



**PUTUSAN**

**Nomor 33/PDT/2016/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SARI CENDANA WANGI SEMBIRING**, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Kp. Muara Rt. 001, Rw. 002, Kelurahan Sindang Rasa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**S A H R O N I**, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Komplek Perum Griya Pamulang II Blok. E 04/27 Rt. 004 Rw. 020, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**. Terbanding semula Tergugat tersebut diwakili kuasanya **MALEMKITA SINGARIMBUN, S.H., LUHUT SINAGA, S.H., MANGABAR SIMORANGKIR, S.H.**, Advokat beralamat di Jalan Veteran II C.2 No. 40, Kelurahan Babakan Kecamatan/Kota Tangerang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 25 Januari 2016 Nomor 131/SK. Pengacara/2016/PN.Tng.;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 8 September 2015;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Telah membaca gugatan Penggugat/Pembanding tanggal 12 Januari 2015, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 12 Januari 2015, dan membaca perubahan gugatan tanggal 17 Maret 2015, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Penggugat telah melangsungkan pernikahan dengan Abdan Hairullah pada tanggal 28 Juni 2001 di Larangan, Kota Tangerang sebagaimana yang tercatat dalam Kutipan Akta Nikah Nomor : 778/87/VI/2001 dan dalam pernikahan tersebut telah lahir 2 (dua) orang anak perempuan yang masing-masing bernama:
  - **Felicia Rizki Absari**, lahir di Jakarta tanggal 15 Pebruari 2003;
  - **Jessycanasyah Permata Absari**, lahir di Jakarta tanggal 12 Januari 2006;
- 2 Sekitar bulan Mei tahun 2005, Penggugat dan suaminya membeli 1 (satu) unit rumah type 36/72 dengan mencicil yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09099 Desa Pondok Benda atas nama suami Penggugat Abdan Hairulloh, Surat Ukur Nomor : 567/PONDOK BENDA/2005, terletak di Komplek Perum Griya Pamulang II Blok E 04/27 Rt. 004, Rw. 020, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
- 3 Sekitar tahun 2007, suami Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), dengan rincian peminjaman pertama sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan peminjaman kedua sejumlah Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dan akan dibayar 5 (lima) tahun kemudian, tetapi sebelum pinjaman tersebut dibayar oleh suami Penggugat kepada Tergugat, Tergugat boleh menempati rumah tersebut sampai hutang tersebut dibayar;
- 4 Pada tanggal 29 April 2010 suami Penggugat meninggal dunia, dan karena rumah tersebut sudah diasuransikan, maka pihak ahli waris (Penggugat dan kedua orang anaknya) secara otomatis tidak berkewajiban untuk melanjutkan cicilan rumah tersebut karena akan diselesaikan oleh pihak Bank Cimb Niaga sebagai Penanggung;
- 5 Karena sudah dibayar lunas oleh Cimb Niaga, maka sebagai ahli waris berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Syahrudin, S. Sos., Lurah Larangan Selatan, Kecamatan Larangan Selatan, Kota Tangerang Nomor : 593/31/05-Pem/2010, tanggal 11 Mei 2010, pada tanggal 07 Juni 2013 Sertifikat Hak Guna Bangunan yang semula atas nama suami Penggugat (Abdan Hairulloh) telah dibalik nama menjadi atas nama **Felicia Rizki Absari, Jessycanasyah Permata Absari, Sari Cendana Wangi Sembiring** sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005, terletak

#### 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

di Komplek Perum Griya Pamulang II Blok E 04/27 Rt. 004, Rw. 020, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;

- 6 Karena sertifikat rumah sudah dibalik nama menjadi atas nama *Felicia Rizki Absari, Jessycanasyah Permata Absari, Sari Cendana Wangi Sembiring*, maka Penggugat melalui orang tuanya sekitar Juli tahun 2013 datang kepada Tergugat untuk menyelesaikan hutang Almarhum Suami Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), tetapi Tergugat menolak menyerahkan rumah tersebut dan tidak mau menerima pengembalian uang yang telah dipinjam oleh Almarhum Suami Penggugat;
- 7 Sekitar akhir tahun 2013, Penggugat datang kepada Tergugat untuk membayar hutang Almarhum Suami Penggugat sejumlah Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) dan ditambah dengan bunga selama 6 (enam) tahun dengan ketentuan setiap tahunnya diberikan 6%, yaitu sekitar Rp. 10.080.000,- (sepuluh juta delapan puluh ribu rupiah), dengan demikian Penggugat membayar sejumlah Rp. 38.080.000,- (tiga puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah), tetapi kembali Tergugat menolak tawaran Penggugat;
- 8 Sekitar awal tahun 2014, Penggugat kembali menawarkan pembayaran hutang Almarhum Suaminya sejumlah Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) ditambah dengan bunga 6% setiap tahun selama 6 (enam) tahun dan ditambah dengan uang pindah sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan demikian seluruhnya berjumlah Rp. 48.080.000,- (empat puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah), tetapi kembali Tergugat menolaknya;
- 9 Tindakan Tergugat yang tidak mau menerima pembayaran hutang dari Penggugat serta masih menempati rumah objek sengketa dan belum menyerahkan objek sengketa merupakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
- 10 Berdasarkan uraian di atas, rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut sebagai Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 11 Oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta yang jelas dan didukung dengan bukti-bukti yang bernilai otentik, karenanya perkara ini dapat diputuskan dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum berupa verzet, banding maupun kasasi;

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



12 Selain yang diuraikan di atas, maka untuk menghindari adanya kerugian Penggugat yang semakin banyak, Penggugat perlu mengajukan tuntutan provisi sehubungan dengan penguasaan rumah objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- a Penggugat merasa khawatir bahwa Tergugat tetap tinggal di bangunan dan tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 tersebut, maka Penggugat mohon Majelis Hakim memberikan putusan provisi supaya Tergugat meninggalkan bangunan dan tanah objek sengketa;
- b Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan;
- c Agar Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya mentaati putusan provisional ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan provisional ini;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- a Mengabulkan tuntutan Provisional yang diajukan oleh Penggugat;
- b Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 untuk tidak melakukan tindakan hukum terhadap tanah sengketa tersebut;
- c Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap dari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan provisional ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 72 meter persegi berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya di Komplek Perum Griya Pamulang II Blok E 04/27 Rt. 004, Rw. 020, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 atas nama : Felicia Rizki Absari, Jessycanasyah Permata Absari, Sari Cendana Wangi Sembiring;
- 4 Menghukum Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 72 meter persegi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 PONDOK BENDA, Surat Ukur Nomor 567/PONDOK BENDA/2005 atas nama Felicia Rizki Absari, Jessycanasyah Permata Absari, Sari Cendana Wangi Sembiring kepada Penggugat, tanpa syarat dan beban apapun juga dan menghukum Penggugat untuk mengembalikan kepada Tergugat uang pembayaran pinjaman pada tahun 2007 sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) sampai dengan sekarang selama 8 tahun dan ditambah dengan uang pindah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga jumlah keseluruhan dihitung selama 8 tahun x Rp. 1.680.000,- + Rp. 28.000.000,- + Rp. 10.000.000,- = Rp. 51.440.000,- (lima puluh satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan ini;
- 6 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Atau : Bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Telah membaca jawaban Tergugat/Terbanding tanggal 31 Maret 2015, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I Dalam Eksepsi.

A Surat gugatan tertanggal 17 Maret 2015 merupakan gugatan baru.

#### 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)



- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas kebenaran semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015 perihal "Perubahan Gugatan" tertanggal 17 Maret 2015 kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.
- 2 Bahwa Penggugat telah mengganti secara keseluruhan Surat Gugatannya tertanggal 12 Januari 2015 perihal "Perbuatan Melawan Hukum" dengan Surat Gugatan Penggugat Tertanggal 17 Maret 2015, perihal "Wanperstasi (ingkar Janji)" Gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat hukum yang bersifat mendasar.
- 3 Bahwa pada tanggal 3 Februari 2015 Tergugat telah menerima Surat Gugatan Penggugat tertanggal 12 Januari 2015 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Perkara: 14/Pdt.G/2015/PN,TNG. kemudian dalam persidangan hari pertama Penggugat tidak menyatakan bahwa Penggugat akan menyampaikan Perubahan Gugatan atas surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015.
- 4 Bahwa mediasi perkara a quo dilaksanakan sejak sidang hari pertama sampai dengan tanggal 17 Maret 2015, namun setelah mediasi tidak berhasil oleh Mediator, para pihak kembali menghadap kepada Hakim Majelis untuk melanjutkan persidangan dengan acara Penggugat akan membacakan surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015, namun Penggugat tidak membacakan gugatannya tetapi Penggugat mengajukan permohonan Perubahan Gugatan, setelah permohonan diperbolehkan oleh Majelis Hakim, Penggugat langsung menyerahkan perubahan gugatannya pada tanggal 17 Maret 2015.
- 5 Bahwa dalam surat gugatan tertanggal 17 Maret 2015 Penggugat sama sekali tidak menjelaskan bagian per bagian atau bagian- bagian mana dari surat gugatannya tertanggal 12 Januari yang salah atau untuk diperbaiki atau dirubah, dan apa perbaikan itu atau perubahannya.
- 6 Bahwa setelah Tergugat meneliti lebih lanjut Perubahan gugatan Penggugat tertanggal 17 Maret 2015 tersebut, tampak jelas bahwa surat gugatan tertanggal 17 Maret 2015 tersebut bukan merupakan perubahan gugatan, akan tetapi merupakan gugatan baru dengan dasar hukum baru serta mengandung fakta yang berlainan (baru).
- 7 Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku perubahan gugatan hanya dapat diperbolehkan jika tidak mengubah atau

menambah posita, petitum, pokok tuntutan yang meliputi pula dasar tuntutan, termasuk peristiwa- peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, menurut



pendapat, Ny. Retnowulan Sutanto, S.H., (mantan Hakim Agung) dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cetakan X, Mandar Manju, Bandung, 2005 halaman 47", yang menyatakan : "Perubahan Gugat dilarang apabila berdasar atas keadaan hukum yang sama dimohon pelaksanaan suatu hak lain, atau apabila Penggugat tentang suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak yang lain dari pada yang semula telah di kemukakan".

8 Bahwa menurut hukum acara perdata, mengenai persoalan perbaikan atau perubahan gugatan yang diperkenankan, juga dapat dilihat dari putusan-putusan Mahkamah Agung lainnya sebagaimana yang terdapat dalam rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Kedua 1993 halaman 296 yang menyatakan: dengan menunjuk pada putusan Mahkamah Agung No, 1043/K/Sip/ 1971/tanggal 3 Desember 1974 : "Jurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan posita dan tergugat tidak dirugikan dalam hak untuk membela diri".

9 Bahwa perbaikan atau perubahan gugatan yang dilakukan oleh penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Maret 2015, tanpa menyebutkan bagian-bagian mana dari surat gugatan tertanggal 12 Januari 2015 yang diperbaiki atau diubah, jelas sekali meliputi dasar gugatan, judul gugatan dan peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, sehingga pada hakikatnya merupakan gugatan yang baru.

Hal-hal ini dapat dilihat antara lain:

- a Dasar gugatan, dalam surat gugatannya tertanggal 12 Januari 2015 Penggugat menggunakan dasar gugatannya adanya Perbuatan Melawan Hukum, kemudian dalam surat gugatannya tertanggal 17 Maret 2015 penggugat menggunakan dasar gugatannya Gugatan Wanperstasi (Ingkar Janji).
- b Bahwa dalam surat gugatan tertanggal 17 Maret 2015 Penggugat telah mengubah dan menambah posita dan petitumnya antara lain:
- c Menambah posita mengenai pinjaman uang oleh suami Penggugat dari Tergugat sejumlah Rp. 28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah) sebagaimana tertuang pada halaman 2 point 3.
- d Menambah posita dalam pokok perkara pada halaman 3 point 6, 7, dan 8 mengenai pengembalian sejumlah uang kepada Tergugat oleh Penggugat.



- e Menambah posita dalam pokok perkara pada halaman 3 point 9, 10, mengenai wanperstasi yang dilakukan Tergugat dan kerugian yang dialami Penggugat dan halaman 4 point 11 pelaksanaan putusan serta merta.
- f Menambah petitum tentang permohonan tuntutan dalam provisi terhadap objek sengketa halaman 5 pada point 12 a, mengenai putusan provisi supaya tergugat meninggalkan bangunan dan tanah objek sengketa, b. mengenai supaya Tergugat tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum apapun terhadap objek sengketa, dan c. mengenai agar tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat.
- g Menambah petitum dalam pokok perkara pada halaman 5 point 4 mengenai menghukum penggugat untuk mengembalikan uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 51.440.000,- (lima puluh satu juta empat ratus ribu rupiah).
- h Menambah petitum dalam pokok perkara pada halaman 6 point 5 mengenai menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) dan point 6 mengenai dilaksanakan secara serta merta.

10 Bahwa perubahan surat gugatan Penggugat yang pada hakikatnya merupakan gugatan baru tersebut sangat merugikan pembelaan Tergugat dan secara jelas telah melewati batas-batas perbaikan atau perubahan yang diperbolehkan menurut hukum acara perdata, sehingga sepatutnya surat gugatan yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Lihat pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. (mantan hakim agung) dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cetakan X, Mandar Maju, Bandung, 2005, halaman 47", yang menyatakan : "Apabila perubahan atau penambahan gugat sama sekali tidak diperkenankan, maka pihak penggugat akan dipaksa untuk membuat gugat baru....".

B Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur Libel).

1 Bahwa Penggugat sekitar bulan juni 2014 melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat somasi kepada Tergugat, yang menyatakan

tanggal 25 Januari 2007, Abdan Hairulloh telah menjual rumah kepada Tergugat seharga Rp. 28.000.000, (dua puluh delapan juta rupiah) terletak di Komplek Griya Pamulang II E4 No. 4/27 Tangerang Selatan. kemudian Penggugat dalam gugatannya tertanggal 12 Februari 2015, pada halaman 3



point 6 kalimat bagian terakhir menyatakan "bahwa Tergugat menguasai rumah objek sengketa tanpa dasar hak yang jelas" disisi lain Penggugat mengatakan pada perubahan gugatan tanggal 17 Maret 2015, pada point 3 dalil Penggugat mengatakan suami Penggugat meminjam uang dari Tergugat. bahwa nota gugatan Penggugat tidak terang isinya, karena posita gugatan kronologisnya atau peristiwa yang mendasar selalu berubah dan tidak dijelaskan dasar fakta. hal ini terlihat jelas gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur serta terdapat ketidaksesuaian antar posita dan petitum gugatannya, sehingga bersifat obscuur libel oleh karena itu harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

- 2 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tergugat diatas mohon kepada majelis hakim untuk menjatuhkan putusan lebih dulu sebagai berikut:
  - a Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
  - b Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
  - c Menghukum Penggugat untuk membayar perkara.

## II Dalam pokok perkara.

### Dalam Konpensi.

- 1 Bahwa hal-hal yang telah Tergugat kemukakan pada bagian dalam eksepsi tersebut diatas mohon dengan hormat secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian integral yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Tergugat yang akan diuraikan selengkapny pada bagian pokok perkara ini.
- 2 Bahwa Tergugat tetap menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat.
- 3 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 2, mengenai Penggugat dan Abdan Hairulloh telah membeli satu unit rumah pada bulan Mei tahun 2005, dalil Penggugat tersebut tentunya memerlukan pembuktian lebih lanjut, karena pada waktu Abdan Hairulloh mengajukan permohonan pinjaman Niaga Kredit rumah ke Bank Niaga, identitas Penggugat belum terdaftar di dalam Perjanjian Kredit Rumah tersebut.
- 4 Bahwa sekitar bulan Februari Tahun 2005 Abdan Hairulloh mendapatkan persetujuan pinjaman Niaga Kredit Rumah dari PT. Bank Niagajbk, dengan plafond pinjaman Rp. 61.000.000.- (enam puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), jangka waktu pembayaran selama 180 bulan dimulai sejak tanggal 13 Juni 2005 sampai 13 Mei 2020, dengan angsuran sebesar Rp. 734.503 (tujuh ratus tiga puluh empat ribu lima ratus tiga rupiah) dan atau mengikuti suku bunga,



jaminannya adalah sebidang tanah seluas 72M, dan bangunan 36 M. terletak di Perumahan Pamulang II Blok E4/27, terdaftar atas nama Abdan Hairulloh.

- 5 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3, yang mendalilkan bahwa suami Penggugat pernah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), pertama Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kedua Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), dan akan dibayar 5 (lima) tahun kemudian, dalil hukum Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum, bagaimana mungkin Tergugat berani membangun rumah objek sengketa dan menempatnya selama 9 tahun kalau tidak perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, adapun penyerahan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada akhir Desember 2006, kepada Abdan Hairulloh yang diketahui oleh Penggugat adalah untuk pembayaran pertama atas pembelian rumah yang terletak di kompleks perumahan Griya Pamulang II Blok E 4/27 Kelurahan Pondok Benda Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan, kemudian pada Tanggal 25 Januari 2007 pelunasan pembayaran kedua sebesar Rp. 18.000.000,- (Delapan belas juta rupiah).
- 6 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 4, mengenai Penggugat sudah tidak melakukan pembayaran lagi cicilan kredit rumah sejak meninggal dunia Abdan Hairulloh tanggal 29 April 2010, dalil Penggugat tidak benar, karena setelah rumah tersebut dijual Abdan Hairulloh pada tanggal 25 Januari 2007, Tergugatlah yang melanjutkan pembayaran cicilan setiap bulannya ke Bank Niaga sampai terakhir bulan Mei 2010.
- 7 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 5 halaman 6, tentang Penggugat telah membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099, atas nama Abdan Hairulloh menjadi atas nama : Felycia Rizki Absari, Jessycanasyah, dan Sari Cendana Wangi. Hal ini membuktikan Penggugat tidak punya itikad baik, sebab pada waktu terjadi over kredit, Abdan Hairulloh berjanji akan membantu Tergugat untuk mengurus surat-surat rumah tersebut apabila akan dibalik nama kepada Tergugat di

kemudian hari, pada hal nyata-nyata Penggugat telah menerima uang pembayara rumah tersebut tanggal 25 Januari 2007. Oleh karenanya perbuatan Penggugat merupakan Ingkar Janji (Wanperstasi).

- 8 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 6, 7 dan 8 tentang pengembalian uang Rp. 28.000.000, dengan bunga 6 % ditambah uang pindah Rp. 10.000.000. dalil Penggugat tidak masuk akal, bagaimana mungkin Tergugat menerima tawaran tersebut, Tergugat sudah membeli rumah objek sengketa dari Abdan Hairulloh



dan telah diketahui oleh Penggugat bahkan setelah Penggugat membayar lunas pada tanggal 25 Januari 2007, Penggugat langsung memperbaiki pada bagian belakang rumah dengan mengeluarkan biaya Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), hal ini disebabkan kondisi rumah yang sudah rusak parah dan tidak layak dihuni lagi. selanjutnya pada tahun 2010 dibangun lagi seluruh tanah seluas 72M, dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).

- 9 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 9, 10, dan 11 tentang rangkaiannya Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dalil ini tidak berdasar hukum, sebab Penggugat tidak jelas menerangkan bentuk kerugian apa yang dialami setelah rumah tersebut dijual. kemudian Tergugat tidak merasa pernah meminjamkan uang kepada Abdan hairulloh maupun terhadap Penggugat baik dalam bentuk perjanjian bentuk apa pun, justru Penggugatlah yang tidak konsisten dan telah mengabaikan apa yang sudah di perjanjikan Abdan Hairulloh dengan Penggugat.
- 10 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 12 a, b, c. tentang Penggugat akan mengalami kerugian yang semakin banyak, sehingga Tergugat segera meninggalkan rumah objek sengketa, dalil Penggugat ini tidak berdasar hukum dan berlebihan bagaimana mungkin Penggugat mengalami kerugian yang semakin banyak justru Tergugat sudah mengeluarkan biaya sekitar Rp. 214.000.000,- (dua ratus empat belas juta rupiah), untuk keperluan dan pembangunan rumah objek sengketa..
- 11 Bahwa berdasarkan segala yang telah diuraikan pada poin 1 s/d 10 diatas maka sangat jelaslah bahwa Abdan Hairullioh dan Penggugat telah melakukan over kredit atas objek sengketa sehingga Tergugat dan istrinya Rosikawati adalah Pembeli over kredit rumah yang beritikad baik.
- 12 Bahwa berdasarkan hal- hal di atas maka segala tuntutan hukum termasuk tuntutan provisi, dan uitvoerbard bijvorrard tidak berdasar hukum oleh karenanya harus ditolak.

### III Dalam Rekonpensi.

- 1 Bahwa segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Eksepsi dan Jawaban dalam Rekonpensi, mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Gugatan Rekonpensi ini.
- 2 Bahwa Penggugat Rekonpensi tetap menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang telah dikemukakan oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Penggugat Rekonpensi.



- 3 Bahwa sekitar bulan Desember tahun 2006 Abdan Hairulloh dalam keadaan sakit-sakitan yang membutuhkan biaya untuk berobat, kemudian cicilan pembayaran rumah yang sedang ditematinya pun sedang bermasalah, terletak di Komplek Griya Pamulang II Blok E 4/27 Kelurahan Pondok Benda Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan. pihak Bank Niaga sudah beberapa kali memberikan peringatan akan dilakukan penyitaan terhadap rumah tersebut, akhirnya Abdan Hairulloh menawarkan rumahnya untuk dijual dengan cara over kredit.
- 4 Bahwa selanjutnya tanggal 25 Januari Tahun 2007, Penggugat Rekonpensi dengan Abdan Hairulloh, melakukan Jual-Beli satu unit rumah dengan cara over kredit dengan luas tanah 72 M dan bangunan 36M, yang terletak di Komplek Perum Griya Pamulang II Blok II E 4/27 Kelurahan Pondok Benda Kecamatan Pamulang Tangerang Selatan, yang diketahui oleh Lurah, Ketua Rt. 03 dan Ketua Rw. 20 setempat. (Bukti PR-1).
- 5 Bahwa harga rumah tersebut dibeli sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) dan telah dibayarkan lunas kepada Abdan Hairulloh pada tanggal 25 Januari 2007 di Perumahan pamulang Blok E 4/27, selain diketahui pengurus Rt dan Rw juga disaksikan oleh warga yang bernama Vinsensius Nungroho, serta diketahui Matalih, selaku orang tua Abdan Hairulloh, Bukti (PR-2), (Bukti PR-3) dan (PR-4).
- 6 Bahwa setelah dibayar lunas, Abdan Hairulloh menyerahkan surat-surat rumah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi antara lain:
  - a Surat Persetujuan Kredit Bank Niaga No. 0460/LPC/FAL/II/05, dan Surat Perjanjian Kredit No. 0123/NKR/0533/LPC/II/05, dengan pinjaman niaga kredit rumah sebesar Rp. 61.200.000,- (enam puluh satu juta rupiah) jangka waktu pembayaran 180 (seratus delapan puluh) bulan, dimulai sejak tanggal 13 Juni 2005 sampai 13 Mei 2020, dengan angsuran sebesar Rp. 734.503,- (tujuh ratus tiga puluh empat ribu lima ratus tiga rupiah) perbulan atau mengikuti suku bunga yang berlaku. (Bukti PR-5).
  - b Surat Program Perlindungan Jiwa Kredit Data Polis No. BNGAIIIIII 0 nama tertanggung Abdan Hairulloh. (Bukti PR-6).
- 7 Bahwa sesuai dengan surat pengantar pengurus Rt. 03 Rw. 20 perumahan Griya Pamulang II No : 62 /SP/09/2010 menerangkan bahwa benar Penggugat Rekonpensi sudah menjadi warganya sejak tahun 2007, dan statusnya sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik rumah yang terletak di Blok E 4/27 Rt. 03 Rw. 20 Kelurahan Pondok Benda Kecamatan Pamulang Tangerang Selatan. (Bukti PR-7).

- 8 Bahwa sejak Januari tahun 2007 sampai Tahun 2010, tidak pernah ada permasalahan atas rumah tersebut, tetapi sekitar bulan Juni 2014 Penggugat Rekonpensi telah menerima surat somasi melalui kuasa hukumnya, Nomor 02/VI/ZZ/014, isi surat somasinya pada intinya menyampaikan bahwa pada tahun 2007 alm Abdan Hairulloh telah melakukan penjualan rumah dibawah tangan tanpa diketahui pihak Bank Niaga kepada Penggugat Rekonpensi, seharga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah). Jual beli tersebut dianggap tidak sah sehingga Penggugat Rekonpensi diduga melanggar pasal 385 KUHP. (Bukti PR-8).
- 9 Bahwa setelah Abdan Hairulloh meninggal dunia Penggugat Rekonpensi sudah beberapa kali mendatangi Kantor Bank Niaga Jakarta untuk mengurus surat-surat rumah tersebut, dan memberitahukan bahwa rumah yang terletak di Komplek Griya Pamulang II Blok E4/27, telah dijual Abdan Hairulloh kepada Penggugat Rekonpesi. (Bukti-PR-9).
- 10 Bahwa pada waktu istri Penggugat Rekonpensi membeli rumah objek sengketa sudah keadaan rusak parah dan tidak layak di tempati lagi, maka tidak lama kemudian sekitar pada bulan Maret 2007, Penggugat Rekonpesi tahap pertama telah memperbaiki rumah tersebut dari bagian belakang dengan menghabiskan biaya sekitar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), kemudian ditambah tahun 2010, membangun seluruh sisa tanah dengan biaya Rp. 125,000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). (Bukti PR-10) dan (PR-11).
- 11 Bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan ke Bank Niaga, sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta) dalam jangka waktu 40 (empat puluh) bulan, dengan bukti penyeteroran terakhir yang tersimpan setoran tertanggal 31 Mei 2008,

sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), dan tertanggal 26 Mei 2010, sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) dan ditambah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir 2014. (Bukti PR-12), (PR-13) dan (PR-14).

- 12 Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi melakukan klarifikasi mengenai Surat Keterangan Waris No. 593/31/05-Pem/2010, yang dikeluarkan Kantor Kelurahan Larangan Selatan Tertanggal 11 Mei 2010, yang dipergunakan Tergugat Rekonpensi untuk mengambil dan membalik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099 surat ukur Nomor : 567/Pondok Benda/2005, atas nama

#### 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)



Abdan Hairulloh menjadi atas nama Felycia Rizki, Jessycanasya Permata absari, dan Sari Cendana Wangi, ternyata tidak tercatat dalam register Kelurahan Larangan Selatan, bertentangan dengan hukum oleh karenanya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. (Bukti PR-15).

13 Bahwa oleh karena Jual Beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Abdan Hairulloh, telah disepakati dan ditanda tangani para pihak serta diketahui oleh pihak Kelurahan dan RT, RW setempat, maka sudah sepatutnya Surat Berita Acara Jual-Beli tanggal 25 Januari Tahun 2007, dinyatakan sah secara hukum dan Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik. yang harus dilindungi undang-undang. (vide yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 1230/K/Sip/ 1980.)

14 Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat Rekonpensi telah melakukan upaya perdamaian, Penggugat Rekonpensi telah menawarkan uang pengganti asuransi aim Abdan Hairulloh, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kepada Tergugat Rekonpensi melalui kuasa hukumnya, tetapi Tergugat Rekonpensi menolak dan menginginkan supaya objek sengketa harus dijual dan hasil penjualannya dibagi dua dengan Tergugat Rekonpensi.

15 Bahwa keinginan Tergugat Rekonpensi untuk menjual rumah tersebut sangat tidak berdasar hukum. disamping Penggugat Rekonpesi sudah besar mengeluarkan biaya dalam perbaikan rumah Penggugat Rekonpensi juga secara fakta sudah menempatnya lebih kurang 9 (sembilan) Tahun, maka dengan itikad baik pembelian rumah tersebut sudah patut menurut hukum Rosikawati istri Penggugat Rekonpensi dinyatakan sah sebagai pemilik rumah dengan luas tanah dan bangunan 72M. yang terletak di Perum Griya Pamulang II Blok E4 No. 27 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099, surat ukur 567/ Pondok Benda/2005.

16 Bahwa dengan adanya kesepakatan jual - beli antara Abdan Hairulloh dengan Penggugat Rekonpesi dan akan bersedia untuk membantu mengurus surat rumah dikemudian hari yang akan diperlukan oleh Penggugat Rekonpensi, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengabaikan segala kewajibannya dan telah membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099 atas nama Abdan Hairulloh menjadi atas nama: Felycia Rizki Absari, Jessycanasyah permata Absari, dan Sari Cendana Wangi, telah menunjukkan itikad tidak baik dan telah Ingkar Janji atau Wanperstasi.

17 Bahwa Tergugat Rekonpensi yang telah mengambil sertifikat objek sengketa dari Bank Niaga, dan dibalik nama menjadi atas nama Felycia Rizki, Jessycanasya Permata absari, dan Sari Cendana Wangi pada hal Tergugat Rekonpensi sadar



betul mengetahui rumah tersebut telah dijual kepada Penggugat Rekonpensi, hal ini jelas-jelas melanggar hak Penggugat Rekonpensi, maka sudah sepatutnya menurut hukum menghukum Tergugat Rekonpensi untuk segera menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099, surat ukur No. 567/Pondok Benda/2005. kepada Penggugat Rekonpensi.

18 Bahwa akibat tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menguasai sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099, surat ukur/567/2005, dan sampai saat ini belum menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian Materil Rp. 214.000.000,- (dua ratus empat belas juta rupiah) ditambah kerugian Moril Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a Over Kredit : Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah).
- b Cicilan rumah 40 bulan : Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah).
- c Perbaikan rumah tahap I : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
- d Perbaikan rumah tahap II : Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).

19 Bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini dan oleh karena itu mohonlah Pengadilan Negeri Tangerang menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar

Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonpensi bila ternyata Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini.

20 Bahwa menunjuk pasal 180 HIR, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, berkenaan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas baik dalam Kompensi maupun Rekonpensi maka dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- 1 Menyatakan Eksepsi Tergugat cukup beralasan hukum;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Provisi:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak tuntutan Provisi Penggugat Konvensi;

## Dalam Pokok Perkara:

### Dalam Kompensi:

- 1 Menolak gugatan Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Rekonpensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan berita acara Jual Beli rumah pada Tanggal 25 Januari Tahun 2007 antara Penggugat Rekonpensi dengan Abdan Hairulloh sah secara hukum;
- 3 Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beritikad baik ;
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanperstasi;
- 5 Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah sah sebagai pemilik tanah dan bangunan seluas 72 M, terletak di Perum Griya Pamulang Blok E4 No. 27. sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan No,09099 surat ukur No. 567/Pondok Benda/2005;
- 6 Menyatakan Surat Keterangan Waris No : 593/31/05-Pem/2010, Tertanggal 11-05-2010, yang dikeluarkan Lurah Larangan Selatan, tidak sah dan batal demi hukum;
- 7 Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Guna bangunan No.09099. surat ukur No. 567/Pondok Benda/2005. untuk segera menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika berupa:
  - a Kerugian materil sebesar : Rp. 214.000.000,- (dua ratus empat belas juta rupiah).
  - b Kerugian immateril : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- 9 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan.
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit vooraad bijvoorbeeld) meskipun ada upaya hukum banding, dan upaya hukum lainnya.

### Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- 1 Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

#### 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

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Telah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 8 September 2015, amar putusan tersebut sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM PROVISI :**

- Menolak Provisi Penggugat;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

### **DALAM KOMPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKOMPENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk sebagian;
- Menyatakan Berita Acara Jual Beli Rumah pada tanggal 25 Januari 2007 antara Penggugat Rekompensi dengan Abdan Hairulloh sah secara hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekompensi adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan Tergugat Rekompensi telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
- Menyatakan Penggugat Rekompensi adalah sah sebagai pemilik tanah dan bangunan seluas 72 M2, terletak di Perum Griya Pamulang Blok E4 No. 27 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099 Surat Ukur No. 567/Pondok Benda/2005;
- Menyatakan Surat Keterangan Waris No. 593/31/05-Pem/2010, tertanggal 11 Mei 2010, yang dikeluarkan Lurah Larangan Selatan, tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Rekompensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 09099 Surat Ukur No. 567/Pondok Benda/2005, untuk segera menyerahkan kepada Penggugat Rekompensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi selain dan selebihnya;

### **DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI:**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Telah membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 21 September 2015 Penggugat/

#### **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

Pembanding mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 8 September 2015;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 12 Oktober 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 September 2015;

Telah membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 14 Januari 2016 Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang telah menerima memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat;

Telah membaca Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Risalah Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 20 Januari 2016 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada Terbanding semula Tergugat;

Telah membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 1 Februari 2016 Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang telah menerima kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2016/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 17 Februari 2016 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada Pembanding semula Penggugat;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 20 Oktober 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat untuk hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 12 Oktober 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat untuk hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan, oleh karenanya secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Pembanding semula Penggugat adalah sebagai istri sah dari almarhum Abdan Hairulloh tidak ikut menandatangani atau tidak menyetujui jual beli rumah tersebut, padahal rumah tersebut merupakan harta bersama, sehingga jual beli rumah tersebut tidak sah secara hukum;
- 2 Tidak ada bukti tertulis yang menunjukkan Surat Keterangan Waris Nomor 593/31/05-Pem/2010 tanggal 11 Mei 2010 (bukti P.11) tidak benar, sehingga tidak dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
- 3 Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli rumah tersebut, sehingga tuntutan serta merta harus ditolak;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menerapkan hukum secara tepat dan benar, sehingga permohonan banding harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara, salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 8 September 2015, memori banding dan kontra memori banding, berpendapat sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa dalam jawabanya Tergugat/Terbanding telah pula mengajukan tangkisan/eksepsi sebagai berikut:

- 1 Perbaikan gugatan tanggal 17 Maret 2015 yang menggantikan gugatan tanggal 12 Januari 2015 telah merubah judul, peristiwa yang menjadi dasar, dan menambah petitum, perubahan gugatan tersebut merupakan gugatan baru;
- 2 Gugatan kabur/ tidak jelas. Penggugat pada bulan Juni 2014 dalam somasi menyatakan tanggal 25 Januari 2007 Abdan Hairulloh menjual rumah kepada Tergugat. Pada gugatan tanggal 12 Januari 2015 didalilkan Tergugat menguasai rumah objek sengketa tanpa dasar hak yang jelas. Pada perbaikan gugatan tanggal 17 Maret 2015 mendalilkan suami penggugat meminjam uang dari tergugat;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan menyatakan oleh karena eksepsi tidak menyangkut kewenangan absolute, maka akan diputus bersama pokok perkara, dan dalam amar putusan eksepsi tersebut menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyangkut perbaikan gugatan, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa substansi gugatan tanggal 12 Januari 2015 adalah sama dengan perbaikan gugatan tanggal 17 Maret 2015, dan nyatanya tidak menyulitkan bagi Terbanding semula Tergugat dalam membela haknya melalui jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyangkut gugatan kabur/ tidak jelas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa yang menjadi pegangan untuk mempertahankan hak Terbanding semula Tergugat adalah perbaikan gugatan tanggal 17 Maret 2015, perbaikan gugatan tersebut telah merumuskan posita dan petitum secara jelas;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat eksepsi harus dinyatakan ditolak, bukan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima sebagaimana amar eksepsi dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama. Dengan demikian amar eksepsi putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus diperbaiki:

## **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat/ Pembanding telah pula mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut:

- 1 Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 Pondok Benda, Surat Ukur Nomor 567/Pondok Benda/2005 untuk tidak melakukan tindakan hukum terhadap tanah sengketa tersebut;
- 2 Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan provisional ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan provisi tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam provisi tersebut telah tepat dan benar, sehingga



diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mempertimbangkan provisi, dan putusan provisi harus dikuatkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 33 (tiga puluh tiga) hingga halaman 35 (tiga puluh lima) telah mempertimbangkan pokok perkara, dan menyimpulkan bahwa bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat/Pembanding tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa Tergugat/Terbanding telah memberikan pinjaman uang kepada suami Penggugat/Pembanding (Abdan Hairulloh) dengan perjanjian akan dibayar 5 (lima) tahun kemudian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dalil gugatan dan bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding, sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena telah tepat dan benar, sehingga harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk mempertimbangkan putusan perkara ini dalam tingkat banding;

#### **DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 36 (tiga puluh enam) hingga halaman 42 (empat puluh dua) telah mempertimbangkan dan menyimpulkan gugatan rekonsensi bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Tergugat/Terbanding yaitu Berita Acara Jual Beli Rumah tanggal 25 Januari 2007 (bukti PR.1) dan Kuitansi Jual Beli Rumah tanggal 25 Januari 2007 (bukti PR.2), telah memenuhi sebagai perjanjian yang terang dan sah sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata, maka jual beli tanah dan rumah di Perum Griya Pamulang Blok E.4 Nomor 27 antara Penggugat Rekonsensi/Terbanding dengan Abdan Hairulloh adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan memori banding yang menyatakan jual beli objek sengketa tersebut tidak sah oleh karena tanpa persetujuan Pembanding/Penggugat sebagai istri Abdan Hairulloh tidaklah beralasan, oleh karena objek sengketa setelah dibeli oleh Terbanding/Tergugat pada tahun 2007 kemudian dibangun dan dijadikan tempat tinggal oleh Terbanding/Tergugat hingga sekarang tidak pernah ada teguran dari Pembanding/Penggugat, lebih-lebih ketika Abdan Hairulloh masih hidup;



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan memori banding terkait pembatalan Surat Keterangan Waris Nomor 593/31/05-Pem/2010 tanggal 11 Mei 2010 (bukti P.11) telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 40 (empat puluh), yaitu didasarkan pada Surat Keterangan Lurah Larangan Selatan tanggal 10 Juli 2014 Nomor 593/22-Pem/2014 (bukti-PR.14), dan pertimbangan tersebut telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan memori banding terkait dengan putusan serta merta dan dwangsom, tidak relevan untuk dipertimbangkan oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 41 (empat puluh satu) tuntutan putusan serta merta dan dwangsom dalam rekonsensi ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonsensi tersebut telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mempertimbangkan gugatan rekonsensi dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa atas dasar seluruh pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang

Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 8 September 2015, sekedar bunyi redaksional dalam eksepsi sebagaimana dipertimbangkan diatas;

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

Mengingat:

- 1 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, diubah pertama dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004, kedua dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009;
- 3 Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan;
- 4 Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

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

- Menerima permohonan Pembanding semula Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 14/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 8 September 2015 sekedar bunyi redaksional dalam eksepsi sehingga berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KOMPENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat;

### **DALAM PROVISI:**

- Menolak provisi Penggugat;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKOMPENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Berita Acara Jual Beli Rumah tanggal 25 Januari 2007 antara Penggugat Rekonpensi dengan Abdan Hairulloh sah secara hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah sah sebagai pemilik tanah dan bangunan seluas 72m<sup>2</sup>, terletak di Perum Griya Pamulangan Blok E4 Nomor 27 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 Surat Ukur Nomor 567/Pondok Benda/2005;
- Menyatakan Surat Keterangan Waris Nomor 593/31/05-Pem/2010 tanggal 11 Mei 2010 yang dikeluarkan Lurah Larangan Selatan, tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09099 Surat Ukur Nomor 567/Pondok Benda/2005 untuk segera menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi;

#### **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

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **S E N I N**, tanggal **9 MEI 2016**, oleh kami : **GUNTUR P. JOKO LELONO, S.H., M.H.**, selaku Ketua Majelis, **TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.**, dan **SHARI DJATMIKO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 33/Pen/Pdt/2016/PT.BTN. tanggal 28 Maret 2016, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding. Putusan tersebut pada hari : **S E L A S A**, tanggal **17 MEI 2016**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dan dibantu oleh **Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri para pihak yang berperkara;

<b>HAKIM ANGGOTA</b>  <b>TTD</b>  <b>TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.</b>	<b>HAKIM KETUA</b>  <b>TTD</b>  <b>GUNTUR P. JOKO LELONO, S.H., M.H.</b>
<b>TTD</b>  <b>SHARI DJATMIKO, S.H., M.H.</b>	

<b>Panitera Pengganti</b>  <b>TTD</b>  <b>Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.</b>
------------------------------------------------------------------------------------



Perincian Biaya Banding :

1 Materai ---- .....	Rp 6.000,-
2 Redaksi----- .....	Rp 5.000,-
3 Administrasi.....	Rp 139.000,-

---

*Jumlah* Rp 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah)