



**PUTUSAN**

**Nomor 171/PDT/2021/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- **HERU SUTARMAN**, beralamat di Sidamaju Maja Tengah, RT.004, RW.001, Kelurahan Semampir, Kecamatan Banjarnegara, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut :  
**PEMBANDING SEMULA TERGUGAT I ;**

**M E L A W A N**

1. **INDAH ASRI AYUNING**, Umur 32 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/I, RT.002/013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan ;
2. **PANDU ANAS ABIMANYU**, Umur 31 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.A-19/5, Rt.005/04, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan ;
3. **ERWINA SALSABILA**, Umur 25 tahun, Pekerjaan Pelajar, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, Rt.002/013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan ;

Dalam hal ini memilih A. YETTY LENTARI, SH. ALEX FRANS, SH. ALIATI FREYADINI, SH. dan MURAD MALAWAT, SH. Advokat & Consellor at Law Office "LESTARI & ASSOCIATES" beralamat di Jl. KHM NAIM III-B No.3C (depan pom bensin sheel Antasari) Cipete Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.010/ALEN & ASSCCT/VI/2017 tertanggal 19 Juni 2017, untuk selanjutnya disebut : **PARA TERBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT ;**

4. **DIANA WACHYUNI**, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, RT.002/013, Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan Banten, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING SEMULA TERGUGAT II**
5. **NETTY ELVIRA, SH. PPAT**, beralamat di Jl. Raya Puspiptek No.17A, Muncul Cisauk, Setu, Bakti Jaya, Setu, Kota Tangerang Selatan Banten, untuk selanjutnya disebut **TURUT**

Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



**TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT**

**1 ;**

- 6. KaKAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komp. Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jl. Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa Tangerang, untuk selanjutnya disebut : **TURUT TERBANDING 2 SEMULA TURUT TERGUGAT 2 ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 171/PDT/2021/PT BTN tanggal 2 September 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Januari 2019 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 November 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 November 2017 dalam Register Nomor 865/Pdt.G/ 2019/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa orang tua (ayah) Para Penggugat bernama ERWAN HUTAGALUNG, telah meninggal dunia di Depok pada tanggal 19 Maret 2013 ;
- Bahwa ibu Para Penggugat adalah Tergugat II yang menikah dengan ayah Para Penggugat (Almarhum Erwan Hutagalung) pada tanggal 10 Maret 1982 ;
- Bahwa pada Tahun 2000, Tergugat II (Ibu Para Penggugat) dan ayah Para Penggugat (Almarhum Erwan Hutagalung) bercerai ;
- Bahwa selama dalam masa pernikahan antara Tergugat II (Ibu Para Penggugat) dengan Ayah Para Penggugat (Almarhum Erwan Hutagalung ) telah diperoleh harta bersama berupa :
  - 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F 6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang ;

- Bahwa Pembelian objek aquo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Maret 1986 No.086/JB/CPT/III/1986, dibuat oleh dan dihadapan Sri Lestari Roespinoedji, SH. PPAT Wilayah Kotip Tangerang, Kecamatan Pondok Aren Ciputat dan Serpong ;
- Bahwa setelah orang tua Para Penggugat yaitu Tergugat II (Ibu Para Penggugat) dengan ayah Para Penggugat (Almarhum Erwan Hutagalung) bercerai pada tahun 2000, harta bersama a-quo seperti tersebut pada butir (4) diatas belum pernah dibagi antara Tergugat II dengan Erwan Hutagalung (Almarhum) ;
- Bahwa dengan telah meninggalnya ayah Para Penggugat (Almarhum Erwan Hutagalung) pada tanggal 19 Maret 2013, maka harta berupa :
  - 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, tercatat atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F 6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang ;Sebagiannya menjadi harta warisan peninggalan Almarhum Erwan Hutagalung, sehingga secara hukum menjadi milik Para Penggugat sebagai Para Ahli waris sah dari almarhum orang tuanya / ayah Para Penggugat yaitu Almarhum Erwan Hutagalung ;
- Bahwa pada tanggal 26 Februari 2003 objek berupa 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, tercatat atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
  - Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
  - Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 61/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, SH.) ;

- Bahwa penjualan objek aquo adalah cacat hukum, karena ayah Para Penggugat yaitu Erwan Hutagalung pada saat itu (Tahun 2003) yang adalah juga sebagai pemilik sah atas sebagian harta tersebut, tidak diikuti sertakan dalam proses peralihan hak atas objek dimaksud (Objek aquo adalah Harta Bersama yang diperoleh Tergugat II dengan suaminya bernama Erwan Hutagalung ) ;
- Bahwa Erwan HUTAGALUNG meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 2013 objek rumah sengketa ditempati oleh Para Penggugat sampai saat ini ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, terbukti perbuatan Tergugat I membeli objek berupa 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
  - Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
  - Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;

Adalah tidak sah, mengandung cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrehtmatige daad) Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, sebagai Para Ahli Waris sah Almarhum Erwan Hutagalung (ayah Para Penggugat) yang memiliki hak atas sebagian dari objek sengketa ;

- Bahwa demikian pula tindakan Tergugat II menjual objek dimaksud kepada Tergugat I adalah tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ; Hal ini membuktikan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai

Halaman 4 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Ahli Waris sah Almarhum Erwan Hutagalung sebagai Pemilik sah atas sebagian objek aquo ;

- Bahwa Perbuatan Turut Tergugat I yang telah melaksanakan peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003 Nomor : .61/2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum ;

Oleh karena itu Turut Tergugat I terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melanggar hak Para Penggugat sebagai Pemilik sah atas sebagian objek aquo ;

- Bahwa Perbuatan Turut Tergugat II melaksanakan balik nama dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang dari atas nama Tergugat II (Ny. Diana Wachyuni) menjadi nama Tergugat I (Heru Sutarman) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan Hukum ;

Oleh karena itu Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah melanggar hak Para Penggugat sebagai Pemilik sah atas sebagian objek aquo ;

- Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia dikemudian hari, mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa berupa :

- 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
- Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
- Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;

- Bahwa karena Gugatan ini berdasarkan Hukum dan didukung oleh bukti-bukti yang Akurat, Para Penggugat mohon pula agar Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan seperti tersebut diatas ;
3. Menyatakan Para Penggugat yaitu :
  - 3.1. INDAH ASRI AYUNING ;
    - 1.1. PANDU ANAS ABIMANYU ;
    - 3.2. ERWINA SALSABILA ;Adalah para ahli waris sah dari Almarhum Erwan Hutagalung ;
4. Menyatakan Erwan Hutagalung (Almarhum) sebagai pemilik sah atas separuh bagian dari objek sengketa berupa :
  - 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
    - Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
    - Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
    - Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;Yang merupakan bagian dari harta bersama dalam perkawinannya dengan Tergugat II (Diana Wachyuni) ;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003 Nomor : 61/2003 tentang peralihan hak atas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
  - Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



- Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;

dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, SH.) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;

7. Menyatakan perubahan nama dari nama Tergugat II menjadi nama Tergugat I dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986 oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
9. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding ataupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara ;
11. Dan atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (ex aequo et bono) ;

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

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. GUGATAN PARA PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT (ERROR IN PERSONAE) ;**

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Tangerang, dibawah Register perkara No.865./Pdt.G/2017/PN.TNG. tertanggal 14 November 2017 dengan menggunakan alamat :

1. Indah Asri Ayuning, umur 32 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, Rt.002/013 Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan. Dimana keberadaan Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, Rt.002/013 adalah berada di Kelurahan Pamulang Barat, Tangerang Selatan sehingga dengan sendirinya Gugatan Penggugat menjadi cacat hukum ;



2. Pandu Anas Abimanyu, umur 31 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.A-19/5, Rt.005/04 Kelurahan Pamulang Timur, Tangerang Selatan ;

3. Erwina Salsabila, umur 25 tahun, Pekerjaan : Pelajar, beralamat di Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, Rt.002/013 Kelurahan Pamulang Timur Tangerang Selatan. Dimana keberadaan Bukit Pamulang Indah Blok.F-6/1, Rt.002/013 adalah berada di Kelurahan Pamulang Barat, Tangerang selatan. Sehingga dengan sendirinya Gugatan Penggugat menjadi cacat hukum ;

Bahwa karena Penggugat Indah Asri Ayuning dan Penggugat Erwina Salsabila terdapat cacat hukum menjadikan yang bersangkutan tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Pendirian ini sesuai dengan Penegasan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi :

“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person” ;

Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, maka Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

## **2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING) ;**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Tangerang, dibawah Register perkara No.865./Pdt.G/2017/PN.TNG. tertanggal 14 November 2017 dengan



objek gugatan sebidang tanah Hak Milik dari Tergugat I yang diperolehnya dari Tergugat II berdasarkan Jual beli, obyek aquo bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945 Luas 169 M2 atas nama Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No.61/2003 adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu (verjaring) karena peralihan sertifikat dari Tergugat II kepada Tergugat I dengan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II) telah berjalan ± 15 (lima belas) tahun terhitung sejak tahun Perubahan atas nama Hak milik Heru Sutarman pada Tahun 2003 dengan diajukannya gugatan ini pada tanggal 13 November 2017. Hal ini mengacu pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :  
“pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

### **3. GUGATAN PREMATUR ;**

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 13 November 2017 mendalilkan bahwa Akta Jual beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 yang dijadikan dasar untuk Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05945 yang dahulu atas nama Tergugat II dan sekarang menjadi hak milik atas nama Heru Sutarman / Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003, adalah tidak sah ;

Bahwa sangkaan Para Penggugat terhadap Terguggat I sangat sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Akta Jual beli atau dokumen apapun itu Tidak Sah atau mengandung Cacat Hukum, Para Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Jual beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 adalah tidak Sah, Mengandung cacat hukum karena tidak melibatkan Erwan Hutagalung haruslah dilakukan upaya hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini harusnya ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan



hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 adalah Tidak Sah. Hal ini merujuk pada ketentuan dalam hukum acara Perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan :

Ayat (1) :

“Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu” ;

Ayat (8) :

“Perkara yang diajukan kepada Pengadilan Negeri itu, ditangguhkan dahulu sampai perkara pidana itu diputuskan” ;

**4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (Obscure liber) ;**

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya yang diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana yang telah diurai point 9 menerangkan bahwa :

Bahwa Penjualan obyek aquo adalah cacat hukum, karena ayah Para Penggugat yaitu Erwan Hutagalung pada saat itu (Tahun 2003) yang adalah juga sebagai pemilik sah atas sebagian harta tersebut, tidak diikuti sertakan dalam proses peralihan hak atas obyek di maksud (Obyek aquo adalah harta bersama yang diperoleh Tergugat II dengan suaminya bernama Erwan Hutagalung) namun Para Penggugat tidak menerangkan dasar atau landasan hukum ke absahan dari kepemilikan hak yang masih melekat pada Erwan Hutagalung terhadap obyek aquo ;

“Sedangkan Heru Sutarman (Tergugat I) sendiri memperoleh hak sepenuhnya atas sebidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 yang dilakukan antara Heru Sutarman sebagai Pembeli dengan Tergugat II Diana Wachjuni sebagai penjual dan selaku pemilik ;

Bahwa berdasarkan pernyataan diatas semakin tidak jelas, sehingga Gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (obscure liber) ;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut seharusnya ditolak atau sekurang-



kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard) ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Mohon uraian Tergugat I dalam eksepsi dianggap telah diulang seluruhnya kata demi kata dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ini dengan spekulasi terhindar dari jerat hukum atas perbuatan Para Penggugat yang telah secara tanpa hak dan melawan hukum menikmati tinggal di rumah diatas tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat I sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatan (Vide posita butir 10) ;
- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil point 8 Posita Gugatan Para Penggugat yang menerangkan : Pada tanggal 26 Februari 2003, obyek berupa 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2, Bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945 / Desa Pamulang (semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama nyonya Diana Wachjuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;Telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira,SH.). Karena tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya ;

Sebab yang sebenarnya adalah, dengan kronologi sebagai berikut :

- Bahwa pada sekira awal bulan Oktober 2002 Sdr Erwan Hutagalung datang menemui Tergugat I dengan maksud menawarkan Rumah diatas sebidang tanah di Bukit Pamulang Indah Blok.F.6/1 Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang atas nama Diana Eachjuni (Tergugat II), karena Tergugat I mengetahui bahwa Sdr. Erwan Hutagalung



dengan Sdr .Diana Wachjuni (Tergugat II) telah bercerai, maka Tergugat I meminta kepastian secara hukum ke absahan dari Proses Jual Beli yang akan terjadi ;

- Bahwa selanjutnya sekira awal bulan Desember 2002 (antara tgl 09 atau 10 Desember 2002) Sdr. Erwan Hutagalung kembali datang menemui Tergugat I dengan menyerahkan foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dan foto-copy Surat Pernyataan tertanggal Pamulang, 14 Oktober 2002 yang isinya menerangkan bahwa Sdr. Erwan Hutagalung menyatakan memberikan Hak Sepenuhnya kepada Diana Wachjuni (Tergugat II) untuk melakukan transaksi jual beli rumah yang beralamat di Bukit Pamulang Indah F6/1 RT.02/RW.013, Pamulang Tangerang 15417 ;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 06 Januari 2003 terjadi kesepakatan bersama (Tergugat I, Tergugat II dan Sdr Erwan Hutagalung) secara lisan untuk melakukan jual beli dengan cara bersama-sama mendatangi Bank BNI cabang Menteng Jakarta ;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Januari 2003 Tergugat I melakukan Pembayaran sejumlah uang Rp. 111.364.031,- (seratus sebelas juta tiga ratus enam puluh empat ribu tiga puluh satu rupiah) melalui Transfer dari Bank BCA Cabang Sudirman Jakarta kepada BNI Menteng Jakarta nomor rekening 094.000580945.612 dengan nama penerima Unit KKS.LBE Layanan Bisnis Ritel BNI Menteng Jakarta. Sebagai pelunasan pinjaman Kredit atas nama Debitur CV. Rahma Sejahtera dengan Direktur Utama Erwan Hutagalung ;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Januari 2003 tersebut dibuatlah kwitansi serta di tandatangani oleh Tergugat II (Diana Wachjuni) dan juga Tergugat I menerima Surat Pernyataan Asli tertanggal Pamulang 14 Oktober 2002 dari Tergugat II ;
- Selanjutnya pada tanggal 08 Januari 2003 bersama-sama (Erwan Hutagalung, Tergugat I dan Tergugat II) mendatangi Bank BNI Cabang Menteng-Jakarta. Untuk mengambil Sertifikat yang menjadi Agunan Pinjaman Kredit atas nama Debitur CV. Rahma Sejahtera dimana Sdr Erwan Hutagalung dan Tergugat II



melakukan Penandatanganan dalam pelunasan Pinjaman Kredit tersebut dan menerima Sertifikat yang selanjutnya sertifikat tersebut di serahkan kepada Tergugat I ;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Februari 2003 guna menguatkan secara hukum jual beli tanggal 07 Januari 2003 tersebut diatas, maka Tergugat I bersama Tergugat II bersama menghadap Notaris Netty Elvira, SH. (Turut Tergugat II) untuk dibuatkan Akta Jual Beli, dengan menyerahkan Bukti Kwitansi Jual beli tertanggal Pamulang, 07 Januari 2003 dan Surat Pernyataan tertanggal Pamulang 14 Oktober 2002 ;
- Bahwa pada sekira bulan November 2012 Tergugat II (Ibu Kandung Para Penggugat) telah meminjam berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), gambar situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Heru Sutarman (Tergugat I), terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok.F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;Yang akan digunakan untuk mengajukan pinjaman pada salah satu teman sekantor (Universitas Terbuka) namun ternyata sertifikat tersebut tidak digunakan untuk mengajukan Pinjaman dan telah berkali-kali diminta oleh Tergugat I kepada Tergugat II ( Ibu Kandung Para Penggugat) tidak mau mengembalikan tetapi justru berusaha menguasai secara melawan hukum ;
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil pada point 11, 12, 13 dan 14 posita Gugatan Para Penggugat sebab jikalau dalam proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terdapat cacat hukum ataupun dianggap tidak sah oleh ayah kandung Para Penggugat (Erwan Hutagalung) tentu sudah dilakukan upaya hukum. Namun sampai dengan meninggalnya Erwan Hutagalung pada tanggal 19 Maret 2013 atau sejak terjadinya proses Jual Beli pada tanggal 07 Januari 2003 adalah telah lampau waktu (verjaring) karena sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)



Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II) telah berjalan ± 10 (sepuluh) tahun tanpa ada keberatan dari pihak lain, terhitung sejak tahun diterbitkannya sertifikat pada Tahun 2003. Hal ini mengacu pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

“pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

Sehingga dalil Para Penggugat adalah tidak mempunyai landasan hukum yang benar serta tidak mematuhi Peraturan Perundangan yang berlaku ;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas apabila Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan Sita Jaminan akibat gugatan dari Para Penggugat atas obyek sengketa berupa : 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2, bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (semula sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), gambar situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Heru Sutarman, terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;

Yang hingga saat ini masih di kuasai oleh Para Penggugat bersama Tergugat II ;

- Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya baik oleh Para Penggugat maupun oleh para Tergugat ;

Adapun hal-hal yang benar dan diakui, antara lain :



- Tergugat I telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat II (Ibu Para Penggugat Diana Wachjuni) pada tanggal 07 Januari 2003 atas persetujuan ayah Para Penggugat Erwan Hutagalung ;
- Para Penggugat bersama Tergugat II sejak 07 Januari 2003 sampai sekarang menguasai obyek tanah sengketa berikut bangunan yang berdiri di atasnya ;
- Para Penggugat telah mengakui menguasai obyek tanah sengketa berikut bangunan yang berdiri di atasnya. Terhadap hal-hal yang benar dan telah diakui tersebut tidak perlu dibuktikan lagi karena menurut hukum, pengakuan adalah merupakan bukti sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 BW/KUH Perdata yang menyatakan : “Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”. Selanjutnya Pasal 1926 BW/KUH Perdata menegaskan : “Suatu pengakuan yang dilakukan di muka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi” ;

Tergugat I yakin seyakin-yakinnya bahwa pengakuan Para Penggugat yang dalam hal ini dilakukan oleh kuasa hukumnya, adalah pengakuan murni dan bukan akibat dari suatu kekhilafan sehingga pengakuan tersebut merupakan bukti sempurna tentang adanya peristiwa hukum jual beli obyek tanah sengketa antara Tergugat I sebagai pembeli dengan Diana Wachjuni (Tergugat II / Ibu Kandung Para Penggugat) sebagai penjual dan peristiwa hukum menempati dan menguasai obyek tanah sengketa tanpa hak . Bahwa oleh karena Para Penggugat mengakui dan membenarkan adanya peristiwa hukum jual beli obyek tanah sengketa antara Tergugat I dengan ibu Para Penggugat (Diana Wachjuni) dan peristiwa hukum Para Penggugat yang masih menempati atas obyek tanah sengketa, maka kedua peristiwa hukum yang merupakan fakta hukum tersebut, menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi. Bahwa dengan terbuktinya jual beli obyek tanah sengketa antara ibu Para Penggugat (Diana Wachjuni / Tergugat II) dengan Tergugat I maka status kepemilikan atas obyek tanah sengketa dengan sendirinya telah beralih dari Diana Wachjuni (Ibu kandung Para Penggugat) kepada Tergugat I,



sehingga Para Penggugat sudah tidak berkualitas untuk mengajukan gugataan, karenanya gugatan patut ditolak seluruhnya ;

**II. DALAM REKONVENSII.**

Bahwa segala apa yang telah kami uraikan dalam konvensi berguna pula dalam rekonvensi :

1. Bahwa Tergugat I Konvensi selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi, sedang Para Penggugat Konvensi disebut Para Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi atas alasan dan fakta hukum sebagai berikut ;
3. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah milik Tergugat I dalam Konvensi 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2, bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945 / Desa Pamulang ( semula sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), gambar situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Heru Sutarman, terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn. Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny. Sandra ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;Yang hingga saat ini masih dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat II konvensi ;
4. Bahwa asal muasal tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi dari Tergugat II dalam Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Netty Elvira, SH. Kecamatan Serpong,yang berkantor di Jalan Raya Puspitek No.17-A, Muncul, Serpong, Tangerang ;
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi mengajukan Permohonan Peralihan Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II), sehingga kemudian pada tanggal 06 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 terjadi Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05945 menjadi atas nama Heru Sutarman / Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi ;

6. Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi telah membuat persangkaan bahwa Perbuatan Tergugat I konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi membeli berupa 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2, bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945 / Desa Pamulang (semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1935/Desa Pamulang), gambar situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama nyonya Diana Wachjuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;

Adalah tidak sah, mengandung cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrehtmatige daad) Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek yang mengakibatkan kerugian Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi, sebagai Para Ahli waris sah Almarhum Erwan Hutagalung (ayah Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi) yang memiliki hak atas sebagian Obyek sengketa ;

7. Bahwa persangkaan Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Akta Jual beli atau dokumen apapun itu tidak sah, mengandung cacat Hukum atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Jual beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 adalah tidak sah atau mengandung cacat Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II konvensi dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi haruslah dilakukan upaya hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga mempunyai Keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003 adalah tidak sah. Hal ini merujuk pada

Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/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)



ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan :

ayat (1) :

“Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu” ;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa Para Penggugat / Para Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Tangerang yang meminta untuk dibatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05945 atas nama Tergugat I konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi (Heru Sutarman) ;
9. Bahwa Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi selain tidak mengakui keabsahan Jual Beli Objek aquo sebagaimana Akta Jual beli Nomor : 61/2003 tanggal 26 Februari 2003, Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi secara melawan hukum menempati tanah milik Tergugat I Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi ;
10. Bahwa perbuatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi yang menempati objek aquo milik Tergugat I konvensi / Pengugat dalam Rekonvensi tanpa hak merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian, sejak Tergugat I Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi membeli objek aquo dari Tergugat II konvensi ;  
Sejak tanggal 07 Januari 2003 Para Penggugat Konvensi telah menempati 3 (tiga) kamar, padahal Para Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi ;  
Oleh karena itu Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian materiil tempat tinggal, senilai : Rp. 531.000.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah) dengan perincian sbb :

No	Waktu	Nilai per kamar	Jumlah
----	-------	-----------------	--------



		Tiap bulan	
1	7/1/2003 - 6/1/2005 (24 Bulan)	Rp. 300.000,-	Rp. 900.000 x 24 = Rp. 21.600.000,-
2	7/1/2005 - 6/1/2007 (24 Bulan)	Rp. 500.000,-	Rp. 1.500.000 x 24 = Rp. 36.000.000,-
3	7/1/2007 - 6/1/2009 (24 bulan)	Rp. 600.000,-	Rp. 1.800.000 x 24 = Rp. 43.200.000,-
4	7/1/2009 - 6/1/2011 (24 bulan)	Rp. 1.000.000,-	Rp. 3.000.000 x 24 = Rp. 72.000.000,-
5	7/1/2011 - 6/1/2013 (24 bulan)	Rp. 1.200.000,-	Rp. 3.600.000 x 24 = Rp. 86.400.000,-
6	7/1/2013 - 6/1/2015 (24 bulan)	Rp. 1.400.000,-	Rp. 4.200.000 x 24 = Rp. 100.800.000,-
7	7/1/2015 - 6/1/2017 (24 bulan)	Rp. 1.500.000,-	Rp. 4.500.000 x 24 = Rp. 108.000.000,-
8	7/1/2017 - 6/3/2018 (14 bulan)	Rp. 1.500.000,-	Rp. 4.500.000 x 14 = Rp. 63.000.000,-
Jumlah Kerugian materiil			Rp. 531.000.000,-

11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi menderita kerugian imateriil berupa beban pikiran serta nama baik Penggugat Rekonvensi yang telah tercoreng selama ini. Tidak bisa hidup bersama dengan Tergugat II konvensi, dikarenakan Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / anak kandung Tergugat II Konvensi yang sudah menikahpun masih bertempat tinggal di Bukit Pamulang Indah, Blok.F6/1 Pamulang Tangerang Selatan. Penggugat Rekonvensi menuntut Para Penggugat Konvensi yang sudah menikah untuk meninggalkan rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2 yang bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang, terdaftar atas nama Heru Sutarman, terletak di Bukit Pamulang Indah, Blok.F6/1 Pamulang Tangerang Selatan. Kerugian imateriil apabila ditaksir dalam jumlah uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)" ;
12. Bahwa agar Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia di kemudian hari, Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa berupa : 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M2, yang Bersertifikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang



(semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), gambar situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986 terdaftar atas nama Heru Sutarman, terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;

Yang hingga saat ini masih di kuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat II Konvensi ;

Bahwa kepemilikan objek aquo berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat I Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dalam Konvensi ;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar) ;
3. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

**II. DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi ;
2. Menyatakan sah jual beli antara Diana Wachjuni / Tergugat II dalam Konvensi dengan Heru Sutraman / Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi atas sebidang tanah dengan luas 169 M2 yang terletak di Tangerang, Bukit Pamulang Indah Blok.F6 Nomor 01, RT.002 / RW.013, Desa



Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;

Adalah Sah milik Heru Sutarman / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.05945 atas nama Heru Sutarman ;

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dalam hal menguasai bidang tanah sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila tidak mau menyerahkan tanah aquo kepada Penggugat Rekonvensi sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta tunai dan sekaligus ;
5. Menyatakan hukum, akibat perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi ;  
Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil dan imateriil yang dirinci sebagai berikut : Penggugat rekonvensi / Tergugat I Konvensi :
  - a. Kerugian materiil = Rp.531.000.000,- ;
  - b. Kerugian imateriil = Rp.350.000.000,- ;Total Rp. 881.000.000,- (delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah) ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai bidang tanah aquo untuk segera menghentikan semua aktivitas diatas bidang tanah sengketa tersebut, rumah tinggal yang terletak diatas bidang tanah sengketa serta menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah sengketa dan tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparat Keamanan Negara / Kepolisian RI ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Halaman 21 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Januari 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat yaitu :

- II.1. INDAH ASRI AYUNING ;
- II.2. PANDU ANAS ABIMANYU ;
- II.3. ERWINA SALSABILA ;

Adalah Para Ahli waris sah dari Almarhum Erwan Hutagalung ;

2. Menyatakan Erwan Hutagalung (Almarhum) sebagai pemilik sah atas separuh bagian dari objek sengketa berupa :

- 1(satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi) bersertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986, terdaftar atas nama Nyonya Diana Wachyuni (Tergugat II), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
- Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
- Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;

Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang merupakan bagian dari harta bersama dalam perkawinannya dengan Tergugat II (Diana Wachyuni) ;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 26 Februari 2003 Nomor :.61/2003 tentang peralihan hak atas sebidang tanah seluas 169 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh sembilan meter persegi), terletak di Bukit Pamulang Indah Blok.F6/1 Kelurahan Pamulang Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Dengan Taman Komplek ;
  - Sebelah Timur : Dengan Ny Sandra ;
  - Sebelah Utara : Dengan Tn Mahfud ;
  - Sebelah Selatan : Dengan jalan Umum Komplek ;dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (Netty Elvira, SH.) adalah tidak sah, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan perubahan nama dari nama Tergugat II menjadi nama Tergugat I dalam Buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 05945/Desa Pamulang (Semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1935/Desa Pamulang), Gambar Situasi tanggal 04 Agustus 1986, Nomor : 7836/1986 oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara ;
8. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONPENSI**

- Menolak Gugatan Rekonpesi untuk seluruhnya ;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 727.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;

Dan terhadap putusan tersebut telah diberitahukan kepada pihak Turut Tergugat I tanggal 26 Juli 2019 dan Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2019.

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 865/Pdt.G/2020/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang yang menerangkan pada hari Selasa tanggal 12 Pebruari 2019 Pembanding/semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 30 Januari 2019. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding /semula Para Penggugat pada tanggal 25 Pebruari 2019, kepada Terbanding/semula Tergugat II tanggal 25 Pebruari 2019, kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I tanggal 25 Pebruari 2019m kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II tanggal 21 Pebruari 2019.

Pembanding/semula Tergugat I tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Risalah Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas (Inzage) kepada Pembanding semula Tergugat I tanggal 14 Juli 2019, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juli 2020 dan 13 Juli 2020, kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanggal 7 Juli 2020 dan tanggal 8 Juli 2010, kesempatan memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 30 Januari 2019, dan Pembanding semula Tergugat I tidak mengajukan memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya peralihan hak Yaitu Tergugat II menjual objek perkara berupa 1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah luas 169 M2 Sertifikat HGB No.1935 A.n Nyonya Diana Wahyuni ( Tergugat II) kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli No.61/2003 ( Bukti surat TI-4);

Menimbang, bahwa sebelum terjadinya peralihan Hak Jual beli perkara Aquo, Ayah Para Pembanding semula Para Penggugat bernama Erwan telah menandatangani surat pernyataan tertanggal 14 Oktober 2002, yang isinya menyatakan bahwa memberi hak sepenuhnya kepada Diana Wachyuni

Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( Tergugat II ) untuk melakukan transaksi jual beli rumah yang beralamat di Bukit Pamulang Indah F6/1 Pamulang ;

Menimbang, bahwa kedua orang tua Para Pembanding semula Penggugat bercerai pada tanggal 25 Juli 2000 ;

Menimbang, bahwa Ayah Para Pembanding semula Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 2013 ;

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I pada tanggal 26 Pebruari 2003 dan disetujui oleh Erwan/Ayah Para Pembanding semula Para Penggugat (bukti TI-1), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa jual beli tersebut adalah sah dan masih hak sepenuhnya bagi kedua orang tua Para Pembanding semula Para Penggugat untuk menjual harta bersama mereka tersebut ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat didalam petitumnya pada butir 3, agar para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan adalah para ahli waris sah dari Almarhum Erwan Hutagalung, maka berdasarkan bukti surat PI, surat kematian menyatakan Erwan meninggal pada tanggal 19 Maret 2013, sedangkan terjadinya jual beli antara T II dan TI pada tanggal 26 Pebruari 2003, maka pada saat itu Para Pembanding semula Para Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pewaris sesuai dengan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) oleh karenanya petitum pada butir 3 tersebut tidak terbukti dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat terjadinya perolehan hak atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya Para Pembanding semula Para Penggugat tidak terbukti sebagai para ahli waris dan petitumnya telah dinyatakan ditolak maka terhadap petitum gugatannya Para Pembanding semula Para Penggugat lainnya tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **Gugatan dalam Rekonvensi**

### **Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagai terurai dalam gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam gugatan Rekonvensi telah mengajukan gugatan terhadap Para Terbanding Konvensi semula Para Penggugat Konvensi ternyata berkaitan erat dengan gugatan konvensi yaitu atas peralihan hak jual beli sebidang tanah luas 169 M2 dengan sertifikat HGB No. 1935 A.n. Nyonya Diana Wachjuni Akta Jual Beli No.61/2003

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Pebruari 2003 antara Pemanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Tergugat II ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi tersebut berkaitan erat dengan gugatan dalam Konvensi maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap termasuk dan menjadi bagian dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa dalam Konvensi telah dipertimbangkan bahwa jual beli sebidang tanah sengketa luasnya 169 M2 Wachjuni Akta Jual Beli No.61/2003 tanggal 26 Pebruari 2003 telah dinyatakan jual beli tersebut adalah sah, dan gugatan Konvensi telah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak seluruhnya. Maka penguasaan bidang tanah sengketa oleh Para Terbanding semula Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum pada butir 4 dalam Rekonvensi Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila tidak mau menyerahkan tanah Aquo kepada Penggugat Rekonvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta tunai dan sekaligus ;

Menimbang, bahwa untuk efektif pelaksanaan putusan ini, jika putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sesuai dengan rasa keadilan besarnya uang paksa tersebut adalah sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Para Terbanding Rekonvensi semula Para Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan tanah Aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum pada butir 5 dalam Rekonvensi yaitu menuntut agar Para Terbanding dalam Rekonvensi/semula Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar uang ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp. 881.000,00. (delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah) oleh karena tuntutan ganti kerugian tersebut tidak disertai dengan bukti-bukti surat yang cukup maka tuntutan ganti kerugian tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum pada butir 6, dalam Rekonvensi oleh karena Para Terbanding dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi telah dinyatakan penguasaan Tanah Aquo merupakan perbuatan melawan hukum maka petitum pada butir 6 tersebut patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 865/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Januari 2019 harus dibatalkan dan gugatan Pemanding

Halaman 26 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi semula Penggugat dalam rekonvensi dapat dikabulkan sebagian sedangkan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi maka Pengadilan Tinggi Banten berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 865/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 30 Januari 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah maka baik dalam gugatan Konvensi maupun dalam Rekonvensi maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal 830 Kitab Undang undang Hukum Perdata (BW), Undang undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Statblad Nomor 1947 Junto Undang undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan Perubahan terakhir Undang undng Nomor 49 tahun 2009 serta Peraturan Perundang undangan yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2017/PN Tng tanggal 30 Januari 2019, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM KONVENSI ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Pemanding semula Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

### DALAM REKONVENSI ;

1. Menerima gugatan dari Penggugat Rekonvensi selebihnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Diana Wachjuni / Tergugat II dalam Konvensi dengan Heru Sutraman / Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi atas sebidang tanah dengan luas 169 M2 yang terletak di Tangerang, Bukit Pamulang Indah Blok.F6 Nomor 01, RT.002 / RW.013,

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Tn Mahfud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Umum Komplek
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ny Sandra ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Taman Komplek ;

Adalah Sah milik Heru Sutarman / Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.05945 atas nama Heru Sutarman ;

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dalam hal menguasai bidang tanah sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Para Terbanding Konvensi semula Para Terbanding Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00. (Seratus ribu rupiah) setiap hari apabila tidak mau menyerahkan Tanah Aquo kepada Pembanding Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta tunai dan sekaligus ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai bidang tanah aquo untuk segera menghentikan semua aktivitas diatas bidang tanah sengketa tersebut, rumah tinggal yang terletak diatas bidang tanah sengketa serta menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah sengketa dan tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparat Keamanan Negara / Kepolisian RI ;
6. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Para Terbanding Rekonvensi semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00. (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 22 September 2021 oleh kami Masruddin Caniago, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, Agung Suradi, S.H. dan Dr. Binsar M. Gultom, S.H., S.E.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor 171/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari Kamis , tanggal 23 September 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Yani Irawati, S.H.M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Dr.Binsar Gultom,S.H.,S.E.,M.H.**

**Masruddin Caniago, S.H.,M.H.**

**Agung Suradi, S.H.,**

Panitera Pengganti,

**Yani Irawati, S.H.M.H**

## Perincian Biaya Banding :

1. Meterai .....	Rp. 10.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 10.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 130.000,-
<b>J u m l a h</b> .....	<b>Rp. 150.000,-</b>

*(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)*

### Disclaimer

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