikan pihak dalam perkara tersebut, kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak yang tidak ditarik sebagai pihak tersebut mempunyai keterkaitan erat sehingga dengan tidak ditariknya pihak tersebut sebagai pihak menjadikan gugatan tidak memenuhi syarat formil hal tersebut akan dilihat dari pembuktian yang sudah merupakan pokok perkara;
4. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat Rekonvensi mengenai gugatan prematur sebagaimana tersebut diatas, menurut Majelis eksepsi tersebut akan

Halaman 35 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/PN.Tng.



dipertimbangkan setelah memeriksa bukti-bukti yang merupakan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya yaitu Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan Tergugat II dalam Konvensi telah melangsungkan Pernikahan menurut agama Islam pada tanggal 09 Januari 2008 sebagaimana putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tentang gugatan isbat nikah dan gugatan perceraian, dan selama perkawinan Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi memiliki sebidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat II dalam Konvensi dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 387 yang dibeli pada tahun 2008 dan terletak di Jalan KO Maharta E5/29 (sekarang Jl. Jati II Blok E.5 No. 29), Kelurahan Pondok Kacang Timus, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan H. Husni
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sunarno
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Kampung
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sumiati

Hasil dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menjual kendaraan dan meminjam uang di Bank guna di renovasi sehingga bangunan rumah tersebut menjadi seperti sekarang, dan kemudian bulan Juli 2019 Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengajukan Permohonan Isbat Nikah bersamaan dengan Gugatan Cerai ke Pengadilan Agama Jakarta Selatan terhadap Tergugat II dalam Konvensi, hingga akhirnya Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 28 Agustus 2019 memutuskan dengan mengabulkan Permohonan Isbat Nikah dan Perceraian antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan Tergugat II dalam Konvensi berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 28 Agustus 2019 dan atas Putusan tersebut Tergugat II dalam Konvensi mengajukan Perlawanan, oleh Majelis Hakim memutuskan sebagaimana tertuang di dalam Putusan Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020, oleh karena Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2966/Pdt.G/2019/PA.JS tertanggal 05 Februari 2020 ada kekeliruan dalam Amar Putusan mengenai tahun Pernikahan antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi, oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi mengajukan Gugatan Perbaikan Amar Putusan dan oleh Majelis Hakim sehingga oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan memutuskan yang pada pokoknya memperbaiki tahun Pernikahan antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dahulu tahun 2009, diperbaiki menjadi tahun 2008 berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020, bahwa kemudian atas tanah harta gono gini milik Penggugat Rekonvensi tersebut dijual oleh Tergugat II Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa sepengetahuan atau persetujuan Penggugat rekonvensi sehingga Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena jual-beli antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dengan Tergugat II dalam Kompensi dilandasi dengan itikad tidak baik dan melawan hukum maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H, M.Kn tertanggal 14 November 2019 dinyatakan tidak sah dan batal, begitu pula terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang terbit atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi atau pihak lain yang memperoleh hak dari padanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyangkalnya dengan mengemukakan dalil-dalil pada pokoknya bahwa atas putusan perkara Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020 adalah merupakan pengakuan sepihak saja yang tidak berdasar, karena putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap, dalam tahap Banding oleh Tergugat II, maka tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap keabsahan kepemilikan OBJEK SENGKETA oleh Tergugat dalam Rekonvensi atau Penggugat dalam Kompensi. Atau dengan perkataan lain, bahwa adanya Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1115/Pdt.G/2020/PA.JS tertanggal 14 Oktober 2020 yang belum berkekuatan hukum tetap tersebut, tidak akan menghapuskan unsur melawan hukum dari Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Kompensi yang telah menempati tanpa hak atas Tanah dan Rumah OBJEK SENGKETA yang telah dibeli secara sah menurut hukum dan beritikad baik oleh Tergugat dalam Rekonvensi atau Penggugat dalam

Halaman 37 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/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)



Konvensi sehingga oleh karena gugatan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi atau Penggugat dalam Konvensi yang diajukan tidak dengan alas hak yang kuat disertai dengan bukti-bukti yang autentik, maka harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maupun sangkalan dari Tergugat Rekonvensi, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan pengulangan jawaban dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi dalam gugatan Konvensi, oleh karena dalam gugatan Konvensi telah dipertimbangkan bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi sah menurut hukum, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi agar jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi tidak sah menurut hukum tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dinyatakan pihak yang kalah, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa segala dalil-dalil dan bukti-bukti kedua belah pihak yang tidak disebutkan satu persatu dalam pertimbangan putusan ini, dianggap telah ikut dipertimbangkan dan sejauh tidak sejalan dengan pertimbangan Majelis, maka dikesampingkan;

Memperhatikan akan ketentuan pasal 1365 KUHPdata serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini:

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dari objek sengketa.
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari Objek Sengketa berupa tanah seluas 60 m2 (enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang diterbitkan oleh



Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 Atas nama Syafiuddin (Penggugat) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29 Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
Sebelah Timur : Sunarno (M.3174). GS 12977/88
Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
Sebelah Barat : Sumiati (M 2025) GS 12979/88

4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menempati tanpa hak atas sebidang tanah seluas seluas 60 m² (enam puluh *meter persegi*) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Jati II Blok E.5 No.29 Kelurahan Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. Husni (M.3945) GS 12973/88
Sebelah Timur : Sunarno (M.3174). GS 12977/88
Sebelah Selatan : Jalan Kampung (buntu)
Sebelah Barat : Sumiati (M 2025) GS 12979/88

Sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 387 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tertanggal 26 November 2019 atas nama Syafiuddin (Penggugat), dan perbuatan Tergugat II yang melanggar Pernyataan jaminan dari Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Akta Jual Beli (AJB) Nomor 188 Tahun 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Siti Femira Finarti Arifin Abidin, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Tangerang Selatan, tanggal 14 November 2019 adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan Objek Sengketa dari penghuni berikut segala sesuatu yang berada di dalamnya, tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSİ:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ;

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.2.620.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021, oleh kami, Mahmuriadin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Kamaruddin Simanjuntak, S.H. dan Arif Budi Cahyono, S. H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ade Komarudin, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kamaruddin Simanjuntak, S.H.

Mahmuriadin, S.H.

Arif Budi Cahyono, S. H.

Panitera Pengganti,

Ade Komarudin, S.H..

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran / PNBP : Rp. 30.000,00
2. Biaya proses : Rp. 75.000,00
3. Biaya Redaksi : Rp. 10.000,00

Halaman 40 dari 41. Putusan Nomor 604/Pdt.G/2020/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

4. Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
5. Biaya PNPB Relas	: Rp.	20.000,00
6. Biaya panggilan sidang	: Rp.	400.000,00
7. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	2.025.000,00
8. Biaya sumpah	: Rp.	<u>50.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	2.620.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

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)