



PUTUSAN
NOMOR 134/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **HAJI ARJAYA, HS**, umur 75 Tahun/Tng, 08-08-1942, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, beralamat dulu Kp.Wates Rt.08/Rw.03 Desa/Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan, kini beralamat Pondok Jagung Timur Rt.02/Rw.02 No.67 Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/semula Penggugat I**;

2. **NYONYA HAJJAH KARTINI**, umur 76 Tahun/Tng, 08-04-1941, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, beralamat dulu Kp.Wates Rt.08/Rw.03 Desa/Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan, kini beralamat Pondok Jagung Timur Rt.02/Rw.02 No.67 Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/semula Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nata Nael Aritonang, SH, Advokat/Penasehat Hukum pada NL.ARITONANG & PARTNERS, beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 02 Rt.03/Rw.07 Kp. Gusti & Buaran Mekarsari Kel. Babakan Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus, nomor : 036/Gugatan-PMH/VII/2017, tertanggal 21 Juli 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 24 Juli 2017 di bawah nomor: 1496/SK.Pengacara/2017/PN.Tng yang selanjutnya



disebut sebagai **Para Pembanding/ semula Para Penggugat;**

L a w a n:

1. **ARIYADI AZIZ, SH**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jln.Rambutan No.42 Rt.06/Rw.06 Kelurahan Baranang Siang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor Jawa Barat-16134, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I/semula Tergugat I;**

2. **NOTARIS FARIDAH, SH,M.Kn**, berkedudukan hukum dan beralamat kantor Jln.Imam Bonjol No.72 Karawaci, Kota Tangerang Banten-15113, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/semula Tergugat II;**

3. **JUNAEDI SETIAWAN**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jln.P.Legundi-Gang Mawar No.18 LKI Rt.004/Rw- Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung Prov.Lampung, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III/semula Tergugat III;**

4. **PPAT SULISTIYONO, SH,M.Kn**, berkedudukan hukum dan beralamat kantor Jln.Kalasan Raya No.38 Perumnas-II, Bencong Kelapa Dua Tangerang, dan/atau Jln.Teratai XIV D No.21 Rt.04/Rw.05 Kelurahan Uwung Jaya Kecamatan Cibodas Kota Tangerang-Banten, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV/semula Tergugat IV;**

5. **PT. BANK UOB INDONESIA**, berkedudukan hukum dan beralamat kantor UOB PLAZA, Jln. M.H.Thamrin No.9-10 Jakarta Pusat-10230, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Rio Ferry Sihombing, SH & Rekan, Advokat dan Konsultan Hukum pada RFSA Law Firm, berkantor di Ambassador Residence Unit 6-A, Jl.Denpasar Raya Kav.5-7 Kuningan Jakarta Selatan 12940, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Tangerang tanggal 15 Februari 2019 No.735/SK Pengacara/2019/PN.Tng, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V/semula Tergugat V;**

6. KANTOR PERTANAHAN (BPN) KOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan hukum dan beralamat kantor Ruko Golden Road Blok C.27 No.59-61 BSD Tangerang Selatan, Kota Tangerang Selatan-Banten, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 134/PDT/2019/PT.BTN tanggal 5 November 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 592/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Agustus 2017 dan tercatat dalam register perkara dibawah nomor: 592/Pdt.G/2017/PN Tng mengajukan gugatan yang duduk perkaranya sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Penggugat-I adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik, disingkat SHM No.00106/Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/ Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2013 No.485/Pondok Jagung Timur/2013 luas 1.660m², tercatat secara sah dan resmi dalam Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat dan diterbitkan tanggal 23 Mei 2003, dan Penggugat-II adalah pemilik tanah SHM No.01927/Pondok Jagung Timur atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m², tercatat secara sah dan resmi dalam Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat dan diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 2014 ;**
- 2) Bahwa, berawal Para Penggugat sebagai suami-isteri hendak menjual kedua tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927, sebabnya itu Tergugat-I**



bersama Tergugat-II mendatangi rumah kediaman Para Penggugat TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 malam jam 22.00 WIB mengadakan transaksi jual beli atas kedua tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927, dan setelah tawar-menawar mengenai harga jual beli dengan cara pembayarannya oleh Tergugat-I bersedia membeli seharga Rp.4.200.000,-/1m2 serta pembayaran pelunasan dalam 4-tahap sebesar Rp.10.000.000.000,- dan Tergugat-I dihadiri Tergugat-II membayar uang muka tanda jadi pembelian Tergugat-I pembayaran-I sebesar Rp.370.000.0000,- karenanya itu Penggugat-I menyerahkan kedua surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 kepada Tergugat-II guna membuat Akta Pengikatan Jual Beli, yaitu Para Penggugat selaku penjual dan **Tergugat-I selaku pembeli dan akan dilakukan** di kantor Tergugat-II pada saat Tergugat-I pembeli membayar tahap ke-II sebesar Rp.1.630.000.000,- TANGGAL 29 NOPEMBER 2014, ternyata yang terjadi adalah KEBOHONGAN, SIASAT dan TIPU MUSLIHAT Tergugat-I bersama Tergugat-II, oleh sebab kemudian pihak Para Penggugat mengetahui bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II terlebih dahulu telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 pada **siang harinya jam 11.00 WIB** TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, dibuat seakan-akan Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat-III selaku pembeli, berdasarkan itu Tergugat-III dihadapan Tergugat-IV pada TANGGAL 28 NOPEMBER 2014 membuat Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 dan No.399/2014 selanjutnya dibuat dan dibebani sebagai Hak Tanggungan Pertama dan Kedua dari oleh Tergugat-III kepada Tergugat-V No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016 atas SHM No.00106, No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016 atas SHM No.01927, dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa** ;

3) Bahwa, adapun peristiwa hukum yang terjadi pada malam jam 22.00 WIB tanggal 20 Nopember 2014 ditempat rumah kediaman Para Penggugat, adalah pihak-pihak mengadakan transaksi jual beli dan Penggugat-I bersama Tergugat-I dihadapan Tergugat-I menyetujui syarat pelaksanaan pembayaran pelunasan kedua bidang objek tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 akan dilakukan pembeli Tergugat-I pembayaran pelunasan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluhmilyard rupiah) yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I bersama Penggugat-I dalam **“Surat Kwitansi” pembayaran-I** uang muka tanda jadi pembelian sebesar Rp.370.000.000,- dan **“Surat Pembayaran Pelunasan”** 3-tahap lagi, karenanya pada malam itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula Penggugat-I menyerahkan Surat SHM No.00106 dan Surat SHM No.01927 kepada Tergugat-II guna dibuat Akta Pengikatan Jual Beli *pada saat Tergugat-I melakukan pembayaran tahap kedua kepada Penggugat-I sebesar Rp.1.630.000.000,00 (satumilyar enamratus tigapuluhjuta rupiah) pada TANGGAL 29 NOPEMBER 2014*, yang dibuat dan ditandatangani Tergugat-I bersama Penggugat-I pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 dalam **“Surat Kwitansi” dan “Surat Pembayaran Pelunasan”** akan dibayar Tergugat-I kepada Penggugat-I, adalah sebagai berikut :

3.1. Pembayaran kedua akan dilakukan Rp.2 milyar – Rp.370.000.000 pada tanggal 29 Nopember 2014 = sebesar Rp.1.630.000.000,- ;

3.2. Pembayaran ketiga akan dilakukan Rp.4 milyar = sebesar Rp.4.000.000.000,- pada tanggal 20 Januari 2015 ;

3.3. Pembayaran keempat/pelunasan dilakukan Rp.4 milyar = sebesar Rp.4.000.000.000,- pada tanggal 30 Maret 2015 ;

4) Bahwa, setelah Tergugat-I bersama Penggugat-I menandatangani Surat Kwitansi uang muka tanda jadi pembayaran-I atas kedua bidang objek tanah SHM sebesar Rp.370.000.000,00 (tigaratus tujuh puluh juta rupiah) berikut Surat Pembayaran Pelunasan 3 (tiga) tahap lagi ditandatangani Tergugat-I bersama Penggugat-I pada malam tanggal 20 Nopember 2014 itu pula Penggugat-I menyerahkan surat tanah SHM No.00106 dan surat tanah SHM No.01927 yang diterima sebagai titipan oleh Tergugat-II dengan **membuat Surat Tanda Terima atas kedua surat tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927, ternyata **“tembusan” Surat Tanda Terima kedua Surat Tanah SHM tersebut diketahui kemudian adalah tulisannya hilang tidak terbaca yang diserahkan Tergugat-II kepada Penggugat-I ;****

5) Bahwa, untuk melaksanakan syarat jual beli yang sudah ditentukan Penggugat-I bersama Tergugat-I dan Tergugat-II, bahwa Tergugat-I melakukan pembayaran tahap ke-II atas kedua objek tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927, sebesar Rp.1.630.000.000,00 (satumilyard enamratus tigapuluh juta rupiah) kepada penjual Penggugat-I yaitu dilakukan pada saat Tergugat-I bersama Para Penggugat akan menandatangani AKTA PENGIKATAN JUAL BELI dihadapan Tergugat-II pada TANGGAL 29 NOPEMBER 2014, karenanya itu pihak Para Penggugat menghubungi Tergugat-I serta mendatangi tempat kantor Tergugat-II *pada tanggal 29 Nopember 2014, ternyata yang terjadi adalah kebohongan belaka dan*



tipu muslihat Tergugat-I, oleh karena dalam bulan Januari 2015 Tergugat-I bersama istrinya mendatangi lagi tempat rumah kediaman Para Penggugat dan Tergugat menanyakan kepada Penggugat-I, mengenai apakah berlanjut dan/atau dibatalkan jual beli dengan pembayaran tanda jadi uang muka tahap ke-I sebesar Rp.370.000.000,-? lalu Penggugat-I balik menanya Tergugat-I, mana uang pembayaran tahap ke-II sebesar Rp.1.630.000.000,- serta dijawab Tergugat-I **“itulah masalahnya”**, dan ternyata kemudian Para Penggugat mengetahui bahwa jual beli tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 antara Para Penggugat penjual dan Tergugat-I pembeli, **ADALAH TERNYATA TIDAK TERJADI DAN SECARA SEPIHAK PEMBELI TERGUGAT-I SENGAJA MEMBATALKAN ATAU MENGGAGALKAN MELAKUKAN PENGIKATAN JUAL BELI AKTA NOTARIS ;**

6) Bahwa, sehubungan Tergugat-I telah membayar uang muka tanda jadi pembayaran-I yang diterima Penggugat-I sebesar Rp.370.000.0000,- dan ternyata jual beli kedua bidang objek tanah SHM tersebut, adalah **“tidak terjadi dan tidak berlanjut”**, oleh karena secara sepihak pembeli Tergugat-I sengaja tidak melakukan atau membatalkan jual beli tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 milik Para Penggugat dan berkaitan dengan **KEBIASAAN-KEBIASAAN WARGA MASYARAKAT DALAM PRAKTEK TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH**, yaitu : **bila** sipenjual secara sepihak tidak melakukan atau membatalkan jual beli atas objek objek tanah yang mana sipenjual telah menerima uang muka tanda jadi pembelian objek tanah dari sipembeli, **maka** sipenjual berkewajiban mengembalikan kepada sipembeli **sebesar duakali** uang muka tanda jadi pembelian yang telah diterima sipenjual, **bila sebaliknya** secara sepihak sipembeli tidak melakukan atau membatalkan jual beli atas objek tanah dan sipembeli telah membayar uang muka tanda jadi pembelian objek tanah kepada sipenjual, **maka** sipembeli berkewajiban menyerahkan sepenuhnya uang muka tanda jadi pembelian objek tanah yang telah diterima sipenjual dan untuk sepenuhnya adalah menjadi kepunyaan hak sipenjual, karenanya hal itu Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan hukum yang cukup kuat **memohon Pengadilan menyatakan bahwa pembayaran uang muka tanda jadi pembelian Tergugat-I yang telah diterima Penggugat-I sebesar Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), berlaku sah kepunyaan hak Penggugat-I, secara tanpa syarat dan seketika ;**

7) Bahwa, adapun transaksi jual beli atas kedua objek tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 **yang akan dibuat** Para Penggugat selaku penjual dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I selaku pembeli kedalam Akte Pengikatan Jual Beli dihadapan Tergugat-II pada tanggal 29 Nopember 2014, **ternyata yang terjadi adalah kebohongan belaka, siasat dan tipu muslihat Tergugat-I bersama Tergugat-II**, oleh karena Tergugat-I sengaja menyembunyikan diri dan Tergugat-II menghindari pertemuan dari pihak Para Penggugat dan akhirnya pihak Para Penggugat melalui ADE WAHYUDI anak lelaki dari Para Penggugat membuat dan mengajukan permohonan pemblokiran atas kedua surat tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 ditujukan kepada Turut Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2015, dan berlanjut Penggugat-I sebagai Pelapor/ Saksi Korban membuat Laporan Kepolisian dan melaporkan tentang Penggelapan dan Pemalsuan Dokumen, Vide Pasal 372 Jo.Pasal 263 dan Pasal 266 KUHPidana, dan sebagai Terlapor atas nama ARIYADI AZIZ,Cs/Tergugat-I, sebagaimana dalam surat tanda penerimaan Laporan/Pengaduan No.LP/K/ 174/II/2016/SPKT/PMJ/Polres Tangsel **tertanggal 03 Pebruari 2016** ;

8) Bahwa, berhubung kedua Surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 berada dalam tangan Tergugat-II sebagai titipan dari Penggugat-I dan Tergugat-II sulit dihubungi, karenanya itu Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Somasi-I ditujukan kepada Tergugat-II pada tanggal 22 Mei 2017 No.026/Somasi-I/PngmbIn-Srt.SHM/V/2017, dan hasilnya Tergugat-II tidak memberi tanggapan, dan lanjut kuasa hukum Para Penggugat mengajukan somasi ke-II ditujukan kepada Tergugat-II pada tanggal 30 Mei 2017 No.034/Somasi ke-II/PgmbIn-SHM/V/2017, dan Tergugat-II memberi tanggapan jawaban pada tanggal 05 Juli 2017 No.45/2017, yang pada pokoknya bahwa Tergugat-II menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.0106 dan No.01927 pada TANGGAL 15 JANUARI 2015 pukul 08.33 WIB diterima oleh SUSI di Jakarta Mall Taman Angrek ;

9) Bahwa, sehubungan tanggapan jawaban Tergugat-II atas Somasi Kuasa Hukum Para Penggugat, bahwa Tergugat-II sudah menyerahkan SHM No.0106 dan No.01927 pada TANGGAL 15 JANUARI yang diterima oleh SUSI, dan berikutnya pihak Tergugat-II pada TANGGAL 18 JULI 2017 memberi dan menyerahkan Turunan/Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 yang diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, dan setelah dibaca secara cermat isi Akta Pengiaktan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, **ditemukan fakta-fakta hukum yaitu**, tidak ada tercatat atas nama Tergugat-I selaku pembeli melainkan seakan-



akan Para Penggugat selaku penjual kedua objek tanah SHM NO.00106, SHM No.01927 dan selaku pembeli JUNAEDI SETIAWAN/Tergugat-III yang tidak diketahui dan tidak dikenal oleh Para Penggugat siapa nama rupa Tergugat-III, dan pula dalam isi Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-III No.06/2014 tersebut, tidak ada dalam salah satu Pasal mengenai Tergugat-I telah membayar uang muka tanda jadi pembelian dan pembayaran-I yang sudah diterima oleh Penggugat-I sebesar Rp.370.000.0000,- pada TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, pembayaran tahap ke-II akan dilakukan Tergugat-I sebesar Rp.1.630.000.000,- pada TANGGAL 29 NOPEMBER 2014, pembayaran tahap ke-III akan dilakukan Tergugat-I sebesar Rp.4.000.000.000,-, pada TANGGAL 20 JANUARI 2015 dan pembayaran pelunasan akan dilakukan Tergugat-I sebesar Rp.4.000.000.000,- pada TANGGAL 30 MARET 2015 ;

10) Bahwa, sehubungan perbuatan Tergugat-II berawal pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 yaitu Penggugat-I menyerahkan kedua surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 kepada Tergugat-II dengan Surat Tanda Terima dibuat sendiri oleh Tergugat-II dan Tembusan Surat Tanda Terima kedua SHM **adalah ternyata "tulisananya tidak terbaca alias hilang"** dan ternyata Tergugat-II menyerahkan kedua Surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 kepada penerima nama SUSI pada TANGGAL 15 JANUARI 2015, adalah dilakukan tanpa ada Surat Kuasa Khusus untuk meminta, menyerahkan dan/atau untuk menerima kedua Surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 dari pemilik Para Penggugat, **"adalah sebagai modus"** dari Tergugat-II, oleh karena pada TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 **jam 11.00 WIB siang**nya oleh Tergugat-II telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014, dibuat seakan-akan selaku penjual Para Penggugat dan pembeli Tergugat-III, dan pada TANGGAL 28 NOPEMBER 2014 Tergugat-III dihadapan Tergugat-IV membuat Akta Jual Beli PPAT/ Tergugat-IV No.398/2014 antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.00106 luas 1.660m2, dan Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.01927 luas 656 m2 ;

11) Bahwa, sehubungan dengan peristiwa hukum yang terjadi dan perbuatan-perbuatan Para Tergugat baik dilakukan secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri terhadap **objek sengketa**, sebagaimana dikemukakan tersebut diatas adalah telah ternyata perbuatan-perbuatan



Para Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, selengkapnya berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

12) Bahwa, perbuatan melawan hukum Para Tergugat baik dilakukan secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri terhadap **“surat tanah dan objek tanah”** SHM No.00106 dan SHM No.01927 milik Para Penggugat dalam perkara aquo **Para Penggugat mohon izin mengutip beberapa pendapat, doktrin-ajaran dan ketentuan, antara lain :**

- Bahwa, mengenai perbuatan melawan hukum dimaksud dalam ketentuan **PASAL 1365 KUHPerdata, unsur-unsurnya** antara lain :

- **Adanya perbuatan melawan hukum, tanpa hak, mengganggu hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban sipelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, perbuatan tidak cemat, ceroboh dan tidak hati-hati ;**
- **Adanya kesalahan atau perbuatan melanggar aturan perundang-undangan ;**
- **Adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan sipelaku ;**
- **Adanya hubungan kausal perbuatan melawan hukum dengan kerugian tersebut ;**

- Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat baik secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri terhadap **Objek Sengketa, bila dikaitkan** Putusan/Arrest Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 yang telah menjadi YURISPRUDENSI dalam kasus LINDENBAUN versus COHEN, perbuatan melawan hukum telah dirumuskan secara luas, tidak hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata, melainkan melingkupi juga setiap pelanggaran terhadap kesusilaan dan kepatutan dalam hidup bermasyarakat secara luas adalah mencakup salah satu perbuatan-perbuatan, antara lain : perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan warga masyarakat yang baik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **CHAIDIR, SH** Dasar Hukum MENURUT DOKTRIN, Badan Hukum, Alumni Bandung 1999, Halaman 202, **berbunyi** : “Bahwa, dalam hal perbuatan melawan hukum Penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan dari pihak Tergugat” ;
- **PROF.DR.WIRJONO PRODJODIKORA,SH**, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, R.Setiawan, SH, Binacipta Bandung, cetakan kelima, 1994 Halaman-84, **berbunyi** : “Kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu **tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang**” ;
- **PROF.DR.WIRJONO PRODJODIKORO,SH**, Perbuatan Melawan Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, CV. Mandar Maju Bandung, Halaman-103, **berbunyi** :, “kesalahan disini adalah suatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya ; jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan ;
- Menurut **YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG R.I** dalam Putusan No.2831 K/Pdt/1996 tanggal 7 Juli 1996, **yang berbunyi** : “Bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan PASAL 1365 KUHPERDATA, yakni : 1.Suatu perbuatan **melawan hukum**, 2.**Kerugian**, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat, 3.**Kesalahan dan kelalaian**, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat, 4.**Hubungan kausal**, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan/ kelalaian atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat ;
Oleh karena hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan-alasan hukum yang sangat kuat **memohon Pengadilan menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah dilakukan secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri adalah perbuatan melawan hukum terhadap Objek Sengketa hak milik Para Penggugat** ;

Halaman 10 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Halaman 10



13) Bahwa, adapun peristiwa hukum yang terjadi **pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014**, yaitu berawal Tergugat-I bersama Tergugat-II mendatangi tempat rumah kediaman Para Penggugat mengadakan transaksi jual beli, dan Tergugat-I bersedia selaku pembeli membayar seharga sebesar Rp.4.200.000,-/1m2 dengan membayar uang muka tanda jadi pembelian dan pembayaran-I sebesar Rp.370.000.000,- kepada penerima penjual Penggugat-I, dan Penggugat-I bersama Tergugat-I menandatangani “**Surat Kwitansi**” dan “**Surat Pembayaran Pelunasan**” 3-tahap lagi, dan Tergugat-I menyanggupi akan melakukan pembayaran tahap ke-II sebesar Rp.1.630.000.000,- pada saat Para Penggugat bersama Tergugat-I didepan Tergugat-II membuat serta menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli pada TANGGAL 29 NOPEMBER 2014, **adalah ternyata ditemukan sebagai fakta-fakta hukum, antara lain :**

13.1. RANGKAIAN KEBOHONGAN-KEBOHONGAN Tergugat-I mengaku bersedia selaku pembeli dihadapan Tergugat-II dan Penggugat-I dalam transaksi jual beli kedua bidang objek tanah SHM No.00106 dan SHM No.01927 ditempat rumah kediaman Para Penggugat pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, dan ternyata adalah sebagai siasat dan tipu muslihat oleh karena Tergugat-I bersama Tergugat-III telah terlebih dahulu membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 pada **jam 11.00 siang**nya, telah dibuat seakan-akan selaku penjual Para Penggugat dan selaku pembeli Tergugat-III yang tidak diketahui/tidak dikenal oleh Para Penggugat siapa wajah Tergugat-III, Vide-Pasal 1321 KUHPerduta;

13.2. SEBAGAI SIASAT dan TIPU MUSLIHAT Vide-Pasal 1321 KUHPerduta oleh Tergugat-I bersama Tergugat-II dihadapan Penggugat-I ditempat rumah kediaman Para Penggugat **pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014**, yaitu Tergugat-I membayar uang muka tanda jadi pembelian pembayaran-I dan menandatangani SURAT KWITANSI sebesar Rp.370.000.000,- dan SURAT PEMBAYARAN PELUNASAN, oleh sebabnya itu Penggugat-I menyerahkan kedua surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 sebagai titipan diterima oleh Tergugat-II, dan ternyata yang terjadi adalah Tergugat-II menyerahkan kedua surat SHM No.00106 dan SHM No.01927 kepada pembeli Tergugat-III selaku pembeli Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 TANGGAL 20



NOPEMBER 2014 ternyata adalah tidak memenuhi syarat ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ;

- 13.3. Bahwa, ternyata terakhir ini Tergugat-II dalam suratnya tertanggal 05 Juli 2017 No.45/2017 menyatakan bahwa Tergugat-II menyerahkan kedua Surat SHM NO.00106 dan SHM No.01927 kepada nama SUSI, adalah secara tanpa ada Surat Kuasa Khusus untuk meminta, menerima atau menyerahkan kedua surat SHM dari pemilik Para Penggugat, oleh karenanya itu dipastikan perbuatan-perbuatan Tergugat-II adalah sebagai modus Tergugat-II untuk upaya melepaskan pertanggungan jawaban hukum terhadap peralihan hak kedua SHM No.00106 dan SHM No.01927 milik Para Penggugat seakan-akan selaku penjual dan pembeli Tergugat-III Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/ Tergugat-II No.062014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, **Vide-Pasal 1320 Jo.Pasal 1321 KUHPerdara** ;

Bahwa, **dari fakta-fakta hukum yang ditemukan diatas “dapat dipastikan”** bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, TELAH TERNYATA DIBUAT PIHAK-PIHAK ADALAH TIDAK DILAKUKAN MELALUI PROSES STANDAR PROSEDURAL FORMAL YANG SECARA BEBAS, TERBUKA DAN TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT DALAM PASAL 1320 JO.PASAL 1321 KUHPERDATA, KARENANYA ITU AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS/TERGUGAT-II No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014, **BATAL DEMI HUKUM ATAU TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** ;

- 14) Bahwa, Para Penggugat **mohon izin mengutip pendapat PROF.SUBEKTI,SH** dalam HUKUM PERJANJIAN Cetakan ke-X, penerbit Pt.Internusa pada Bab-V : **BATAL DAN PEMBATALAN SUATU PERJANJIAN**, halaman-22,23 dan 24, Bahwa persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang mebuat perizinan tidak bebas, yaitu **paksaan, kekhilafan dan penipuan** ;

- **Kekhilafan atau kekeliruan terjadi**, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang siat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun **mengenai orang** dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga seandainya



orang itu tidak khilaf (atau keliru) mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuannya ;

- **Penipuan terjadi**, apabila satu pihak **dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat** untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya ;

15) Bahwa, sehubungan Surat Kwitansi uang muka tanda jadi pembelian Tergugat-I dan pembayaran-I sebesar Rp.370.000.0000,- telah diterima penjual Penggugat-I dan Surat Pembayaran Pelunasan yang ditandatangani **pembeli Tergugat-I pada malam jam 22.00 WIB TANGGAL 20 NOPEMBER 2014**, adalah ternyata sebelumnya itu Notaris/Tergugat-II telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.06/2014 TANGGAL 20 NOPEMBER 2014 **pada siangnya pukul 11.00 WIB**, oleh antara Para Penggugat seakan-akan selaku penjual dan **Tergugat-III selaku pembeli** objek tanah SHM No.00106 luas 1.660m2 dan objek tanah SHM No.01927 luas 656 m2, dan dengan hal-hal dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan hukum yang sangat kuat *memohon Pengadilan menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 tanggal 20 Nopember 2014, antara Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.00106 luas 1.660 m2 dan tanah SHM No.01927 luas 656 m2 adalah, **batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sejak Akta tersebut diterbitkan ;***

16) Bahwa, lanjut perbuatan Tergugat-III berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II tanggal 20 Nopember 2014 No.06/2014, oleh Tergugat-III dihadapan PPAT/Tergugat-IV membuat Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.00106 atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I luas 1.660 m2, dan Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.01927 atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II luas 656m2, dan dengan hal-hal dan fakta-fakta hukum tersebut diatas Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan yang sangat kuat *memohon Pengadilan menyatakan Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan*



*Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.00106 atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I luas 1.660 m2, dan Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah SHM No.01927 atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II luas 656m2, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sejak Akta tersebut diterbitkan ;***

17) Bahwa, sehubungan SHM No.00106 semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/ Penggugat-I luas 1.660m2 yang telah beralih kepada atas nama Tergugat-III Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dengan itu Tergugat-III membuat Hak Tanggungan Pertama dan Kedua pada Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, dan dengan hal-hal dan fakta-fakta hukum tersebut diatas Penggugat-I berdasar dan mempunyai alasan hukum yang sangat kuat memohon Pengadilan menyatakan pengalihan hak Tergugat-III SHM No.00106 semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/ Penggugat-I luas 1.660m2 beralih kepada Tergugat-III dalam Akta Jual Beli PPAT/ Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 yang dibuat dan sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;**

18) Bahwa, demikian pula SHM No.01927 semula atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II luas 656m2 yang telah beralih kepada Tergugat-III dalam Akta Jual beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dengan itu Tergugat-III membuat Hak Tanggungan Pertama dan kedua pada Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016, ternyata pula dengan hal-hal dan fakta-fakta hukum tersebut diatas Penggugat-II berdasar dan mempunyai alasan hukum yang sangat kuat memohon Pengadilan menyatakan bahwa pengalihan hak atas nama Tergugat-III SHM No.01927 semula atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II luas 656m2 beralih kepada Tergugat-III dalam Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014 yang dibuat dan sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1592/2015



tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016, adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

19) Bahwa, berhubung SHM No.00106 luas 1.660m2, semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, adalah berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V, **dan tercatat** pengalihan hak atas nama Tergugat-III Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014, dan saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, dan dengan fakta-fakta hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Objek Sengketa, karenanya itu Penggugat-I berdasar dan mempunyai alasan hukum yang cukup kuat memohon *Pengadilan menyatakan bahwa SHM No.00106/Pondok Jagung Timur semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m2 berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan Pertama dan Kedua dengan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya ;*

20) Bahwa, demikian pula **sehubungan** SHM No.01927 luas 656m2, semula atas nama Nyoanya HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, adalah berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V, **dan tercatat** pengalihan hak atas nama Tergugat-III dalam Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014, dan saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015, dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016, dan dengan fakta-fakta hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap objek sengketa, karenanya itu Penggugat-II mempunyai dasar dan alasan hukum yang cukup kuat memohon *Pengadilan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.01927/Pondok Jagung Timur semula atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/ Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juni 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/ 2014 luas 656m2 berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai hak tanggungan pertama dan kedua dengan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016, adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya ;*



21) Bahwa, sehubungan pula SHM No.00106 luas 1.660m² semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, adalah berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai hak tanggungan pertama dan kedua dengan No.1591/ 2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya, karenanya itu Penggugat-I berdasar dan mempunyai alasan hukum yang sangat kuat *memohon Pengadilan memerintahkan Turut Tergugat membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik **Pengganti-I** No.00106/Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m² dengan serta-merta diserahkan kepada kepemilik hak Penggugat-I secara tanpa syarat dan seketika ;*

22) Bahwa, sehubungan dengan SHM No.01927 luas 656m², semula atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, adalah berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan pertama dan kedua dengan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya, karenanya itu Penggugat-II berdasar dan mempunyai alasan hukum yang sangat kuat *memohon Pengadilan memerintahkan Turut Tergugat membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik **Pengganti-I** No.01927 atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juni 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m² dengan serta merta diserahkan kepada kepemilik hak Penggugat-II, secara tanpa syarat dan seketika ;*

23) Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum Para Tergugat terhadap objek sengketa, adalah telah mengakibatkan kerugian materiil dan kerugian moriil dipihak Para Penggugat yaitu Para Penggugat kehilangan hak menikmati hasil jual beli "yang terhenti" atas kedua objek tanah SHM dari tahun 2014 seharga jual beli sebesar Rp.10.000.000.000,- sampai saat ini kerugian materiil dan moriil adalah sebagai kehilangan hak menikmati hasil jual beli yang tak dapat diperoleh Para Penggugat sebesar Rp.500.000.000,-, dan/atau : **bila** dihitung seberapa besarnya kerugian materiil dan kerugian moriil yang diderita Para Penggugat tidaklah dapat dihitung secara pasti besarnya jumlah uang, namun demikian dapat dinilai dengan nilai kepatutan, kelayakan dan kewajaran seberapa jumlah uang sebagai ganti kerugian, dan bila dinilai keadaan sosial ekonomi Para Penggugat pekerjaan pensiunan dan diusia lanjut **masih tega-teganya**



Para Tergugat mencari hasil keuntungan secara melawan hukum terhadap Objek Sengketa atas nama pemilik Para Penggugat, oleh karenanya itu Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan hukum yang cukup kuat memohon Pengadilan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang ganti kerugian materiil dan kerugian moriil sebesar Rp.500.000.000,00 (limaratusjuta rupiah) kepada penerima hak uang ganti rugi Para Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika ;

24) Bahwa, adapun mengenai dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat yang telah dikemukakan dan diajukan tersebut diatas, adalah didasarkan alat-alat bukti yang sangat kuat dan bukti otentik yang tidak dapat disangkal akan hal kebenarannya, oleh karenanya itu mempunyai dasar dan alasan yang sangat kuat memohon Pengadilan menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang timbul disemua tingkat pemeriksaan perkara ini dengan jumlah uang besarnya menurut hukum dan pula karenanya hal itu *memohon Pengadilan menyatakan dan memerintahkan Para Tergugat bersama Turut Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan isi amar Putusan perkara ini secara tanpa syarat dan seketika ;*

25) Bahwa, karena berhubung dalil-dalil posita gugatan/tuntutan hukum Para Penggugat yang telah dikemukakan dan diajukan tersebut diatas didasarkan alat bukti yang sah dan otentik yang tidak dapat disangkal akan hal kebenarannya, sehingga dengan hal itu Para Penggugat mempunyai dasar dan alasan hukum yang sangat kuat *memohon Pengadilan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya sesuai dengan **Petitum** gugatan/tuntutan hukum yang diajukan berikut dibawah ini, dan/atau : **bila** Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon didalam Peradilan yang baik dan benar, adalah memberi Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA (Ex Aequo et Bono) ;*

Maka, berdasarkan dalil-dalil posita gugatan/tuntutan hukum yang telah dikemukakan dan diajukan tersebut diatas, Para Penggugat memohon kehadiran YANG MULIA Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang Cq.Ketua Majelis Hakim, sudi-apalah kiranya berkenaan memanggil secara sah dan resmi pihak-pihak dalam perkara ini dengan memeriksa, mempertimbangkan, mengadili dan diberi Putusan sesuai petitum gugatan Para Penggugat, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat baik dilakukan secara sendiri-sendiri ataupun secara bersama-sama, adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa hak milik Para Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Notaris/Tergugat-II No.06/2014 tanggal 20 Nopember 2014, antara Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah Sertifikat Hak Milik No.01927/Pondok Jagung Timur atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/ Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/ 2014 luas 656m2, dan objek tanah Sertifikat Hak Milik No.00106/Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/ Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m2, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sejak Akta tersebut diterbitkan ;**
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah Sertifikat Hak Milik No.00106/ Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m2, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sejak Akta tersebut diterbitkan ;**
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014, antara Tergugat-III selaku penjual dan Tergugat-III selaku pembeli objek tanah Sertifikat Hak Milik No.01927/ Pondok Jagung Timur atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tangagl 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m2, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sejak Akta tersebut diterbitkan ;**
6. Menyatakan bahwa pengalihan hak Tergugat-III Sertifikat Hak Milik No.00106/Pondok Jagung Timur semula atas nama HAJI ARJAYA.HS/ Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur luas 1.660m2 Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dan sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18



2016, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;**

7. Menyatakan bahwa pengalihan hak Tergugat-III Sertifikat Hak Milik No.01927/Pondok Jagung Timur semula atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m2 Akta Jual Beli PPAT/Tergugat-IV No.399/2014 tanggal 28 Nopember 2014, dan sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama dan Kedua, antara Tergugat-III dan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016, **adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat;**

8. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.00106/Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m2 yang ada dan berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan Pertama dan Kedua dengan No.1591/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5285/2016 tanggal 29 Juni 2016, **adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya ;**

9. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.01927/Pondok Jagung Timur atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m2 yang ada dan berada dalam tangan kekuasaan Tergugat-V sebagai Hak Tanggungan Pertama dan Kedua dengan No.1592/2015 tanggal 24 Pebruari 2015 dan No.5286/2016 tanggal 29 Juni 2016 **adalah cacat hukum dan tidak berlaku sah dengan segala akibat hukumnya ;**

10. Memerintahkan Turut Tergugat ataupun instansi/pejabat yang berwenang membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik **Pengganti-I** No.00106/ Pondok Jagung Timur atas nama HAJI ARJAYA.HS/Penggugat-I, Surat Ukur tanggal 23 April 2003 No.485/Pondok Jagung Timur/2003 luas 1.660m2 dengan serta-merta diserahkan terima kepemilik hak Penggugat-I, secara tanpa syarat dan seketika ;

11. Memerintahkan Turut Tergugat ataupun instansi/pejabat yang berwenang membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik **Pengganti-I** No.01927/ Pondok Jagung Timur atas nama NYONYA HAJJAH KARTINI/Penggugat-II, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2014 No.30/Pondok Jagung Timur/2014 luas 656m2 dengan serta-merta diserahkan terima kepemilik hak Penggugat-II, secara tanpa syarat dan seketika ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan bahwa pembayaran uang muka tanda jadi pembelian oleh Tergugat-I yang telah diterima Penggugat-I sebesar Rp.370.000.000,- (tigaratus tujuh puluh juta rupiah), berlaku sah kepunyaan hak Penggugat-I, secara tanpa syarat dan seketika ;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang ganti rugi materiil dan ganti rugi moriil kepada penerima hak uang ganti kerugian Para Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (limaratus jutarupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika ;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang timbul disemua tingkat pemeriksaan perkara ini sejumlah besarnya menurut hukum ;
15. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat, mentaati dan melaksanakan isi amar putusan perkara ini, secara tanpa syarat dan seketika ;

Dan/Atau :

Bila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang yang memeriksa perkara ini, berpendapat lain mohon memberi Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban dan eksepsi tertanggal 13 Maret 2018 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa perkara a quo (kompetensi absolut)

Setelah secara seksama mencermati dan menganalisa gugatan Para Penggugat, baik dalam posita maupun petitum, yang pada pokoknya menguraikan adanya permintaan kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memerintahkan Turut Tergugat membuat dan menerbitkan sertifikat pengganti untuk SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya HS, dapat disimpulkan jika dalil tersebut termasuk dalam lingkup Hukum Administrasi Negara.

Turut Tergugat dalam kewenangannya sebagai lembaga negara di bidang pertanahan dapat melakukan perbuatan hukum dengan menerbitkan suatu



produk administrasi negara dalam bentuk sertifikat adalah berpedoman pada ketentuan yang telah diatur dalam tugas pokok dan fungsinya sebagai lembaga pemerintah dalam bidang pertanahan yang salah satunya adalah melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap, baik dengan cara membatalkan sertifikat yang diterbitkan sebelumnya dan kemudian menerbitkan yang baru atau perbuata hukum lainnya dalam tataran administasi negara; sehingga, dalil Para Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat menerbitkan sertifikat pengganti untuk SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya HS, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang; Maka, berdasarkan alasan dan agumentasi hukum sebagaimana dikemukakan diatas dan guna mewujudkan tertibnya hukum acara, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memutuskan bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang demikian merupakan lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karena itu terhadap gugatan Para Penggugat tersebut selayaknya di tolak dengan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa perkara a quo;

2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel)

Dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan jika terdapat cacat hukum dalam pembuatan dan penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 yang dibuat Tergugat II dan Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014 yang dibuat Tergugat IV, dan karena terdapatnya cacat hukum dalam pembuatan dan penerbitan akta-akta tersebut, maka Para Penggugat meminta agar akta-akta dimaksud dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak akta tersebut diterbitkan, Berikutnya, dalam dalil lainnya Para Penggugat menguraikan dan mengakui telah menerima uang muka tanda jadi sebesar Rp. 370.000.000,-(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) atas jual beli yang dilakukan;

Akan tetapi, meskipun Para Penggugat telah menagkui menerima uang muka sebagai tanda jadi transaksi jual beli, Para Penggugat dalam petitumnya meminta "agar Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 dibuat Tergugat II serta Akta Jual Beli No. 398/2018 dan Akta Jual Beli No. 398/2014 yang dibuat Tergugat IV batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak akta tersebut diterbitkan", dan selain itu Para Penggugat juga meminta agar "pembayaran uang muka tanda jadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I yang telah diterima Penggugat I sebesar Rp. 370.000.000,- (tiga ratus tujuh juta rupiah), berlaku sah kepunyaan hak Penggugat I, secara tanpa syarat dan seketika”;

Dalil-dalil Para Penggugat tersebut jika dihubungkan satu dengan yang lainnya menunjukkan ketidakjelasan dan kaburnya gugatan Para Penggugat, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- bahwa dalam dalilnya, Para Penggugat meminta dibatalkan jual beli dengan Tergugat I, dan agar dinyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 yang dibuat Terguga II serta Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014 yang dbuat Tergugat IV batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak akta tersebut diterbitkan; Namun dalam dalil lainnya, Para Penggugat mengakui adanya pembayaran uang muka yang telah diterima dan meminta agar uang yang telah diterima tersebut dinyatakan sah kepunyaan hak Penggugat I; Bagaimana mungkin suatu peristiwa kesepakatan jual beli dimintakan pembatalannya, namun di sisi lain juga meminta agar uang yang telah diterima menjadi haknya; Rasionalnya, jika pembatalan jual beli terjadi, maka uang yang sudah diterima dikembalikan kepada pembeli, sebab penjual yang menginginkan pembatalan itu; Disamping itu, Para Penggugat juga telah membubuhkan tanda tangan serta cap jempol tanpa adanya paksaan dalam proses penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014, sehingga hal itu merupakan wujud dari kesepakatan dengan pembeli;
- bahwa, dalam dalilnnya Para Penggugat memita agar “pembayaran uang muka tanda jadi dari Tergugat I yang telah diterima Penggugat I sebesar Rp. 370.000.000,-(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), berlaku sah kepunyaan hak Penggugat I, secara tanpa syarat dan seketika”, menimbulkan kerancuan, sebab, uang tersebut telah secara nyata dan dikauai diterima oleh Penggugat I, jadi adanya frasa “tanpa syarat dan seketika”, justru memberikan makna penafsiran yang berbeda, seolah-olah Penggugat I belum menerima pembayaran, padahal pada hakikatnya fisik uang tersebut telah dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat I;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, dengan adanya dalil-dalil Para Penggugat yang saling bertentangan tersebut, maka berimplikasi pada gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sebab disatu sisi menginginkan pembatalan jual beli dan meminta agar dinyatakan



tidak sahnya akta-akta yang mendasarinya, padahal Para Penggugat membubuhkan tanda tangan dan cap jempol dalam proses jual beli dimaksud, dan telah pula mengakui adanya penerimaan pembayaran uang muka, tetapi disisi lain meminta agar uang tersebut dinyatakan sah milik Penggugat I; maka terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel tersebut mohon untuk dinyatakan tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah diraukan pada bagian Dalam Eksepsi kami mohonkan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Dalam Poko Perkara;
2. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam nota gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban Tergugat II ini, dan atau dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum ;
3. Bahwa atas dalil Para Penggugat pada angka 1, terkait pengakuan Para Penggugat sebagai pemilik bidang tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Pengugat I dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Penggugat II, sepengetahuan Tergugat II dan telah diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dalam dalilnya, pada tahun 2014 terhadap bidang tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat III yang telah beralih nama kepada Tergugat III, sehingga apabila pada saat ini Para Penggugat masih menyatakan bidang tanah tersebut miliknya maka menurut Tergugat II dalil Para Penggugat tersebut tidak secara otomatis dapat diakui kebenarannya, namun harus dapat dibuktikan secara hukum;
4. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada angka 2, angka 3, angka 4, angka 9, angka 10, dan angka 13, pada pokoknya mendalilkan suatu hal dalam substansi yang sama dan saling berkaitan sehingga terhadap dalil-dalil dimaksud, Tergugat II menganggap tanggapan terhadap dalil-dalil tersebut cukup dalam satu kesatuan jawaban yang diuraikan pada jawaban berikut :
Tergugat II menyatakan menolak dan keberatan dengan dalil Para Penggugat yang menguraikan peristiwa adalah berawal dari kedatangan Tergugat II bersama Tergugat I kerumah Para Penggugat, karena dalil-dalil ini seolah-olah menempatkan Tergugat II sebagai pihak yang berperan mengatur dan menginginkan seluruh proses jual beli sejak pertama, padahal, fakta yang sebenarnya adalah pada tanggal 20 November 2014 Tergugat II menerima kedatangan anak Para Penggugat yang bernama Susi bersama Tergugat I yang datang ke kantoe Tergugat II, Dimana kedatangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut disampaikan oleh mereka bahwa telah menyepakati jual beli bidang tanah yang dikatakan milik orang tua dari Susi (Para Tergugat);

Dalam pertemuan itu, Susi mengatakan jika orang taunya sudah sepuh sehingga dalam pengurusan dimaksud, pelaksanaannya diserahkan kepadanya, dan memita kesediaan Tergugat I sebagai Notaris yang hadir kerumah Para Penggugat untuk proses lebih lanjut; Selain itu pihak-pihak yang pada saat itu hadir menyerahkan data-data pendukung yang berkaitan dengan obyek jual beli berikut identitas pihak penjual (Para Penggugat) dan pembeli (Tergugat III) dan meminta Tergugat II untuk membuat akta pengikatan jual beli lunas, karena hendak dilakukan balik nama ke atas nama pembeli;

Setelah pertemuan di kantor Tergugat II disiang harinya, maka pada malamnya Tergugat II datang kerumah Para Penggugat untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2014; Dimana setelah berada di rumah Para Penggugat, Tergugat III selaku pembeli datang menyusul dan kemudian para pihak membubuhkan tandatangannya dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014m serta membubuhkan cap jempol pada lembaran khusus yang disediakan untuk keperluannya, Dalam kesempatan itu, Penggugat I juga menyampaikan jika segala kepengurusan jual beli bidang tanah miliknya dan Penggugat II diserahkan kepada Susi karena mereka sudah berusia lanjut;

Sehingga, proses pelaksanaan penerbitan AKta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 tanggal 20 November 2014 oleh Tergugat II telah melalui serangkaian perbuatan-perbuatan yang dibenarkan oleh hukum sebab dilakukan sebagaimana ketentuan dan tata cara yang ebrlaku, dimana para pihak adalah cakap huku, telah bersepakat untuk saling mengikatkan diri, serta menyepakati suatu hal yang hala; maka dalam hal ini telah sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, yang berimplikasi bahwa sahnya perjanjian itu sudah merupakan konsesus yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian itu (vide : Pasal 1338 KUHPdata);

Selanjutnya, dalam rangkan menindaklanjuti proses jual beli tersebut, mengikat ketentuan peraturan pada saat itu yang mewajibkan pembuatan akta jual beli atas suatu bidang tanah adalah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Pertanahan di wilayah dimana obyeknya berada, sehingga Tergugat II menghubungi Tergugat IV untuk membuat Akta Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 yang dibuat Tergugat II;

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat ini sepanjang ditunjukkan kepada Tergugat III, adalah tidak berdasar dan tidak cukup alasan, dan oleh karena itu terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5, tentang persyaratan jual beli antara Tergugat I dengan Para Penggugat, Tergugat II menyatakan tidak mengerti maksud dari dalil tersebut, karena sejak awal kedatangan anak Para Penggugat yang bernama Susi bersama Tergugat I ke kantor Tergugat II, yang disampaikan adalah mereka telah sepakat mengenai jual beli bidang tanah milik Para Penggugat (orang tua Susi), dengan menyertakan data-data penjual (Para Penggugat) dan pembeli (Tergugat III) untuk dibuatkan pengikatan jual beli lunas ;

Jika Para Penggugat menganggap ada kebohongan belaka dan tipu muslihat dari Tergugat I, maka bukan berarti harus dibebankan pertanggung jawabannya kepada Tergugat II, sebab, Tergugat II tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat III, lagipula, klausula-klausula yang ada dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2014, merupakan hal-hal yang diatur dan disepakati oleh para pihak yang mengadakan perjanjian didalamnya, bukan keinginan Tergugat II dan wujud kesepakatan itu dapat dibuktikan jika para pihak telah menandatangani tandatangan serta cap jempol masing-masing;

Berikutnya, masih dalam dalil yang sama, Tergugat II menilai ketidakjelasan dalil Para Penggugat mengenai : "jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak pernah terjadi, dan Tergugat I sengaja membatalkan atau menggagalkan melakukan pengikatan jual beli"; Ketidakjelasan dalil ini adalah, bahwa sejak semula memang yang bertindak selaku pembeli adalah Tergugat III, sebagaimana yang disampaikan oleh anak Para Penggugat (Susi) dan Tergugat I pada saat datang pertama ke kantor Tergugat II pada tanggal 20 November 2014, adapun tentang pertemuan Tergugat I dan isterinya bersama Para Penggugat, seperti yang didalilkan Para Tergugat, merupakan peristiwa yang tidak diketahui Tergugat II, oleh karena itu mengenai kebenaran dan substansi pertemuan tersebut Tergugat II tidak dapat memberikan analisis dan tanggapan lebih lanjut;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Tergugat II uraikan diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim, mengenai dalil-dalil Para Penggugat ini sepanjang ditunjukkan kepada Tergugat II untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



6. Bahwa Tergugat II menyatakan tidak memberikan tanggapan atas dalil Para Penggugat pada angka 6, seban tidak terdapat relevansinya terhadap Tergugat II dan Tergugat II juga tidak mengetahui tentang apakah terjadi pembatalan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat III;

7. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat pada angka 7, Tergugat II menyatakan menolak dan keberatan terhadap dalil tersebut, karena Tergugat II menjalankan tugasnya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan serta berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga tidak benar jika ada kebohongan, siasar dan tipu muslihat oleh Tergugat II bersama Tergugat I sebab Tergugat II juga tidak mengetahui apakah ada hal-hal lainnya yang telah diterima Susi (anak Para Penggugat) dari Tergugat I dan/atau Tergugat III, diluar yang telah disampaikan dan diketahui Tergugat II maupun Para Penggugat;

Adapun mengenai laporan Penggugat I kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia atas adanya Penggelapan dan Pemalsuan Dokumen menurut Tergugat II tindakan melaporkan suatu perbuatan orang lain yang dianggap merugikan pribadinya kepada pihak ebrwennag adalah hak bagi setiap individu termasuk Penggugat I, namun demikian berkaitan dengan laporan Penggugat I itu tentunya tidak serta merta secara mutal dapat dipergunakan sebagai pedoman untuk melakukan generalisasi adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II, sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Maka, berdasarkan uraian diatas, dalil Para Penggugat sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II sudah selayaknya untui ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima, karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

8. Bahwa Tergugat II menilai jika dalil Para Penggugat pada angka 8 dan angka 10 tentang penyerahan sertifikat kepada Susi dan tanda terima penitipan sertifikat kepada Tergugat II, terdapat kesamaan dalam substansinya dan saling berhubungan, untuk itu terhadap dalil-dalil tersebut Tergugat II memberikan tanggapan dalam satu uraian jawaban yang mencakup jawaban dan sanggahan atas dalil Para Penggugat pada angka 8 dan angak 10;

Berkaitan dengan penitipan SHM No.00106/Pondok Jagung Timur dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur kepada Tergugat, sebagaimana disepakati oleh para pihak (Penjual dan Pembeli) adalah dalam rangka proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan akta jual beli dan balik nama, untuk itu, tidak mungkin Tergugat II melanjutkan proses administrasi jual beli tanpa adanya dokumen tersebut; Bahkan, setelah proses balik nama dari Para Penggugat ke atas nama Tergugat III selesai, oleh Tergugat IV diserahkan kepada Tergugat II sebagai bentuk pertanggung jawaban Tergugat II dan Tergugat IV dalam menjalankan tugas, Ternyata, setelah berjalannya waktu, Tergugat II dihubungi Susi yang menginformasikan jika pembayaran dari Tergugat III belum diselesaikan seluruhnya, Atas dasar hal tersebut, Tergugat II berkewajiban tetap memegang kedua sertifikat yang telah beralih nama ke Tergugat III, Namun kemudian, ketika ada permintaan dari Susi untuk mengambil sertifikat-sertifikat dimaksud, dan Tergugat II mengingat apa yang disampaikan oleh Penggugat I tentang urusan jual beli seluruhnya diserahkan kepada Susi, maka Tergugat II menganggap Susi sebagai pihak yang berhak untuk memegangnya dan Tergugat II menyarankan kepada Susi, jika keadaannya seperti itu agar dibatalkan saja jual beli diantara mereka dengan mengembalikan uang yang telah diterima;

Setelah penyerahan sertifikat kepada Susi, untuk peristiwa selanjutnya Tergugat II tidak mengetahui, apakah terjadi pembatalan ataukah ada kesepakatan lain diantara mereka, sehingga Tergugat II baru mengetahui manakala timbul gugatan ini yang diterangkan oleh Para Penggugat jika sertifikat-sertifikat itu dipergunakan sebagai agunan kredit pada Tergugat V; Oleh karena itu, Tergugat II menolak dalil Para Penggugat jika Tergugat II sebagai pihak yang dipersalahkan atas keberadaan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur yang pada saat ini diketahui menjadi agunan kredit pada Tergugat V, justru yang menjadi pertanyaan adalah peristiwa dan hal-hal apakah yang terjadi diantara Susi, Tergugat I dan Tergugat III, sehingga sertifikat-sertifikat tersebut yang sebelumnya diserahkan kepada Susi bisa menjadi agunan di Tergugat V? Padahal Tergugat II sudah menyarankan kepada Susi agar dibatalkan jual beli yang pernah ada dan mengembalikan uang pembeli; Tergugat II juga menyatakan menolak dengan tegas, dalil Para Penggugat mengenai terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2014, yang dilakukan seakan-akan Para Penggugat menjual bidang tanah mereka kepada Tergugat III yang tidak dikenal dan diketahui oleh Para Penggugat, dasar penolakan Tergugat II adalah bahwa Tergugat III selaku pembeli juga hadir di rumah Para Penggugat untuk keperluan jual beli yang dilaksanakan;

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Halaman 27



Apabila ada pembayaran yang belum diselesaikan oleh Tergugat III kepada Para Penggugat, maka hal ini merupakan permasalahan Para Penggugat dengan Tergugat III, yang tidak bisa dilepaskan dari peran Susi, yang tidak seharusnya dibebankan kepada Tergugat II, Oleh sebab itu, dalil-dalil Para Penggugat ini adalah tidak benar dan tidak berdasar, untuk itu terhadap dalil-dalil ini sepanjang ditujukan kepada Tergugat II mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

9. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada angka 11, 12 dan 14 yang mengemukakan tentang pasal dalam KUHPdata sebagai dasar hukum dan pendapat hukum dari beberapa literatur, tidak serta merta dapat dijadikan pedoman telah terbuktinya dalil-dalil Para Penggugat, akrena ketentuan pasal yang mengatur tentang suatu perbuatan untuk dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dipersyaratkan suatu pembuktian secara hukum yang terkorelasi terhadap perkara, sehingga mempunyai nilai pembuktian yuridis secara sempurna; Terlebih lagi, berdasarkan fakta dan keadaan yang sebenarnya, timbulnya permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat III, yang baru diketahui oleh Tergugat II setelah adanya gugatan a quo, bukan karena disebabkan oleh Tergugat II melainkan peran dari Susi yang notabene adalah anak Para Penggugat yang dipercaya untuk proses jual beli bidang tanah perkara, serta terdapat kewajiban dari salah satu pihak yang belum dipenuhi kepada pihak lainnya (i.e Tergugat III kepada Para Penggugat) dan baru diketahui oleh Tergugat II saat didudukkan sebagai tergugat dalam perkara ini;

Adapun mengenai kutipan pendapat-pendapat, kendati merupakan pendapat dari para ahli namun hal itu bukan merupakan hukum positif yang mengikat dan bersifat imperatif untuk diterapkan, Maka terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan dengan pasal-pasal serta pendapat-pendapat hukum tersebut, mohon untuk tidak dinilai sebagai dasar kebenaran dalil-dalil gugatan para penggugat dan menyatakan dalil-dalil tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

10. Bahwa tentang dalil Para Penggugat angka 21 dan angka 22 mengenai adanya permohonan dari Para Penggugat kepada Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat pengganti No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jaging Timur atas nama Haji Arjaya, HS, sejatinya telah tepat jika Turut Tergugat yang memberikan tanggapan, akan tetapi karena sampai tahap persidangan memasuki agenda jawaban Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah hadir dalam persidangan sedangkan pengadilan telah memanggil secara patut dan Tergugat II berkepentingan untuk menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam poin ini;

Memerhatikan dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat yang menguraikan tentang proses peralihan obyek tanah perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat III, dapat disimpulkan bahwa peristiwa tersebut merupakan fundamental petendi gugatan Para Penggugat; Berikutnya, sebagaimana yang telah dikemukakan Para Penggugat dalam dalil gugatannya, alas hak yang mendasari tanah obyek perkara yaitu : SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya, SH telah beralih ke atas nama Tergugat III berdasarkan peristiwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.06/2014 dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014 yang dibuat Tergugat IV;

Bahwa menurut informasi dari Para Penggugat, 2 (dua) sertifikat hak milik yang telah beralih nama keatas nama Tergugat III tersebut, pada saat ini dalam penguasaan Tergugat V, karena diletakan hak tanggungan sebagai jaminan hutang;

Selanjutnya kendati Para Penggugat telah menguraikan kronologisnya peristiwa peralihan kepemilikan tanah obyek perkara serta telah mendalilkan keberadaan sertifikat-sertifikat dimaksud, tetapi Para Penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya HS;

Dalil-dalil tersebut tidaklah rasional dan bertentangan dengan ketentuan peraturan karena Pasal 57 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengatur bahwa "penerbitan sertifikat pengganti dapat diajukan dalam hal sertifikat hilang atau rusak"; Mak, dalam hal ini menurut pemahaman Tergugat II, selain hal-hal yang telah diatur dalam ketentuan tentang Pendaftaran Tanah dimaksud, maka penerbitan sertifikat pengganti tidak dibenarkan dengan sebab lainnya, apalagi dalam perkara ini keberadaan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek perkara telah jelas keberadaannya; Atas dasar argumentasi hukum dan fakta tersebut, maka atas dalil Para Penggugat ini, Tergugat II memohon dalil tersebut seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



11. Bahwa Tergugat II menolak dan berkeberatan dengan dalil Para Penggugat angka 12 yang pada pokoknya mendalilkan "jika Para Tergugat mencari hasil keuntungan secara melawan hukum". Keberatan Tergugat II adalah didasari tidak adanya keuntungan baik yang bersifat materiil maupun immateriil dalam membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014, dimana dalam proses ini Tergugat II menjalankan tugas dan kewajibannya sebagaimana yang diamanatkan oleh ketentuan perundangan dengan tidak menjadikan keuntungan sebagai tujuannya;

Oleh karena itu, Tergugat II berkeberatan jika dikualifikasi telah melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, sehingga Tergugat II juga tidak tepat untuk dianggap merugikan Para Penggugat dan dibebankan membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat, maka dari itu, mohon dalil gugatan Para Penggugat dalam subtansi ini dan yang ditujukan kepada Tergugat II mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;

12. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya, karena selain Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat II juga tidak pernah menimbulkan kerugian apapun bagi Para Penggugat, maka segala bentuk kerugian yang diderita atau dialami oleh Para Penggugat juga tidak dapat dibebankan kepada Tergugat II; Oleh karena itu, tuntutan Para Penggugat sebagaimana diuraikan pada petitum angka 23 yang pada pokoknya meliputi tuntutan ganti kerugian materiil dan moril, sepanjang ditujukan kepada Tergugat II juga harus ditolak seluruhnya, karena tuntutan-tuntutan tersebut tidak berdasar dan tidak ada relevansinya dengan Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagai jawaban dan sanggahan dalil-dalil Para Penggugat diatas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1a khusus Tangerang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;



Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain,
Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (Mohon keadilan)

II. JAWABAN TERGUGAT IV

1. Bahwa Tergugat IV menyatakan, hanya akan memberikan tanggapan terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang ada hubungan dengan relevansinya terhadap Tergugat IV;
2. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam nota gugatannya kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban Tergugat IV ini, dan atau dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum;
3. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada angka 1, terkait pengakuan Para Penggugat sebagai pemilik bidang tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Pengugat I dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Penggugat II, sepengetahuan Tergugat II dan telah diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dalam dalilnya, pada tahun 2014 terhadap bidang tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat III yang telah beralih nama kepada Tergugat III, sehingga apabila pada saat ini Para Penggugat masih menyatakan bidang tanah tersebut miliknya maka menurut Tergugat II dalil Para Penggugat tersebut tidak secara otomatis dapat diakui kebenarannya, namun harus dapat dibuktikan secara hukum;
4. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 2 sepanjang mengenai pertemuan dan tawar menawar penjualan tanah obyek perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat I bersama Tergugat II, adalah tidak berkaitan dengan Tergugat IV, sehingga Tergugat IV tidak perlu memberikan tanggapan atas dalil tersebut, Tetapi, dalam alinea berikutnya pada dalil gugatannya di poin yang sama berkenaan dengan penerbitan Akta Jual Beli oleh Tergugat IV atas AJB No. 398/2014 dan AJB No. 399/2014, Tergugat IV menyatakan jika pembuatan dan penerbitan akta jual beli adalah didasarkan suatu akta otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 Tergugat II, sehingga proses pembuatan dan penerbitan AJB oleh Tergugat IV secara formil telah memenuhi ketentuan perundangan;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat pada angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 dan 15 adalah dalil yang tidak terdapat relevansinya terhadap Tergugat IV, oleh karena itu Tergugat IV merasa tidak perlu memberikan tanggapan terhadap dalil-dalil tersebut;



6. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat pada angka 7, khusus mengenai laporan mengenai laporan Penggugat I kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia atas adanya Penggelapan dan Pemalsuan Dokumen menurut Tergugat IV tindakan melaporkan suatu perbuatan orang lain yang dianggap merugikan pribadinya kepada pihak berwenang adalah hak bagi setiap individu termasuk Penggugat I, namun demikian berkaitan dengan laporan Penggugat I itu tentunya tidak serta merta secara mutlak dapat dipergunakan sebagai pedoman untuk melakukan generalisasi adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II, sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada angka 11, 12 dan 14 yang mengemukakan tentang pasal dalam KUHPdata sebagai dasar hukum dan pendapat hukum dari beberapa literatur, tidak serta merta dapat dijadikan pedoman telah terbuktinya dalil-dalil Para Penggugat, karena ketentuan pasal yang mengatur tentang suatu perbuatan untuk dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dipersyaratkan suatu pembuktian secara hukum yang terkorelasi terhadap perkara, sehingga mempunyai nilai pembuktian yuridis secara sempurna;

Adapun mengenai kutipan pendapat-pendapat, kendati merupakan pendapat dari para ahli namun hal itu bukan merupakan hukum positif yang mengikat dan bersifat imperatif untuk diterapkan, Maka terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan dengan pasal-pasal serta pendapat-pendapat hukum tersebut, mohon untuk tidak dinilai sebagai dasar kebenaran dalil-dalil gugatan para penggugat;

8. Bahwa atas dalil Para Penggugat pada angka 16, angka 17, angka 18, angka 19 dan angka 21 karena Tergugat IV menilai dalil-dalil tersebut saling berkaitan dalam satu peristiwa maka tergugat IV menanggapi cukup memberikan tanggapannya dalam satu kesatuan tanggapan yang mencakup jawab dan sanggahan terhadap dalil-dalil tersebut;

Proses penerbitan AJB No. 398/2014 dan AJB No. 399/2014 oleh Tergugat IV, dilaksanakan telah berdasarkan tata cara dan mekanisme prosedur yang ada, diantara adalah didasarkan pada akta otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06/2014 sehingga Tergugat terikat pada uraian-uraian yang menjadi klausul dalam akta perjanjian jual beli ini;

Secara formil, persyaratan-persyaratan yang diperlukan dalam proses penerbitan akta jual beli juga telah terpenuhi dengan adanya dokumen pihak-pihak yang terkait didalamnya, Lagipula adalah lazim dan wajar jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang telah membeli suatu bidang tanah dan kemudian meminta dituangkan dalam akta jual beli yang peruntukannya adalah sebagai dasar melakukan balik nama keatas nama pembeli, mengenai adanya kekurangan pembayaran dari pembeli kepada penjual, seperti yang didalilkan Para Penggugat, tentu diluar sepengetahuan Tergugat IV karena klausula dalam pengikatan jual beli telah disebutkan dibayar lunas dan telah diterima;

Dengan demikian, tahapan dan proses penerbitan AJB No. 398/2014 dan AJB No. 399/2014 oleh Tergugat IV, tidak terdapat hal-hal yang bersifat mengabaikan ketentuan peraturan perundangan, sehingga akan jual beli yang telah diterbitkan adalah sah dan mempunyai daya berlaku menurut hukum; Maka, dengan tidak diabaikannya mekanisme dan prosedur ketentuan peraturan perundangan dalam proses pembuatan dan penerbitan AJB No. 398/2014 dan AJB No. 399/2014 oleh Tergugat IV, mohon Majelis Hakim menolak dalil-dalil Para Penggugat tersebut;

Bahwa tentang dalil Para Penggugat angka 21 dan angka 22 mengenai adanya permohonan dari Para Penggugat kepada Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat pengganti No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jaging Timur atas nama Haji Arjaya, HS, sejatinya telah tepat jika Turut Tergugat yang memberikan tanggapan, akan tetapi karena sampai tahap persidangan memasuki agenda jawaban Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sedangkan pengadilan telah memanggil secara patut dan Tergugat IV berkepentingan untuk menanggapi dalil-dalil Para Penggugat dalam poin ini;

Memerhatikan dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat yang menguraikan tentang proses peralihan obyek tanah perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat III, dapat disimpulkan bahwa peristiwa tersebut merupakan fundamental petendi gugatan Para Penggugat; Berikutnya, sebagaimana yang telah dikemukakan Para Penggugat dalam dalil gugatannya, alas hak yang mendasari tanah obyek perkara yaitu : SHM No. 01927/Pondok Jagung Tumur atas nama Nyonya Hajjah Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya, SH telah beralih ke atas nama Tergugat III berdasarkan peristiwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.06/2014 dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014 yang dibuat Tergugat IV;



Bahwa menurut informasi dari Para Penggugat, 2 (dua) sertifikat hak milik yang telah beralih nama keatas nama Tergugat III tersebut, pada saat ini dalam penguasaan Tergugat V, karena diletakan hak tanggungan sebagai jaminan hutang;

Selanjutnya kendati Para Penggugat telah menguraikan kronologisnya peristiwa peralihan kepemilikan tanah obyek perkara serta telah mendalilkan keberadaan sertifikat-sertifikat dimaksud, tetapi Para Penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti No. 01927/Pondok Jagung Timur atas nama Nyonya Hajja Kartini dan SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur atas nama Haji Arjaya HS;

Dalil-dalil tersebut tidaklah rasional dan bertentangan dengan ketentuan peraturan karena Pasal 57 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengatur bahwa "penerbitan sertifikat pengganti dapat diajukan dalam hal sertifikat hilang atau rusak"; Mak, dalam hal ini menurut pemahaman Tergugat IV, selain hal-hal yang telah diatur dalam ketentuan tentang Pendaftaran Tanah dimaksud, maka penerbitan sertifikat pengganti tidak dibenarkan dengan sebab lainnya, apalgai dalam perkara ini keberadaan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek perkara telah jelas keberadaannya; Atas dasar argumentasi hukum dan fakta tersebut, maka atas dalil Para Penggugat ini sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

13. Bahwa Tergugat IV menolak dan berkeberatan dengan dalil Para Penggugat angka 23 yang pada pokoknya mendalilkan "jika Para Tergugat mencari hasil keuntungan secara melawan hukum". Keberatan Tergugat IV adalah didasari tidak adanya keuntungan baik yang bersifat materiil maupun immateriil dalam membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 398/2014 serta Akta Jual Beli No. 398/2014, dimana dalam proses ini Tergugat IV menjalankan tugas dan kewajibannya sebagaimana yang diamanatkan oleh ketentuan perundangan dengan tidak menjadikan keuntungan sebagai tujuannya;

Oleh karena itu, Tergugat IV berkeberatan jika dikulaifikasi telah melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, sehingga Tergugat IV juga tidak tepat untuk dianggap merugikan Para Penggugat dan dibebankan membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat, maka dari itu, mohon dalil gugatan Para Penggugat dalam subtransi ini dan yang ditujukan kepada Tergugat IV mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;



14. Bahwa selanjutnya, Tergugat IV menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya, karena selain Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat IV juga tidak pernah menimbulkan kerugian apapun bagi Para Penggugat, maka segala bentuk kerugian yang diderita atau dialami oleh Para Penggugat juga tidak dapat dibebankan kepada Tergugat IV; Oleh karena itu, tuntutan Para Penggugat sebagaimana diuraikan pada petitum angka 23 yang pada pokoknya meliputi tuntutan ganti kerugian materiil dan moril, sepanjang ditujukan kepada Tergugat IV juga harus ditolak seluruhnya, karena tuntutan-tuntutan tersebut tidak berdasar dan tidak ada relevansinya dengan Tergugat IV;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1a khusus Tangerang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (Mohon keadilan)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat V telah mengajukan Jawaban dan eksepsi tertanggal 06 Maret 2018 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

1. Bahwa alasan diajukan Eksepsi ini adalah adanya kekeliruan pihak atau salah sasaran pihak yang digugat. Para Penggugat menarik Tergugat V sebagai pihak Tergugat adalah ***error in persona*** karena **TERGUGAT V TIDAK MENGENAL PARA PENGGUGAT, TERGUGAT V HANYA MENGENAL TERGUGAT III**. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V adalah salah sasaran dan salah alamat. Menurut Ahli Hukum **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Kelima Belas, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, (hal 111), menjelaskan sebagai berikut:

"cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasikan mengandung error in persona.



2. Bahwa gugatan Para Penggugat kepada Tergugat V adalah dikualifikasikan sebagai ***Gemis aanhoeda nigheid***, yaitu **TERGUGAT V DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ADALAH KELIRU KARENA PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT V TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM**. Menurut Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Kelima Belas, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, (hal 112), menjelaskan sebagai berikut:

"kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat) . Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedadarmigheid)". Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- ***gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;***
- ***akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).***

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka terbukti gugatan Para Penggugat adalah salah alamat/ *error in persona* terhadap Tergugat V. Karena itu **gugatan Para Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).**

B. EKSEPSI KABUR OBSCUR LIBEL

1. Bahwa alasan diajukan Eksepsi ini adalah karena dalil **gugatan Para Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas** karena berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11 Agustus 2015 ("***Perjanjian Kredit***"), Tergugat V dan Tergugat III hadir dan sepakat dihadapan Notaris Doktor Insinyur Yohanes Wilion, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit tersebut, **HANYA TERGUGAT V DAN TERGUGAT III YANG MERUPAKAN PARA PIHAK DIMANA TERGUGAT V BERKEDUDUKAN SEBAGAI BANK DAN TERGUGAT III BERKEDUDUKAN SEBAGAI DEBITUR.**

2. Bahwa secara Faktual dan Formal, Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11



Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat V dan Tergugat III dihadapan Notaris Doktor Insinyur Yohanes Wilion, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Manajemen adalah **SAH DAN MENGIKAT**. Hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang sumber perikatan yang diatur dalam Pasal 1338 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- **Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

- **Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang Tergugat V jelaskan diatas, secara jelas dan nyata

Gugatan Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas, **maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo.**

DALAM POKOK PERKARA

A. PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT OLEH TERGUGAT III DAN TERGUGAT V ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM

1. **Bahwa Tergugat III dan Tergugat V telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11 Agustus 2015 (Perjanjian Kredit) dihadapan Notaris Doktor, Insinyur Yohanes Wilion, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Manajemen. Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 11 Agustus 2015 tersebut maka Tergugat III dan Tergugat V adalah Para Pihak (Partij Verzet).**

2. Bahwa berdasarkan **Pasal 6 poin (a) Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Pasal 6 poin (a) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 11 Agustus 2015** disebutkan bahwa: ***“Para Pihak setuju untuk melaksanakan Perjanjian Kredit ini serta tunduk patuh kepada Syarat-Syarat Umum sebagaimana terlampir pada***



Perjanjian Kredit ini yang merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini”.

3. Bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang: Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang halal;

4. Bahwa dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 11 Agustus 2015 oleh Tergugat III dan Tergugat V maka berlaku ketentuan-ketentuan dalam Undang - Undang Hukum Perdata terhadap para pihak yaitu tentang Sumber Perikatan sesuai dengan pasal 1313, 1338, dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

a. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

b. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

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

c. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

5. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11 Agustus 2015 yang telah dibuat, disepakati, dan ditandatangani oleh Tergugat III dan Tergugat V telah memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga Perjanjian Kredit tersebut adalah SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM. Dengan demikian, **Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

**B. TERGUGAT III BERKEDUDUKAN SEBAGAI DEBITUR
DENGAN DEMIKIAN TERGUGAT III TELAH MENERIMA FASILITAS**



**KREDIT DARI TERGUGAT V DAN TERGUGAT III MENYERAHKAN
JAMINAN KEPADA TERGUGAT V**

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 Tergugat III telah menerima Fasilitas Kredit Rekening Koran (R/K) sebesar **Rp 4.750.000.000,-** (empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Fasilitas Kredit Angsuran (K/A) sebesar **Rp 1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah), dengan ketentuan jumlah keseluruhan **Rp 5.750.000.000,-** (lima milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat III dari Tergugat V, berdasarkan **Pasal 2 Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11 Agustus 2015**, yang dibuat di hadapan Notaris Doktor, Insinyur Yohanes Wilion, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Manajemen, **Tergugat III Telah Setuju dan Sepakat Untuk Menjaminkan Beberapa Barang Miliknya Untuk Menjamin Pembayaran Jumlah Terhutang Atas Fasilitas Kredit Yang Diterima Oleh Tergugat III dari Tergugat yaitu:**

Pasal 2

Jaminan Fasilitas Kredit

- Untuk menjamin pembayaran Jumlah Terhutang, maka Debitur dengan ini berjanji dan memastikan Pemilik Barang Jaminan dan/atau Penjamin berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri kepada Bank untuk menyerahkan Barang Jaminan dan melakukan pengikatan jaminan sebagai berikut:

2.1. Sebidang Tanah dengan **Sertifikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur** tanggal 23 Mei 2003 seluas 1.660 M² (seribu enam ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 485/Pondok Jagung Timur/2003 tanggal 23 April 2003, terletak di Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, tertulis **atas nama Junaedi Setiawan** yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 5.187.500.000,- (lima miliar seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1591/2015 tanggal 24 Februari 2015.



2.2. Sebidang Tanah dengan **Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur** tanggal 12 Agustus 2014 seluas 656 M² (enam ratus lima puluh enam meter persegi), Surat Ukur Nomor 30/Pondok Jagung Timur/2014 tanggal 22 Juli 2014, terletak di Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tertulis **atas nama Junaedi Setiawan** yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1592/2015 tanggal 24 Februari 2015.

3. Bahwa tergugat V ingin menanggapi dalil gugatan Para Penggugat poin 7 yang menyatakan "Penggugat I sebagai Pelapor/ Saksi Korban membuat laporan kepolisian dan melaporkan tentang Penggelapan dan Pemalsuan Dokumen vide pasal 372 jo. Pasal 263 dan pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan sebagai Terlapor atas nama Tergugat I sebagaimana dalam surat tanda penerimaan laporan/pengaduan No.LP/K/174/II/2016/SPKT/PMJ/Polres Tangsel tertanggal 03 Pebrauri 2016". Menurut hemat Tergugat V bahwa adanya Laporan Kepolisian mengenai dugaan tindak pidana masih sebatas Laporan Kepolisian hal mana setiap Laporan Kepolisian belum tentu dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum telah melakukan tindak pidana, kecuali ada putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap atas laporan kepolisian tersebut.. Laporan Polisi yang belum diproses melalui pengadilan dan belum terdapat putusan pengadilan pidana yang sudah *Inkracht* belum dapat dijadikan dasar bahwa perbuatan penggelapan dan pemalsuan dokumen telah terjadi.

4. Bahwa Tergugat V Menolak dan Keberatan terhadap dalil gugatan Para Penggugat poin 17 dan 18 yang menyatakan "Sertifikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat" karena secara faktual dan formal Sertifikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 tertulis atas nama Junaedi Setiawan (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 399/2014 tanggal 28 Nopember 2014. Sehubungan dengan hal ini, Tergugat V ingin menyampaikan kepada Majelis dalam perkara a quo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Para Penggugat sesungguhnya tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya terkait dengan:

4.1. Siapakah pemilik sah saat ini atas tanah objek sengketa Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan 2003 dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014?

4.2. Apakah Akta Jual Beli Nomor 398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 399/2014 tanggal 28 Nopember 2014 yang diakui Para Penggugat **Merasa Tidak Mengalihkan /Menandatangani** Akta Jual Beli tersebut dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang?

5. Bahwa atas pertanyaan-pertanyaan pada poin 4.1 s/d 4.2, Tergugat V ingin memberikan tanggapan sebagai berikut:

5.1. Bahwa **bagaimana proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tersebut diatas bukanlah menjadi urusan dari Tergugat V.** Namun jika dilihat kembali di dalam Sertipikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 jelas tertulis **bahwa terjadinya Pemindahan Hak Milik didasarkan pada adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 398/2014 tanggal 28 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 399/2014 tanggal 28 Nopember 2014** yang ditandatangani oleh Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat III selaku Pembeli.

5.2. Bahwa apabila Para Penggugat merasa tidak mengalihkan/menandatangani jual beli tanah Sertipikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan Sertifikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 atas nama Junaedi Setiawan, maka dalam hal ini, **Tergugat V meminta kepada Para Penggugat untuk dapat membuktikan siapakah pemilik sah saat ini atas tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan Sertipikat Hak Milik No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014.**

5.3. Bahwa adanya perubahan Hak Milik atas objek gugatan juga telah dikuatkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat) dalam perkara *a quo*. **Berdasarkan**



Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang mempunyai otoritas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan dengan salah satu fungsinya yaitu menyusun dan menetapkan kebijakan di bidang pertanahan.

6. Bahwa Tergugat V Menolak dan Keberatan terhadap dalil gugatan Para Penggugat poin 19 dan 20 yang menyatakan "Sertipikat Hak Tanggungan No. 1591/2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat" karena secara faktual dan formal Sertipikat Hak Tanggungan No. 1591/2015 tanggal 24 Februari 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2015 tanggal 26 Januari 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 tanggal 24 Februari 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2015 tanggal 26 Januari 2015, Dibuat oleh Pejabat Yang Berwenang yaitu PPAT LINDA HARTONO, S.H., sehingga dengan demikian Sertipikat Hak Tanggungan No. 1591/2015 tanggal 24 Februari 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 tanggal 24 Februari 2015 adalah Sah dan Berkekuatan Hukum dimana Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat) mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1591/2015 tanggal 24 Februari 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2015 tanggal 26 Januari 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 tanggal 24 Februari 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 tanggal 24 Februari 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2015 tanggal 26 Januari 2015.

C. JUAL BELI TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK No. 00106/PONDOK JAGUNG TIMUR TANGGAL 23 MEI 2003 DAN SERTIPIKAT HAK MILIK No. 01927/PONDOK JAGUNG TIMUR TANGGAL 12 AGUSTUS 2014 ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT III ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM.

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 398/2014, tanggal 28 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sulistiyono, SH., MKn., (Tergugat IV), Tergugat III dan Para Penggugat sepakat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sebidang tanah Hak Milik Nomor 00106/ Pondok Jagung Timur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 485/Pondok Jagung Timur /2003 tanggal 23 April 2003, seluas 1.660 M² yang terletak di Jalan Kampung Pondok Jagung Timur Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara, Provinsi Banten dengan harga jual beli sebesar **Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).**

Dalam **Pasal 1 Akta Jual Beli Nomor 398/2014, tanggal 28 Nopember 2014** disebutkan bahwa:

Pasal 1

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 399/2014, tanggal 28 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sulistiyono, SH., MKn., (Tergugat IV), Tergugat III dan Para Penggugat sepakat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sebidang tanah Hak Milik Nomor 01927/ Pondok Jagung Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 30/Pondok Jagung Timur / 2014 tanggal 22 Juli 2014, seluas 656 M² yang terletak di Jalan Kampung Pondok Jagung Timur Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong, Provinsi Banten dengan harga jual beli sebesar **Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).**

Dalam **Pasal 1 Akta Jual Beli Nomor 399/2014, tanggal 28 Nopember 2014** disebutkan bahwa:

Pasal 1

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerygian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat Poin 2 menyatakan bahwa Para Penggugat dan Tergugat I melakukan jual beli atas kedua tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 dengan cara pembayaran bertahap. Berdasarkan hal tersebut maka **TERBUKTI BAHWA PARA PENGGUGAT DAN DAN TERGUGAT I SEPAKAT UNTUK**



MELAKUKAN JUAL BELI TANAH SEHINGGA HUBUNGAN HUKUM JUAL BELI ANTARA PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I ADALAH SAH DAN MENGIKAT.

Hal ini sesuai dengan **Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang mengatur tentang Jual Beli yang berbunyi:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

4. Bahwa berdasarkan dalil gugatan para penggugat poin 3 menyatakan bahwa Para Penggugat mengakui telah menerima uang muka tanda jadi jual beli tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 sebesar Rp 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah). **Sedangkan terhadap sisa pembayaran tanah yang dilakukan secara bertahap oleh Tergugat I kepada Para Penggugat bukanlah menjadi tanggung jawab dari Tergugat V. Apabila pembayaran tanah tersebut macet/tidak dilunasi oleh Tergugat I maka menjadi resiko yang harus ditanggung oleh Para Penggugat.**

5. Bahwa berdasarkan dalil gugatan para penggugat poin 2 menyatakan bahwa Para Penggugat dan Tergugat I melakukan jual beli atas kedua tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 dengan cara pembayaran bertahap. Berdasarkan hal tersebut maka Terbukti bahwa Para Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan Jual Beli tanah SHM No. 00106/Pondok Jagung Timur tanggal 23 Mei 2003 dan SHM No. 01927/Pondok Jagung Timur tanggal 12 Agustus 2014 sehingga **Hubungan Hukum Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah SAH DAN MENGIKAT. Sedangkan mengenai pembayaran tanah yang dilakukan secara bertahap oleh Tergugat I kepada Para Penggugat Bukanlah menjadi tanggung jawab dari Tergugat V, apabila ternyata pembayaran tanah tersebut tidak dilunasi Tergugat I, hal tersebut merupakan Resiko yang harus ditanggung oleh Para Penggugat.**

D. BANK (TERGUGAT V) TELAH MELAKUKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN



1. Bahwa dana kredit yang dipinjamkan Tergugat V kepada Tergugat III merupakan dana masyarakat. Hal ini sesuai dengan **Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan** mengatur tentang:

"Bank adalah Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan mengatur tentang:

"Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai peghimpun dan penyalur dana masyarakat".

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas menunjukkan bahwa Tergugat V juga merupakan Badan Usaha yang memiliki fungsi dan hak-hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari Negara terlebih dana yang diterima oleh debitur adalah milik dana masyarakat.

2. Bahwa Tergugat V ingin menyampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 20 Tanggal 11 Agustus 2015, Tergugat V tidak melakukan kelalaian dalam memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III. Tergugat V sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai dengan **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan** yang berbunyi:

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

3. Bahwa Tergugat V juga telah menerapkan Prinsip 5C dalam memberikan fasilitas kredit kepada semua nasabah yang mengajukan fasilitas kredit termasuk Tergugat III.

Prinsip 5C meliputi:

1) Character

Dalam prinsip ini Bank akan melihat sisi kepribadian calon nasabah yang dapat dilihat dari salah satunya latar belakang nasabah seperti cara hidup dan gaya hidup calon nasabah yang bisa menjadi tolak ukur apakah calon nasabah akan berusaha untuk memenuhi kewajibannya dengan baik atau tidak.



2) **Capacity**

Dalam prinsip ini Bank akan melihat kemampuan calon nasabah untuk membayar kredit yang dapat dilihat dari salah satunya bagaimana calon nasabah mengelola usahanya yang bisa menjadi tolak ukur apakah calon nasabah mempunyai kapasitas yang cukup untuk membayar kredit yang diberikan Bank.

3) **Capital**

Dalam prinsip ini Bank akan melihat kondisi kekayaan dari usaha yang dimiliki calon nasabah yang dapat dilihat dari salah satunya laporan keuangan perusahaan yang bisa menjadi tolak ukur apakah calon nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan, dan berapa besarnya apabila layak diberikan.

4) **Collateral**

Dalam prinsip ini Bank akan melihat jaminan yang akan diberikan calon nasabah, yang apabila calon nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya pihak Bank bisa mengeksekusi jaminan tersebut untuk menutupi kewajiban debitur yang seharusnya dipenuhi yang bersangkutan.

5) **Condition**

Dalam prinsip ini Bank mempertimbangkan kondisi ekonomi yang akan dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Dengan melakukan pertimbangan yang ada dalam prinsip ini pihak Bank dapat melihat apakah ada probabilitas kredit yang akan diberikan bermasalah atau tidak.

4. Berdasarkan uraian-uraian diatas jelas bahwa prosedur kredit hingga penjaminan atas barang jaminan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana Tergugat V menerapkan prinsip kehati-hatian Bank (**Prudent Banking**), sehingga Tergugat V selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum hal ini sesuai dengan ketentuan dalam **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, Tergugat V selaku Bank (Pemegang Hak Tanggungan) berhak untuk menjual objek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal-Pasal berikut :

a. **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berbunyi:**

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

b. Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berbunyi:

(1) “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

c. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berbunyi:

(1) Apabila Debitur cidera janji maka berdasarkan:

a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6”

E. TERGUGAT III SEBAGAI DEBITUR TELAH TERBUKTI WANPRESTASI

1. Bahwa tindakan Tergugat III yang tidak menyelesaikan kewajibannya adalah merupakan perbuatan **Cidera Janji atau Perbuatan Wanprestasi**. Hal ini sesuai dengan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang mengatur:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

2. Bahwa akibat wanprestasinya Tergugat III, maka Tergugat III mempunyai kewajiban utang kepada Tergugat V yang belum dibayar sampai tanggal 19 Pebruari 2018 berjumlah **Rp. 6.786.243.930-** (enam miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta dua ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah);
dengan perincian sebagai berikut:

No	Fasilitas	Pokok	Bunga	Denda	Total
1	RK	Rp 5.753.979.500	Rp 241.412.146		Rp 5.995.391.646
2	KA	Rp 69.486.872	Rp 2.246.773	Rp 8.288.691	Rp 80.022.336
3	KA	Rp 644.770.894	Rp 51.866.614	Rp	Rp 710.829.948



			14.192.440	
TOTAL KESELURUHAN :			Rp 6.786.243.930	

F. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

1. Bahwa dalam dalil gugatan para penggugat poin 11 dan 12 menyebutkan bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar karena Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah *"Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*. Dalam melakukan perbuatan melawan hukum mempunyai pengertian bahwa antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Dalam gugatan a quo Tergugat V telah melakukan tindakan-tindakan sesuai dengan Peraturan Perbankan yang berlaku di Indonesia yaitu **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan**.

Dalam perkara a quo para penggugat tidak merinci tindakan-tindakan apa yang disangkakan kepada Tergugat V dan apakah tindakan-tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain:

- Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
- Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan tersebut harus dilakukan dengan kesalahan;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;

Konsekuensi dari tidak terpenuhinya salah satu unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah gugatan Ditolak.

2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, jelas bahwa Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



G. GUGATAN MATERIAL DAN MORIIL TIDAK BERDASAR

1. Bahwa dalam gugatan para penggugat poin 23, para penggugat mengajukan ganti kerugian material dan moriil yaitu sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** adalah Tidak Tepat dan Tidak Berdasar karena

1.1. Ganti Rugi materiil dapat dilakukan apabila kerugian tersebut nyata telah dideritanya.

Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"Biaya rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan uang akan disebut dibawah ini.

1.2. Ganti Rugi Moriil dapat diberikan dalam hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan vide Pasal 1370, 1371, 1372 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1370 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Dalam halnya suatu pembunuhan dengan sengaja atau karena kurang hati-hatinya seorang maka suami atau istri yang ditinggalkan, anak atau orang tua si korban, yang lazimnya mendapat nafkah dari pekerjaan si korban, mempunyai hak menuntut suatu ganti rugi yang harus dinilai menurut kedudukan dan kekayaan kedua belah pihak, serta menurut keadaan".

2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, sangatlah jelas bahwa tuntutan ganti rugi Material dan Moriil yang diminta oleh Para Penggugat adalah Tidak Beralasan karena kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat terjadi karena kesalahan dari Para Penggugat sendiri. Petitum gugatan Para Penggugat tersebut terlalu berlebihan apabila dibebankan kepada Tergugat V karena Tergugat V Tidak Terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada Para Penggugat. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima dan ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat V mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvakelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 398/2014 tanggal 28 Nopember 2014, dan Akta Jual Beli Nomor 399/2014 tanggal 28 Nopember 2014 adalah **Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum.**
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00106/Pondok Jagung Timur dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01927/Pondok Jagung Timur adalah **Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;**
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1591/2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2015 tanggal 26 Januari 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1592/2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/2015 tanggal 26 Januari 2015 adalah **Sah dan Berharga;**
6. Menolak ganti rugi materiil dan moriil yang diajukan oleh Para Penggugat;
7. Menghukum para penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

ATAU;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 592/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat obscuur libel;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.903.000,- (tiga juta Sembilan ratus tiga ribu rupiah) ;

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN



Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Para Pembanding/semula Para Penggugat menyatakan banding pada tanggal 4 September 2018 sebagaimana tersebut dalam Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 592/Pdt.G/2017/PN.Tng yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding/semula Para Tergugat dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 26 Desember 2018, 21 September 2018, 9 Oktober 2018, 1 Oktober 2018, 14 September 2018, sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 592/Pdt.G/2017/PN.Tng yang dibuat dan ditandatangani Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 Desember 2018, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Desember 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding/semula Para Tergugat dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 Januari 2019, 20 Desember 2018, 20 Desember 2019, 16 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding V/semula Tergugat V telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 14 Februari 2019, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Februari 2019, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 25 Februari 2019, 15 Maret 2019, 13 Maret 2019, 19 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada para pihak bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya setelah menerima relas pemberitahuan tersebut sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding, masing-masing tanggal 13 Desember 2018, 4 Januari 2019, 17 Desember 2018, 31 Desember 2018, 10 Januari 2019, 20 Desember 2018;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 592/Pdt.G/2017/PN.Tng diucapkan di dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 30 Agustus 2018. Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 4 September 2018. Permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat dan tata cara yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat di dalam memori bandingnya tertanggal 17 Desember 2018 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

ANALISIS PEMBUKTIAN DALIL-DALIL POSITA DAN PETITM SURAT GUGATAN PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, posita gugatan Para Penggugat/Para Pembanding mendalilkan pada tanggal 20 Januari 2014 malam, Tergugat II/Terbanding II bersama-sama Tergugat I/Terbanding I telah datang ke rumah Para Penggugat/Para Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II telah menyaksikan kesepakatan jual beli atas kedua tanah SHM/Objek Sengketa tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding dengan pembeli Tergugat I/Terbanding I yang akan dibayar Tergugat I/Terbanding I kepada Para Penggugat/Para Pembanding dalam 4 tahap disertai Tergugat II/Terbanding II juga telah menyaksikan Tergugat I/Terbanding I menyerahkan uang muka sebesar Rp 370.000.000,00 kepada Penggugat I/Pembanding I (lihat bukti P8 dan P6 dengan P9/P10);
2. Bahwa posita gugatan Para Penggugat/Para Pembanding mendalilkan pada sekira jam 22.00 WIB malam tanggal 20 November 2014 Tergugat I/Terbanding I bersama Tergugat II/Terbanding II mendatangi rumah Para Penggugat dan sepakat jual beli tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding sebagai Penjual (lihat bukti P2, P4=PV-3, PV-4).

Maka berdasarkan segala hal yang terurai diatas, oleh karena itu Para Penggugat/Para Pembanding memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding berkenan memeriksa kembali putusan perkara a quo dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang diajukan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Tangerang tanggal 30 Agustus 2018 No.592/Pdt.G/2017/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II/Terbanding II, Tergugat IV/Terbanding IV dan Tergugat V/Terbanding V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya sesuai dengan petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding yang semula telah diajukan;

Dan/atau :

Bila Yang Mulis Ketua Pengadilan Tinggi Banten Cq. Majelis Hakim banding yang memeriksa kembali dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon member putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding V/semula Tergugat V telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Februari 2019, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan banding sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding IV/Semula Tergugat V Menolak dengan tegas seluruh dalil Para Pembanding/Semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas telah diakui dan terbukti kebenarannya secara hukum.
2. Bahwa Terbanding V/Semula Tergugat V Menolak dalil Para Pembanding/ Semula Para Penggugat pada halaman 7 Memori Banding yang menyatakan Keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim halaman 64 yang berbunyi "*Bahwa, secara faktual dan formal, Perjanjian Kredit No. 53 tanggal 20 Januari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 11 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat V dan Tergugat III, adalah Sah dan Mengikat*" karena menurut Terbanding V/Semula Tergugat V Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 592/PDT/G/2017/PN.TNG tersebut **SUDAH TEPAT DAN BENAR.**

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 53



3. Bahwa Terbanding V/Semula Tergugat V Sangat Setuju dan Sependapat terhadap Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 592/PDT/G/2017/PN.TNG tanggal 30 Agustus 2018, halaman 65 yang selengkapnya berbunyi:

Menimbang, bahwa dalam dalilnya Para Penggugat meminta agar pembayaran uang muka tanda jadi dari Tergugat I yang telah diterima Penggugat I sebesar Rp 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) berlaku sah kepunyaan hak Penggugat I, secara tanpa syarat dan seketika menimbulkan kerancuan sebab uang tersebut telah secara nyata dan diakui diterima oleh Penggugat I, jadi adanya frasa “tanpa syarat dan seketika” justru memberikan makna penafsiran yang berbeda, seolah-olah Penggugat I belum menerima pembayaran, padahal pada hakikatnya fisik uang tersebut telah dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat I.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas dengan adanya dalil-dalil Para Penggugat yang saling bertentangan tersebut maka berimplikasi pada gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sebab disatu sisi menginginkan pembatalan jual beli dan meminta agar dinyatakan tidak sahnya akta-akta yang mendasarinya, padahal Para Penggugat membubuhkan tanda tangan dan cap jempol dalam proses jual beli dimaksud, dan telah pula mengakui adanya penerimaan pembayaran uang muka tetapi disisi lain meminta agar uang tersebut dinyatakan sah milik Penggugat I, maka terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel tersebut mohon untuk dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan obscur libel dan menerima Eksepsi Tergugat II, IV dan V.

(vide Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.592/PDT/G/2017/PN.TNG tanggal 30 Agustus 2018, halaman 65)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding V/Semula Tergugat V mohon dengan segala kerendahan hati agar Pengadilan Tinggi Serang berkenan memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Para Pemanding/Semula Para Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 592/PDT/G/2017/PN.TNG, tanggal 30 Agustus 2018.

3. Menyatakan Para Pembanding/Semula Para Penggugat adalah Pembanding yang tidak beritikad baik.

4. Menghukum Para Pembanding/Semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Terbanding V/Semula Tergugat V mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara berserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.592/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018 dan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat tertanggal 17 Desember 2018 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding V/semula Tergugat V tertanggal 14 Februari 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa alasan dan keberatan Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding V/semula Tergugat V ternyata tidak ada hal-hal yang dapat memperbaiki, merubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.592/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018, dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.592/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka Para Pembanding/semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan;

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 134/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 55



MENGADILI

1.-----

Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/
semula Para Penggugat;

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor
592/Pdt.G/2017/ PN.Tng tanggal 30 Agustus 2018 yang dimohonkan banding
tersebut;

3. Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat membayar
biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding
ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 oleh :
Daniel Rimpan, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Erlin Hermanto, S.H.,M.H.
dan Budi Hapsari, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan
tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal
28 November 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh kedua Hakim
Anggota tersebut, dibantu oleh Aif Saifudaullah, S.H.,M.H. sebagai Panitera
Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

ttd

H. Erlin Hermanto, S.H., M.H.

ttd

Budi Hapsari, S.H.,M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

Daniel Rimpan, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Aif saifudaullah, S.H.,M.H.



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

Perincian Biaya Banding :

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 134.000,-
<hr/>		
J u m l a h		Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)