



PUTUSAN

Nomor 154/PDT/2020/PTBTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**WITARYONO SETIADI, S.E.**, Karyawan Swasta, yang beralamat di Jl.Sibayak No. 2.D RT. 007 RW. 003, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Petrus Selestinus, S.H., Antonius Mon Safendy, S.H., Vincent A. Baraputra, S.H., Slamet, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Petrus Selestinus & Associates, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri serta memilih domisili di Kantor Kuasa tersebut, di Lingga Dharma building, Jalan Warung Buncit Raya No. 17 Ragunan, Pasar Minggu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

**SUJARWO HANDIKA**, Swasta, beralamat KTP di Rasamala No. 5 RT. 004 RW. 007, Kel. Larangan Indah, Kec. Larangan, Tangerang 15154, Alamat domisili di Komplek Barata Tama I No. 105 Ciledug, Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ichsan Perwira Kurniagung, S.H.,M.H., Aldi Firmansyah, S.H.,M.H., Martin Patrick Nagel,S.H.,M.H., Sugiarto, S.H.,M.Kn., Anis Rifai, S.H.,M.H., Maynanda Aulia, S.H.,M.H., Adhika Iman Prayoga,S.H.,M.Si (HAN), Gilang Gustya, S.H., Othman Nathan Aziz Odang, S.H., Advokat pada Kantor FKNK Law Firm yang beralamat di Gedung Kemang Point, Lantai 1, Unit 104-105, Jl.Kemang Raya No. 3 Jakarta Selatan, Indonesia, 12730 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat penetapan Nomor 154/PDT/2020/PTBTN Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Surat penetapan Nomor 154/PDT/2020/PTBTN Tentang penetapan hari sidang;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 07 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Desember 2018 dibawah Register Nomor 991/Pdt.G/2018/PN.Tng, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

### I. POSITA:

1. Bahwa PENGGUGAT pada awal mulanya adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 265 M/175 M, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik No. 01321;
2. Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut pada awal mulanya dibiayai dengan Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Internasional Indonesia untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun;
3. Bahwa pada tahun 2010, telah terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dimana pada saat itu TERGUGAT sedang membutuhkan modal untuk menjalankan usaha, dan untuk itu PENGGUGAT sepakat agar meminjamkan tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT, yang kemudian oleh TERGUGAT tanah dan bangunan tersebut akan di Refinance (dibiayai kembali) dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dari Bank NISP;
4. Bahwa dengan itikad baik, PENGGUGAT kemudian sepakat untuk meminjamkan rumah tersebut kepada TERGUGAT, yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Sewa-Beli Jaminan tertanggal 18 Maret 2010, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - a. Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT) setuju untuk menjual 1 buah rumah miliknya kepada Pihak Kedua (in casu TERGUGAT) dengan harga Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta Rupiah) dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank NISP;

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/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)



- b. Dengan adanya kesepakatan Para Pihak, dapat dilakukan refinancing terhadap tanah dan bangunan sebelum jangka waktu (15 tahun) berakhir (vide butir 5 Perjanjian Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);
  - c. Penebusan sertifikat tanah dan bangunan atau pelunasan pinjaman kepada Bank NISP sebelum jangka waktu (15 tahun) berakhir, hanya dapat dilakukan setelah pinjaman berjalan 5 tahun dan persentase kepemilikan hutang yang ada di Bank NISP dst. (vide butir 6 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);
  - d. Apabila dalam periode 5 tahun, Pihak Pertama (in casu PENGUGAT) melunasi seluruh hutangnya maka biaya dan beban pajak untuk pelunasan pada saat itu ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama (in casu PENGUGAT) (vide butir 7 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);
  - e. Apabila perjanjian berakhir karena jangka waktu (15 tahun), maka Pihak Pertama (in casu PENGUGAT) berhak membeli kembali rumah tersebut dengan harga senilai biaya Pajak Penjualan (BPHTB) dan biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses Jual-Beli rumah pada waktu tersebut (vide butir 8 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan).
5. Bahwa selain menerangkan perihal sebagaimana uraian pada Posita butir (4) di atas, dalam Perjanjian Sewa-Beli Jaminan juga menjelaskan perihal Hak dan Kewajiban dari PENGUGAT, sebagaimana yang tertera pada bagian (C) Perjanjian Sewa-Beli Jaminan, sebagai berikut:
- a. Kewajiban:  
Membayar pajak penjualan dan biaya-biaya yang diperlukan dalam proses jual-beli tanah dan bangunan ini sesuai dengan bagiannya;
  - b. Hak:  
Berhak untuk tetap tinggal dan menempati tanah dan bangunan tanpa dikenakan sewa oleh Pihak Kedua (In casu TERGUGAT).
6. Bahwa sebagai bentuk penegasan terhadap Perjanjian Sewa-Beli Jaminan, TERGUGAT kemudian membuat Surat Pernyataan di atas Materai, tertanggal 20 Pebruari 2010, yang menyatakan, antara lain sebagai berikut:
- 1) Saya (In casu TERGUGAT) menyatakan bertanggung jawab dan sanggup menanggung segala resiko maupun biaya-biaya



yang timbul akibat pemanfaatan sertifikat tanah tersebut, oleh saya selama masa peminjaman;

**2)** Saya (in casu TERGUGAT) menyatakan bertanggung jawab dan menjamin bahwa Bapak Witaryono Setiadi (in casu PENGGUGAT) beserta keluarga selaku pemilik sertifikat, untuk tetap dapat tinggal dan menempati serta memanfaatkan fisik tanah dan bangunan yang sertifikatnya saya pinjam, dengan tenang dan tanpa gangguan, dari siapapun selama masa peminjaman sertifikat tanah tersebut.

**7.** Bahwa sebagai tindaklanjut Perjanjian Sewa-Beli Jaminan tersebut, dibuatkan Akta jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, yang dilakukan di hadapan Kristina Halim, Notaris di Kabupaten Tangerang, dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, telah dilakukan perubahan pada SHM No. 01321, yang semula atas nama PENGGUGAT, berubah menjadi atas nama TERGUGAT;

**8.** Bahwa setelah proses Jual Beli selesai dilakukan, pihak Bank NISP kemudian menyerahkan sejumlah uang Rp. 700.000.000,- (terbilang: Tujuh Ratus juta Rupiah) kepada TERGUGAT, yang kemudian oleh TERGUGAT diberikan kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 228.000.000,- (terbilang: Dua Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) sebagai pembayaran kepada Bank Internasional Indonesia atas sisa kewajiban Kredit Pemilikan Rumah, dan sisanya sebesar Rp. 480.000.000,- (terbilang: Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dipergunakan oleh TERGUGAT untuk kebutuhan modal usahanya;

**9.** Bahwa sejak awal mula kerjasama, TERGUGAT selalu bersedia memberikan tanggapan terhadap pertanyaan PENGGUGAT mengenai keberadaan SHM No. 01321, yang sering PENGGUGAT lakukan demi memastikan SHM No. 01321 tersebut tidak berpindah tangan kepada pihak lain;

**10.** Bahwa namun demikian, sejak bulan Agustus 2018, PENGGUGAT telah berulang kali dengan berbagai cara mempertanyakan keberadaan SHM No. 01321 kepada TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT selalu berusaha menghindari dan tidak pernah dapat memberikan jawaban yang jelas dan bahkan tidak dapat menunjukan kepada PENGGUGAT SHM No. 01321 tersebut;

**11.** Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT tersebut, patut diduga TERGUGAT telah mengalihkan tanah dan bangunan dengan SHM No.



01321 tersebut kepada pihak lain, sehingga TERGUGAT terus berusaha menghindari dari PENGGUGAT dan bahkan tidak dapat menunjukkan kepada PENGGUGAT SHM No. 01321 tersebut;

**12.** Bahwa transaksi jual beli yang diduga telah dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana uraian pada butir (10) di atas tersebut, jelas telah dilakukan dengan itikad buruk dan secara melawan hukum, dimana hal tersebut dilakukan sebelum masa perjanjian kerja sama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berakhir, dan mengakibatkan PENGGUGAT kehilangan hak-haknya, termasuk untuk tetap tinggal di tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut, sampai dengan tahun 2025;

**13.** Bahwa jelas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT, yang dengan itikad buruk telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

" Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut!"

**14.** Bahwa demi jelas dan terangnya Perkara a quo, PENGGUGAT akan menguraikan perihal unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

TERGUGAT patut diduga telah melakukan perbuatan berupa Pengikatan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, antara TERGUGAT selaku penjual dengan pihak lain selaku pembeli.

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang dinyatakan dalam Perjanjian Sewa-Beli Jaminan Jo. Surat Pernyataan di atas Materai, tertanggal 20 Pebruari 2010;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa jelas ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Perkara a quo, dimana TERGUGAT telah melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 6, tertanggal 05 Pebruari 2018, terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 yang jelas bertentangan dengan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang dinyatakan dalam Perjanjian Sewa-Beli Jaminan Jo. Surat Pernyataan di atas Materai, tertanggal 20 Pebruari 2010

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUHPdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1) Saat Terjadinya Kerugian

Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

-Kerugian yang telah benar-benar dideritanya

-Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban

2) Bahwa mencermati penjelasan ahli hukum Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. di atas, untuk menentukan ganti rugi, PENGUGAT terlebih dahulu harus menentukan kapan PENGUGAT telah benar-benar menderita kerugian, dan jelas dalam Perkara a quo, pada saat TERGUGAT melakukan Pengikatan Jual Beli No. 6, tertanggal 05 Pebruari 2018, terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, maka pada saat itu telah timbul kerugian bagi PENGUGAT sebagai pihak yang meminjamkan tanah dan bangunan kepada TERGUGAT, dimana PENGUGAT kehilangan hak untuk dapat tetap tinggal di tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 termasuk kehilangan hak untuk membeli tanah dan bangunan tersebut;

e. Unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian:

Berdasarkan uraian pada huruf (a), (b), (c) dan (d) di atas, maka dengan sangat jelas terlihat hubungan kausalitas antara tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan kerugian yang timbul bagi PENGUGAT, dengan demikian unsur ini juga telah terpenuhi dalam Perkara a quo.

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**15.** Bahwa dengan telah terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai berikut:

**a.** Ganti rugi Materiil terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 berdasarkan hasil appraisal, adalah sebagai berikut:

Rp. 3.713.437.192 (terbilang: Tiga Miliar Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Seratus Sembilan Puluh Sembilan Dua Rupiah)

**b.** Ganti rugi Immateriil sebagai akibat PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya-biaya untuk penyelesaian permasalahan a quo adalah sebagai berikut:

Rp. 250.000.000,- (terbilang dua ratus lima puluh juta Rupiah)

**16.** Bahwa selanjutnya, agar Gugatan pada Perkara a quo tidak sia-sia (illusoit) serta demi menjaga hak-hak PENGGUGAT agar tidak dirugikan serta demi mencegah TERGUGAT sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan akan menggelapkan atau menghilangkan tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menjatuhkan sita jaminan atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut Sita Jaminan (Conversatoir Beslag);

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana dipaparkan di atas, bersama ini perkenankanlah PENGGUGAT mengajukan permohonan agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## II. DALAM PROVISI

Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (Conversatoir Beslag) atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan tersebut.

## III. DALAM PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang beritikad buruk;

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, Materiil sebesar Rp. 3.713.437.192 (terbilang: Tiga Miliar Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Seratus Sembilan Puluh Sembilan Dua Rupiah) dan Immateriil sebesar Rp 250.000.0000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan tersebut;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam Perkara a quo;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara a quo.

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

#### PENDAHULUAN

##### I. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT

1. Patut kiranya kami sampaikan, bahwa pada awal mulanya TERGUGAT dan PENGGUGAT merupakan rekan bisnis di bidang investasi, dimana PENGGUGAT bertindak sebagai investor sedangkan TERGUGAT bertindak sebagai pemilik usaha. Bisnis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut sudah berlangsung sejak tahun 2010, dimana pelaksanaan bisnis bidang investasi tersebut dilaksanakan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan tujuan untuk membantu PENGGUGAT melunasi hutangnya kepada pihak lain, oleh karenanya setelah bisnis tersebut berakhir, TERGUGAT dan PENGGUGAT tetap berkomunikasi sebagai teman sejawat.

2. Bahwa pada tahun 2010, PENGGUGAT datang menemui TERGUGAT untuk meminjam sejumlah uang, dimana pada saat itu PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT bahwa PENGGUGAT sedang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membutuhkan sejumlah uang untuk melunasi utang PENGGUGAT terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Internasional Indonesia, dengan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 262 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16/5, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan (selanjutnya disebut "Objek Lokasi Tanah TERGUGAT") dengan Sertipikat Hak Milik No. 01321 (selanjutnya disebut "SHM No. 01321").

3. Pada saat PENGGUGAT meminjam sejumlah uang kepada TERGUGAT, pihak PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT bahwa terhadap Objek Lokasi Tanah TERGUGAT akan dilakukan lelang oleh Bank Internasional Indonesia, karena PENGGUGAT telah gagal melakukan pembayaran atas Kredit Pemilikan Rumah di Bank Internasional Indonesia. Bahwa untuk meyakinkan TERGUGAT agar pihak TERGUGAT bersedia meminjamkan uang kepada PENGGUGAT, pihak PENGGUGAT menawarkan Objek Lokasi Tanah TERGUGAT yang pada saat itu masih milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Atas penawaran tersebut, TERGUGAT menolak secara halus karena TERGUGAT tidak tertarik untuk membeli Objek Lokasi Tanah TERGUGAT. Namun, berdasarkan beberapa pertimbangan, pada akhirnya TERGUGAT menyetujui penawaran PENGGUGAT dengan beberapa syarat yang akan dicantumkan dalam Perjanjian Sewa - Beli Jaminan.

4. Bahwa sebagai tindaklanjut dari Perjanjian Sewa - Beli Jaminan, selanjutnya pada tanggal 18 Januari 2010, pihak TERGUGAT mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT di Bank NISP Cabang OCBC NISP Tower (dahulu bernama NISP Cabang Dr. Satrio sebelum NISP diakuisisi OCBC Singapore). Selanjutnya pada tanggal 11 Februari 2010, melalui Surat Persetujuan Kredit No. 68538, Bank NISP Cabang Dr. Satrio menyetujui pinjaman sebesar Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta Rupiah) dengan tenor pinjaman kredit selama 15 (lima belas) tahun kepada TERGUGAT.

5. Bahwa setelah dikurangi Pajak (PPH, BPHTB dan tunggakan PBB), Biaya KPR, Biaya Notaris (AJB, PNBP, Roya, dll), hutang pribadi PENGGUGAT kepada TERGUGAT, dan biaya penebusan Sertipikat Hak Milik No. 01321 dari kewajiban PENGGUGAT atas Kredit Pemilikan Rumah di Bank Internasional Indonesia, PENGGUGAT menerima Rp. 178.300.000,-

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



(seratus tujuh puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah), hal tersebut sebagaimana telah diatur pada Perjanjian Sewa - Beli Jaminan (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa - Beli") antara PENGGUGAT (selaku PIHAK PERTAMA) dan TERGUGAT (selaku PIHAK KEDUA), yang salah satu ketentuannya berbunyi sebagai berikut:

"Mendapatkan uang sisa hasil penjualan RUMAH yang diterima PIHAK PERTAMA setelah dikurangi pelunasan pinjaman PIHAK PERTAMA di Bank Internasional Indonesia (BI) dan biaya lain yang diperlukan, dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 jam setelah hasil penjualan RUMAH diterima oleh PIHAK PERTAMA."

6. Selanjutnya pada tahun 2013, TERGUGAT kembali memberikan tambahan uang kepada PENGGUGAT dengan nilai total Rp. 130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- a. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 22 Agustus 2013;
- b. Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 September 2013;
- c. Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 12 September 2013; dan
- d. Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 13 September 2013.

Sehingga terhitung sejak tahun 2010, pihak PENGGUGAT telah menerima total uang sebesar Rp. 511.700.000,- (lima ratus sebelas juta tujuh ratus ribu rupiah) dari TERGUGAT. Adapun selama kurun waktu sejak 2010 sampai dengan tahun 2013 dan berlanjut hingga sampai tahun 2019 ini, PENGGUGAT menempati Objek Lokasi Tanah TERGUGAT tanpa dikenakan biaya sewa setiap tahunnya.

7. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2010, PENGGUGAT dan TERGUGAT menghadap Kristina Halim SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang untuk membuat Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 sebagai bentuk kesepakatan jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, dan setelah pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 tersebut, selanjutnya TERGUGAT melakukan pendaftaran atas Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan dicatatkan dalam Lembar Tambahan SHM No. 01321 pada tanggal 7 April 2010.



8. Bahwa terhitung sejak penandatanganan Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 dilaksanakan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan Kristina Halim SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, maka secara hukum pihak TERGUGAT merupakan pihak pemilik yang sah atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT.

9. Bahwa Pada tanggal 3 September 2012 TERGUGAT telah melunasi Pinjaman Kredit Pembiayaan (KPR) miliknya atas Objek Lokasi Tanah dalam gugatan ini di Bank OCBC NISP, fakta tersebut sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Keterangan Lunas No 1530/CRD-CONS/HA/IX/2012 yang dikeluarkan oleh PT Bank OCBC NISP, Tbk. Pada Tanggal 5 September 2012, sehingga kepemilikan TERGUGAT atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT di Bank OCBC NISP Cabang Dr Satrio telah sepenuhnya menjadi milik TERGUGAT, dan Objek Lokasi Tanah TERGUGAT sudah tidak dibebankan dengan hak tanggungan oleh Bank OCBC NISP Cabang Dr Satrio.

## II. STATUS KEPEMILIKAN TANAH MILIK TERGUGAT

10. Bahwa TERGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 262 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16/5, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan ("Objek Lokasi Tanah TERGUGAT"), dengan Sertipikat Hak Milik No. 01321 ("SHM No. 01321"), dengan batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur No. 1110 tertanggal 16 Maret 1991 (selanjutnya disebut "Surat Ukur No. 1110").

11. Bahwa kepemilikan TERGUGAT atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT, sebagaimana terbukti berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT di hadapan Kristina Halim, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang dan Lembar Tambahan SHM No. 01321 pada tanggal 7 April 2010.

12. Bahwa sesuai ketentuan yang di atur dalam Perjanjian Sewa - Beli, maka diketahui dan dapat dibuktikan bahwa dengan itikad baik TERGUGAT telah meminjamkan Objek Lokasi Tanah TERGUGAT tersebut untuk ditempati secara sementara oleh PENGGUGAT dan keluarganya tanpa dikenakan biaya sewa kepada PENGGUGAT.

13. Bahwa atas itikad baik TERGUGAT tersebut di atas, maka



PENGGUGAT bersama keluarganya telah menempati serta memanfaatkan fisik tanah dan bangunan di atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT antara tahun 2010 hingga tahun 2019, dengan tenang dan tanpa gangguan, dimana hal tersebut dilakukan oleh TERGUGAT (mengizinkan PENGGUGAT dan keluarganya menempati tanpa uang sewa) dikarenakan TERGUGAT memiliki hubungan yang baik dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT dan PENGGUGAT merupakan rekan bisnis di bidang investasi.

## DALAM EKSEPSI

### I. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO

**14.** Bahwa PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya pada Poin 1 halaman 3 dan Poin 7 halaman 6, secara tegas telah menyatakan kapasitas PENGGUGAT sebagai berikut:

"1. Bahwa PENGGUGAT pada awal mulanya adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 265M/175M, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik No. 01321.

dan

"7. Bahwa sebagai tindak lanjut Perjanjian Sewa-Beli Jaminan tersebut, dibuatkan Akta jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, yang dilakukan dihadapan Kristina Halim, Notaris di Kabupaten Tangerang, dan berdasarkan Akta Jual-Beli tersebut, telah dilakukan perubahan pada SHM No.01321,yang semula atas nama PENGGUGAT, berubah menjadi atas nama TERGUGAT

**15.** Bahwa apabila melihat dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, serta dihubungkan pada literatur Hukum Acara Perdata yang ada di Indonesia, maka dalil PENGGUGAT tersebut sangat jelas bertentangan dengan pengertian Penggugat berdasarkan literature Hukum Acara Perdata, yaitu: Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar, sehingga mengajukan Gugatan Perdata terhadap orang (Tergugat] yang dianggap telah melanggar hak Penggugat tersebut.

**16.** Bahwa sesuai dalil TERGUGAT sebagaimana cantumkan pada Poin 15 (lima belas] Jawaban di atas, faktanya (sebagaimana diakui oleh PENGGUGAT] bahwa PENGGUGAT bukan merupakan pemilik Objek Lokasi Tanah. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercantumnya nama



TERGUGAT (sebagai pemegang hak/pemilik) dalam Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010 yang ditandatangani di hadapan Kristina Halim, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang dan Lembar Tambahan SHM No. 01321 pada tanggal 7 April 2010.

**17.** Sebagaimana diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan maksud untuk dapat dilakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT merupakan perbuatan hukum yang sah, sebagaimana diatur berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.

**18.** Lebih lanjutnya, peraturan perundang-undangan juga mengatur mengenai pengertian Jual Beli itu sendiri. Adapun peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur tentang Jual Beli antara lain sebagai berikut:

Pasal 1457 KUHPerdata

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1458 KUHPerdata

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

**19.** Berdasarkan ketentuan KUHPerdata tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dibuktikan berdasarkan sahnya jual beli antara pihak penjual dan pembeli, sehingga meskipun Objek Lokasi Tanah TERGUGAT saat ini masih ditempati oleh PENGUGAT bersama keluarganya, namun hak milik atas barang yang dijual telah berpindah kepada pembeli (in casu TERGUGAT). Selain itu, TERGUGAT juga telah melakukan balik nama sebagaimana yang tercantum dalam Lembar Tambahan SHM No. 01321 pada tanggal 7 April 2010, oleh karenanya saat ini sertifikat di Objek Lokasi Tanah TERGUGAT telah tertera menjadi atas nama TERGUGAT.

**20.** Bahwa secara jelas dan nyata, salah satu syarat untuk mendapatkan sertifikat hak milik adalah pernyataan tanah dikuasai secara



fisik, sebagaimana yang tercantum dan diatur dalam website resmi Badan Pertanahan Nasional (<http://www.bpn.go.id>) dengan sub-judul "Hak Milik Perorangan". Persyaratan tersebut sejalan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut " (cetak tebal dan digarisbawahi oleh TERGUGAT)

**21.** Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dapat memutus TERGUGAT sebagai pemilik yang sah atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## II. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL / TIDAK JELAS

**22.** Bahwa dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT telah merumuskan Gugatannya secara tidak jelas, kabur dan saling bertentangan. Tentang ketidakjelasan dan kaburnya dalil Gugatan PENGGUGAT dapat dibuktikan berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT pada Poin 11 halaman 7, dimana pada dalilnya tersebut PENGGUGAT "masih menduga" bahwa TERGUGAT telah mengalihkan tanah dan bangunan di atas SHM No. 01321 kepada pihak lain. Namun di sisi lain, pada Poin 12 halaman yang sama, PENGGUGAT secara sepihak menyatakan bahwa TERGUGAT memiliki itikad buruk dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

**23.** Bahwa untuk membuktikan bahwa dalil-dalil TERGUGAT sebagai dalil yang tidak jelas dan kabur, maka TERGUGAT akan kutip dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak jelas, kabur dan saling bertentangan tersebut, sebagai berikut:

Poin 11 halaman 7 Gugatan

"Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT tersebut, patut diduga TERGUGAT



telah mengalihkan tanah dan bangunan dengan SHM No.01321 tersebut kepada pihak lain, sehingga TERGUGAT terus berusaha menghindari dari PENGUGAT dan bahkan tidak dapat menunjukkan kepada PENGUGAT SHM No.01321 tersebut" (penegasan ditambahkan)

Poin 12 halaman 7 Gugatan

"Bahwa transaksi jual beli yang diduga telah dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana uraian pada butir (10) di atas tersebut, jelas telah dilakukan dengan itikad buruk dan secara melawan hukum, dimana hal tersebut dilakukan sebelum masa perjanjian kerjasama antara PENGUGAT dan TERGUGAT berakhir, dan mengakibatkan PENGUGAT kehilangan hak-haknya, termasuk untuk tetap tinggal ditanah dan bangunan dengan SHM No.01321 tersebut, sampai dengan tahun 2025."

**24.** Bahwa apabila dicermati argumen PENGUGAT di atas, jelas terbukti bahwa PENGUGAT sendiri sebenarnya tidak memiliki keyakinan dan dasar yang kuat apakah TERGUGAT telah mengalihkan tanah dan bangunan di atas SHM No. 01321 kepada pihak lain atau tidak.

**25.** Bahwa dengan memberikan argumen yang bertentangan, telah secara sederhana membuktikan bahwa argumen PENGUGAT tidak jelas, kabur, dan bertentangan (obscuur libel). Oleh karenanya, gugatan PENGUGAT patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

### III. GUGATAN PENGUGAT ATAS TUNTUTAN GANTI KERUGIAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND

**26.** Bahwa dalam Gugatannya, PENGUGAT menyatakan telah menderita kerugian sebesar Materiil sebesar Rp.3.713.437.192 (tiga miliar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh sembilan dua Rupiah) dan Immateriil sebesar Rp250.000.0000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan menguraikan perincian yang kami kutip sebagai berikut (vide Poin 15 Halaman 10 Gugatan):

a. Ganti rugi Materiil terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 berdasarkan hasil appraisal adalah sebagai berikut:

Rp.3.713.437.192 (terbilang: Tiga Miliar Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Seratus Sembilan Puluh Sembilan Dua Rupiah)

*Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN*



b. Ganti rugi Immateriil sebagai akibat PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya-biaya untuk penyelesaian permasalahan a quo adalah sebagai berikut:

Rp.250.000.000,- (terbilang: dua ratus lima puluh juta Rupiah)

**27.** Bahwa PENGGUGAT telah secara keliru mengajukan Gugatan pada perkara a quo karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

**28.** Dalam perkara a quo, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena sebagaimana diketahui, tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 merupakan milik TERGUGAT, sehingga tidak tepat dan keliru apabila TERGUGAT harus membayar biaya ganti rugi atas tanah dan bangunan miliknya sendiri kepada PENGGUGAT.

**29.** Bahwa oleh karena Gugatan didasarkan pada perhitungan kerugian yang tidak jelas dan kabur, maka dengan sendirinya Gugatan atas kerugian (quad non) menjadi obscur libel bahkan mengada-ada. Dengan demikian, sangat beralasan dan sesuai hukum apabila Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

**I. BAHWA TERGUGAT MERUPAKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA SECARA HUKUM HARUS DILINDUNGI HAKNYA OLEH UNDANG-UNDANG**

**30.** Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan Poin 11 pada halaman 7, pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT diduga telah mengalihkan tanah dan bangunan dengan SHM No.01321 tersebut kepada pihak lain, yang secara lengkap didalilkan sebagai berikut:

"Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT tersebut, patut diduga TERGUGAT telah mengalihkan tanah dan bangunan dengan SHM No.01321 tersebut kepada pihak lain, sehingga TERGUGAT terus berusaha menghindari dari PENGGUGAT dan bahkan tidak dapat menunjukan kepada PENGGUGAT SHM No.01321 tersebut;"

**31.** Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada dalil-dalil TERGUGAT di bagian Eksepsi, bahwa TERGUGAT merupakan pembeli atas tanah dan bangunan seluas 262 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16/5, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan ("Objek Lokasi Tanah TERGUGAT") dengan Sertipikat



Hak Milik No. 01321 ("SHM No. 01321"), dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur No. 1110 tertanggal 16 Maret 1991 ("Surat Ukur No. 1110"), berdasarkan Akta jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010, dibuat di hadapan Kristina Halim SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang.

**32.** Bahwa seluruh transaksi jual beli tersebut di atas, pada faktanya merupakan jual beli yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena dalam hal ini seluruhnya tindakan hukum sehubungan Akta Jual Beli No. 123/2010 dilakukan di hadapan Kristina Halim, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang.

**33.** Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ("BPN") Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Peraturan Kepala BPN"), tugas pokok PPAT antara lain sebagai berikut:

"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."  
(cetak tebal oleh TERGUGAT)

**34.** Selanjutnya, dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN dijelaskan pula kewenangan PPAT antara lain sebagai berikut:

"PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya." (cetak tebal oleh TERGUGAT)

**35.** Bahwa perbuatan hukum yang merupakan bagian tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur secara spesifik dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala BPN yang berbunyi sebagai berikut:

"Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. ....
- c. ....

(cetak tebal oleh TERGUGAT)



**36.** Bahwa selain itu, TERGUGAT juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya selaku pembeli dengan itikad baik dan jujur dalam suatu perjanjian jual beli tanpa melakukan pelanggaran hukum yang dapat mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli tersebut, sehingga dalam hal ini perjanjian jual beli tersebut mengikat dan berkekuatan hukum bagi para pihak yang membuatnya, sehingga jual beli tersebut menjadi perikatan yang tidak dapat dikesampingkan oleh pihak manapun.

**37.** Lebih lanjut, untuk membuktikan bahwa TERGUGAT merupakan pihak yang beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan atas SHM No. 01321, maka akan TERGUGAT sampaikan rumusan itikad baik menurut ahli hukum Prof. R. Subekti, SH, yang merumuskan itikad baik dalam bukunya Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermedia, 2005, halaman 42-43, dengan definisi berikut:

"Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan."

**38.** Bahwa pengertian pembeli beritikad baik juga tercantum dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan jo. Kesepakatan Kamar Perdata Tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan, yang akan diuraikan secara lengkap sebagai berikut:

"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - a) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - b) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek



jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

4) Pembelian dilakukan dengan hargayang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ”

**39.** Bukti bahwa TERGUGAT dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik didasarkan pada beberapa hal antara lain sebagai berikut:

a) Bahwa TERGUGAT telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) yang berbunyi sebagai berikut:

”Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

b) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak dan disepakati kedua belah pihak.

c) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, yaitu PENGGUGAT.

d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.



40. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dapat dibuktikan perbuatan TERGUGAT dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan tersebut dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik, dan harus mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam hal ini peralihan hak yang dilakukan atas dasar itikad baik adalah sah dan berkekuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang secara konsisten menerapkan prinsip tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Sip/1955 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 dengan kaidah hukum:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" (cetak tebal oleh TERGUGAT)

b. Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" (cetak tebal oleh TERGUGAT)

c. Putusan Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan:

"Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum." (cetak tebal dan digarisbawahi oleh TERGUGAT)

d. Putusan Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik" (cetak tebal dan digarisbawahi oleh TERGUGAT)

e. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1876 K/Pdt/2005, tertanggal 28 September 2006, ditentukan bahwa pembeli beritikad baik (in casu TERGUGAT) adalah pihak yang dilindungi oleh Undang-undang, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:



pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang." (cetak tebal oleh TERGUGAT)

**41.** Bahwa oleh karena TERGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, maka dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

II. BAHWA AKTA JUAL BELI NO. 123/2010 MERUPAKAN BUKTI TELAH DILAKUKANNYA JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI PERUM VILLA MELATI MAS, JL. PONDOK CEMPAKA BLOK SR 16/5, LENGKONG WETAN, SERPONG UTARA, TANGERANG SELATAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT

**42.** Jual beli adalah suatu perikatan hukum antara 2 (dua) belah pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli yang masing - masing mempunyai hak dan kewajiban, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pembeli adalah membayar harga perjanjian sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Pasal 1457 KUHPerdota

"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

**43.** Bahwa wujud dari hukum jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban- kewajiban dari pihak-pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Penyerahan barang oleh penjual untuk menjadi kekuasaan dan kepemilikan dari pembeli. Dalam jual-beli, kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan barang kepada pembeli.

**44.** Bahwa merujuk pada dalil PENGGUGAT pada Poin 7 halaman 6 Gugatan yang berbunyi "Bahwa sebagai tindak lanjut Perjanjian Sewa-Beli Jaminan tersebut, dibuatkan Akta jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, yang dilakukan dihadapan Kristina Halim, Notaris di Kabupaten Tangerang, dan berdasarkan Akta Jual-Beli tersebut, telah dilakukan perubahan pada SHM No.01321, yang semula atas nama PENGGUGAT, berubah menjadi atas nama TERGUGAT", maka secara de facto maupun de jure PENGGUGAT telah menyadari bahwa tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 memang benar milik TERGUGAT.

**45.** Bahwa di dalam KUHPerdota dijelaskan jual beli dianggap telah

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi Pasal 1458 KUHPerdara: "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".

**46.** Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jual-beli tanah dan bangunan antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah memenuhi 3 (tiga) syarat pemindahan hak, antara lain :

- a. Tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain.
- b. Riil atau nyata, yaitu kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut.
- c. Terang, yaitu perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

**47.** Bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah memenuhi syarat-syarat pemindahan hak, maka dalil-dalil PENGGUGAT yang mengkategorikan TERGUGAT telah mengalihkan tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 kepada pihak lain dengan itikad buruk dan secara melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar atau mengada-ada karena TERGUGAT merupakan pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, oleh karena itu Gugatan PENGGUGAT patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo atau setidak - tidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

III.SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS NAMA TERGUGAT MEMBUKTIKAN BAHWA SURAT PERNYATAAN 20 FEBRUARI 2010 MERUPAKAN BUKTI ITIKAD BURUK PENGGUGAT UNTUK MEMANIPULASI FAKTA SEHUBUNGAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

**48.** Selanjutnya, TERGUGAT juga merasa keberatan dengan dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai berikut:



"Bahwa sebagai bentuk penegasan terhadap Perjanjian Sewa-Beli Jaminan, TERGUGAT kemudian membuat Surat Pernyataan di atas Materai, tertanggal 20 Pebruari 2010,..."

**49.** Bahwa dalil tersebut faktanya bukan merupakan dalil yang benar, karena Surat Pernyataan tersebut tidak pernah ditandatangani TERGUGAT pada 20 Februari 2010. Faktanya, Surat Pernyataan tersebut disodori oleh PENGGUGAT pada tanggal 1 Oktober 2018 kepada TERGUGAT untuk ditandatangani dan tanpa diberikan kesempatan untuk membaca isi surat tersebut oleh PENGGUGAT. Pada saat PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk tanda tangan di atas materai (yang sudah ditempel terlebih dahulu).

**50.** Selain itu, jika PENGGUGAT menganggap bahwa Surat Pernyataan 20 Februari 2010 merupakan pernyataan yang benar (Quod Non), maka dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli No. 123/2010 tertanggal 17 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Kristina Halim SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, maka secara hukum TERGUGAT telah sah dinyatakan sebagai pemilik atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT, sehingga adanya Surat Pernyataan 20 Februari 2010 bukan sebagai dokumen yang dapat membatalkan kepemilikan TERGUGAT atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT.

**51.** Sebagaimana diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa kepemilikan seseorang (dalam hal ini TERGUGAT) atas sertipikat kepemilikan hak tetap dapat dan akan dinyatakan sah jika tidak ada pembatalan atas sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, terlebih dalam hal ini TERGUGAT dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan apapun status kepemilikan atas milik TERGUGAT, sehingga dalam hal ini secara hukum TERGUGAT tetap dinyatakan sebagai pemilik atas Objek Lokasi Tanah TERGUGAT. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 32 angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"), yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 32 (1) PP Pendaftaran Tanah

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"



Pasal 32 (2) PP Pendaftaran Tanah

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut!.

**52.** Fakta dan dalil Gugatan PENGGUGAT juga semakin terbantahkan dengan adanya fakta hukum bahwa Surat Pernyataan 20 Februari 2010 tersebut disodori oleh PENGGUGAT pada tanggal 1 Oktober 2018 kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT tidak diberikan kesempatan untuk membaca isi surat tersebut oleh PENGGUGAT. Bahwa sebagaimana literatur Hukum Perjanjian, agar suatu Perjanjian menjadi sah, maka perlu dipenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang. "

(cetak tebal oleh TERGUGAT)

**53.** Bahwa dengan tidak terpenuhinya 2 (dua) syarat Perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara di atas, maka Surat Pernyataan 20 Februari 2010 yang dibuat oleh PENGGUGAT tanpa disepakati dan diketahui isinya oleh TERGUGAT menjadi tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu, Gugatan PENGGUGAT patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

#### IV. PENUTUP

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus :

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan TERGUGAT;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan TERGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 262 m2, yang terletak di Perum Villa Melati Mas, Jl. Pondok Cempaka Blok SR 16/5, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01321, dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur No. 1110 tertanggal 16 Maret 1991.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul atas adanya perkara ini.

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 991/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 14 Januari 2020, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.366.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut Pembanding semula Penggugat telah memohonan pemeriksaan banding sebagaimana Akta permohonan pemeriksaan banding Nomor

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/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

991/Pdt.G/2018/PN.Tng yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Januari 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding tanggal 20 April 2020 yang diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana dalam Akta Penerimaan Nomor 991/Pdt.G/2018/ PN.Tng tanggal 20 April 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 28 September 2020;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa B berkas Perkara masing-masing Nomor 991/Pdt.G/2018/PN.Tng kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 April 2020 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 April 2020, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding telah diajukan masih dalam tenggang waktu dan sesuai menurut tata cara yang telah diatur dalam undang undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 991/Pdt.G/2018/PN.Tng Tanggal 14 Januari 2020 tersebut dengan mengemukakan alasan-alasan sebagaimana dalam memori banding yang selengkapny adalah :

Bahwa PEMBANDING sangat berkeberatan terhadap Pertimbangan Hukum dalam Amar Putusan Judex Factie Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana yang tertera pada Putusan No : 991/Pdt.G/2018/ PN.Tng. tanggal 14 Januari 2020 tersebut, dengan alasan-alasan dan dengan

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



dasar hukum sebagaimana yang akan diuraikan oleh PEMBANDING, sebagai berikut:

**A. BAHWA PIHAK YANG DIGUGAT TELAH LENGKAP DAN SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG ADA**

1. Bahwa PEMBANDING tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 33 alinea 2 Putusan pada Perkara a quo, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, majelis hakim menilai ada pihak- pihak yang berkaitan erat dengan perkara ini dan pihak-pihak yang berkaitan erat tersebut tidak dijadikan pihak didalam perkara ini, sehingga majelis hakim berpendapat oleh karena Bank BII (sekarang bernama May Bank), Bank NISP (sekarang OCBC NISP), Kristina Halim, Notaris di Kabupaten Tangerang tidak dijadikan pihak, maka Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium litis consortium);

2. Bahwa pertimbangan Judex Factie tersebut jelas sangat bertentang dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, dimana PEMBANDING tidak pernah memper masalahkan hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING yang terkait dengan transaksi-transaksi yang dilakukan dengan Bank BII (sekarang bernama May Bank), Bank NISP (sekarang OCBC NISP), PEMBANDING bahkan dengan tegas menyatakan mengakui transaksi-transaksi tersebut, sehingga jelas tidak ada relevansinya apa bila menyertakan pihak-pihak tersebut dalam Perkara quo;

3. Bahwa jika Judex Factie mau secara cermat memeriksa dan mengadili Perkara a quo, maka akan dengan jelas terlihat pokok permasalahan dalam perkara aquo, adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukukan oleh TERBANDING, yang dalam hal ini telah melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa secara melawan hukum;

4. Bahwa selain itu, adalah jelas merupakan hak PEMBANDING untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak dalam suatu gugatan yang diajukan, dimana dalam suatu gugatan Penggugat adalah pihak yang memahami perihal siapa saja yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, sehingga dengan demikian dalam perkara a quo, PEMBANDING adalah pihak yang tahu siapa yang telah



merugikan kepentingan PEMBANDING untuk kemudian dijadikan sebagai para tergugat dalam surat gugatannya;

5. Bahwa perihal siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu gugatan tersebut ditegaskan oleh Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oerip kartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) sebagaimana PEMBANDING kutip sebagai berikut:

“Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa hak nya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar hak nya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa hak nya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat”.

6. Bahwa oleh karena itu jelas, PEMBANDING tidak mempunyai kepentingan hukum dengan pihak-pihak yang berkaitan erat dengan perkara aquo yaitu Bank BII (sekarang bernama My Bank), Bank NISP (OCBC NISP), PPAT, serta BPN Kabupaten Tangerang, dimana Judex Factie memperhatikan secara cermat, tidak ada hak dari PEMBANDING yang langgar atau dirugikan dalam transaksi yang melibatkan Bank BII (sekarang bernama My Bank), Bank NISP (OCBC NISP), PPAT, serta BPN Kabupaten Tangerang;

7. Bahwa yang terjadi adalah, sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan, setelah transaksi antara PEMBANDING dengan TERBANDING dilakukan, yang dalam hal ini melibatkan Bank BII (sekarang bernama My Bank), Bank NISP (OCBC NISP), PPAT, serta BPN Kabupaten Tangerang, TERBANDING kemudian secara melawan hukum, diam-diam mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain tanpa ada pemberitahuan dan/atau persetujuan dari PEMBANDING;

8. Bahwa tindakan yang dilakukan TERBANDING yang secara melawan hukum, diam-diam mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain tanpa ada pemberi tahaun dan/atau persetujuan dari PEMBANDING tersebut, dilakukan tanpa melibatkan Bank BII (sekarang bernama My Bank), Bank NISP (OCBC NISP), PPAT, serta BPN Kabupaten Tangerang, sehingga jelas tidak ada korelasi nya antara Perkara aquo dengan Bank BII (sekarang bernama My Bank), Bank NISP (OCBC NISP), PPAT, serta BPN Kabupaten Tangerang;



9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama telah tersebut bertentangan dengan fakta yang ada, maka sangat lah beralasan apabila PEMBANDING meminta kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk membatalkan Putusan PN Tangerang No. : 991/Pdt.G/2018/PN.Tng tersebut untuk seluruh nya;

**B. BAHWA TERBANDING JELAS MERUPAKAN PIHAK YANG TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PEMBANDING**

1. Bahwa demi terang dan jelasnya Perkara aquo, pada bagian ini PEMBANDING akan kembali menguraikan perihal perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan TERBANDING, sebagaimana yang akan PEMBANDING uraikan pada butir-butir selanjutnya;

2. Bahwa pada tahun 2010 antara PEMBANDING telah terjadi kesepakatan dimana pada saat itu TERBANDING sedang membutuhkan modal untuk menjalankan usaha, yang kemudian antara PEMBANDING dengan TERBANDING dibuatkan Perjanjian Sewa-Beli Jaminan Rumah milik PEMBANDING SHM No. 01321 atas nama PEMBANDING pada tanggal 18 Maret 2010, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

a. Pihak Pertama (in casu PEMBANDING d/h PEGUGAT) setuju untuk menjual 1 buah rumah miliknya kepada Pihak Kedua (in casu TERBANDING d/h TERGUGAT) dengan harga Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta Rupiah) dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank NISP;

b. Dengan adanya kesepakatan Para Pihak, dapat dilakukan refinancing terhadap tanah dan bangunan sebelum jangka waktu (15 tahun) berakhir (vide butir 5 Perjanjian Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);

c. Penebusan sertifikat tanah dan bangunan atau pelunasan pinjaman kepada Bank NISP sebelum jangka waktu (15 tahun) berakhir, hanya dapat dilakukan setelah pinjaman berjalan 5 tahun dan persentase kepemilikan hutang yang ada di Bank NISP dst. (vide butir 6 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);



d. Apabila dalam periode 5 tahun, Pihak Pertama (in casu PEMBANDING d/h PENGGUGAT) melunasi seluruh hutangnya maka biaya dan beban pajak untuk pelunasan pada saat itu ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama (in casu PEMBANDING d/h PENGGUGAT) (vide butir 7 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan);

e. Apabila perjanjian berakhir karena jangka waktu (15 tahun), maka Pihak Pertama (in casu PEMBANDING d/h PENGGUGAT) berhak membeli kembali rumah tersebut dengan harga senilai biaya Pajak Penjualan (BPHTB) dan biaya-biaya lain yang diperlukan dalam proses Jual-Beli rumah pada waktu tersebut (vide butir 8 Perjanjian Sewa-Beli Jaminan).

3. Bahwa dalam Perjanjian Sewa-Beli Jaminan juga menjelaskan perihal Hak dan Kewajiban dari PEMBANDING sebagaimana yang tertera pada bagian (C) Perjanjian Sewa-Beli Jaminan, sebagai berikut:

a. Kewajiban:

Membayar pajak penjualan dan biaya-biaya yang diperlukan dalam proses jual-beli tanah dan bangunan ini sesuai dengan bagiannya;

b. Hak:

Berhak untuk tetap tinggal dan menempati tanah dan bangunan tanpa dikenakan sewa oleh Pihak Kedua (in casu TERGUGAT d/h TERGUGAT);

4. Bahwa sebagai bentuk penegasan terhadap Perjanjian Sewa-Beli Jaminan, TERBANDING kemudian membuat Surat Pernyataan di atas Materai tanggal 20 Pebruari 2010, yang menyatakan, antara lain sebagai berikut:

a. Saya (in casu TERBANDING d/h TERGUGAT) menyatakan bertanggung jawab dan sanggup menanggung segala resiko maupun biaya-biaya yang timbul akibat pemanfaatan sertifikat tanah tersebut, oleh saya selama masa peminjaman;

b. Saya (in casu TERBANDING d/h TERGUGAT) menyatakan bertanggung jawab dan menjamin bahwa Bapak Witaryono Setiadi (in casu PEMBANDING d/h PENGGUGAT) beserta keluarga selaku pemilik sertifikat, untuk tetap dapat tinggal dan menempati serta memanfaatkan fisik tanah dan bangunan yang sertifikatnya saya pinjam, dengan tenang dan tanpa gangguan, dari siapapun selama masa peminjaman sertifikat tanah tersebut;



5. Bahwa sebagai tindak lanjut Perjanjian Sewa-Beli Jaminan tersebut, dibuatkan Akta jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut telah dilakukan perubahan pada SHM No. 01321, yang semula atas nama PEMBANDING, berubah menjadi atas nama TERBANDING;
6. Bahwa uang hasil penjualan SHM No. 01321 sebesar Rp. 560.500.000,- (lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh PEMBANDING diserahkan kembali kepada TERBANDING dalam jangka waktu 6 (enam) jam untuk modal usaha oleh TERBANDING (vide bukti Surat Perjanjian Sewa-Beli tanggal 18 Maret 2010, huruf D Kewajiban Dan Hak Tambahan Pihak Kedua “ Hak” mendapatkan uang sisa hasil penjualan rumah yang diterima oleh Pihak Pertama setelah dikurangi pelunasan pinjaman Pihak Pertama di Bank Internasional Indonesia (BII) dan biaya-biaya lain yang diperlukan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 jam setelah hasil penjualan Rumah diterima Pihak Pertama);
7. Bahwa sebelum jangka waktu sewa beli berakhir pada tahun 2025, TERBANDING terlihat berusaha menyembunyikan sesuatu dari PEMBANDING dimana ada indikasi TERBANDING telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321 tersebut, kepada pihak lain tanpa persetujuan PEMBANDING;
8. Bahwa sebagai bukti TERBANDING telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 01321, yang dalam hal ini merupakan objek sengketa, adalah pada tanggal 06 November 2019 dan 09 Desember 2019, tepat sebelum perkara aquo diputus oleh Judex Factie, PEMBANDING mendapatkan surat peringatan dari Kuasa Hukum Sdr. Suwandi, yang dalam hal ini menyatakan diri sebagai pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa, yang dibeli dari TERBANDING;
9. Bahwa dalam surat tersebut, selain menyatakan telah membeli tanah dan bangunan yang merupakan obyek sengketa, Sdr. Suwandi juga menyatakan telah melakukan balik nama terhadap SHM No. 01321 / Lengkong wetan, yang semula atas nama TERBANDING, menjadi SHM No. 01307 atas nama Sdr. Suwandi, dan meminta kepada PEMBANDING untuk segera melakukan pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang merupakan obyek sengketa;



**10.** Bahwa selanjutnya, dalam surat tersebut, Kuasa Hukum Sdr. Suwandi juga menyatakan agar PEMBANDING segera melakukan pengosongan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, hal mana jelas telah melanggar kesepakatan antara PEMBANDING dengan TERBANDING, dimana TERBANDING mempunyai kewajiban untuk memastikan PEMBANDING tetap berhak untuk tetap tinggal dan menempati tanah dan bangunan tanpa dikenakan sewa oleh Pihak Kedua (in casu TERBANDING d/h TERGUGAT);

**11.** Bahwa walaupun TERBANDING dalam Jawaban terhadap Gugatan pada tingkat pertama tidak pernah maumengakui adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam Perkara aquo, yang dalam hal ini berupa telah mengalihkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada pihak lain secara melawan hukum, namun demikian, dengan adanya surat dari Kuasa Hukum Sdr. Suwandi tersebut, maka terbukti dan tidak terbantahkan, TERBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan telah mengalihkan secara melawan hukum sebidang tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Sdr. Suwandi;

**12.** Bahwa surat yang dikirimkan oleh Kuasa Hukum Sdr. Suwandi tersebut merupakan Probatio Plena atau bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan lagi bahwa TERBANDING demi hukum telah melakukan pemindahan hak secara melawan hukum terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;

**13.** Bahwa dengan demikian jelas, tindakan TERBANDING tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PEMBANDING sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

**14.** Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan, maka sangatlah beralasan apabila PEMBANDING meminta kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk membatalkan Putusan PN Tangerang No.: 991/Pdt.G/2018/PN.Tng. tersebut untuk seluruhnya, dan menyatakan TERBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara aquo;



Berdasarkan uraian-uraian diatas, bersama ini PEMBANDING mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan banding PEMBANDING (D/H PENGGUGAT) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 991/Pdt.G/2018/ PN.Tng. tanggal 14 Januari 2020;

Menimbang, bahwa atas keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana telah di uraikan dalam memori bandingnya secara panjang lebar, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dengan saksama dan di hubungkan dengan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 991/Pdt.G/2018 yang di mohonkan banding tersebut maka dapat di simpulkan bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding tersebut yang terkait dengan pertimbangan Hakim tingkat pertama pada intinya adalah "Keberatan mengenai penentuan siapa siapa saja yang dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini dan menurut Pembanding adalah menjadi kewenangan Pembanding semula Penggugat untuk menentukan pihak siapa saja yang akan di gugat";

Menimbang, bahwa mengenai keberatan diatas memang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata di Indonesia dan juga sesuai dengan beberapa pendapat ahli hukum perdata di Indonesia, akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apabila yang ada pihak lain yang terkait erat dengan pokok gugatan yang menjadi permasalahan dalam perkara yang digugat oleh Penggugat, maka pihak lain tersebut harus di tarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat agar duduk permasalahan nya menjadi terang dan jelas serta agar pihak lain tersebut ikut patuh dan taat terhadap putusan hakim sehingga hak hak para pihak dapat terpenuhi dan dapat tercapai adanya kepastian hukum dan perkara tersebut dapat terselesaikan dengan komprehensif;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka keberatan Pembanding semula Tergugat mengenai penentuan siapa siapa saja yang menjadi pihak merupakan kewenangan Pembanding harus lah di tolak dan di kesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum;



Menimbang, bahwa adapun keberatan Pembanding semula Penggugat selebihnya, oleh karena keberatan tersebut mengenai perihal pokok permasalahan dalam gugatan, dan setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dengan saksama putusan hakim tingkat pertama ternyata hakim tingkat pertama belum mempertimbangkannya maka keberatan tersebut tidak perlu di pertimbangkan karena merupakan keberatan yang prematur dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan membaca dengan teliti alasan keberatan Pembanding dalam memori bandingnya telah ternyata tidak dapat dijadikan dasar untuk merubah ataupun membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 991/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 14 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut maka keberatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan di tolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh keberatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut harus di kuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena kontra memori banding ternyata telah sejalan dengan putusan hakim tingkat pertama maka dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat akan pasal-pasal dan ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

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

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 991/Pdt.G/2018/ PN.Tng tanggal 14 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 11 Januari 2021 yang terdiri dari Sudiyatno, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Kusriyanto, S.H.,M.Hum. dan Budi Hapsari, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 13 Januari 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Aif Saifudaullah, S.H.,M.H. tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

ttd

ttd

**Kusriyanto, S.H.,M.Hum.**

**Sudiyatno, S.H.,M.H.**

ttd

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

**Panitera Pengganti,**

ttd

**Aif Saifudaullah, S.H.,M.H.**

Perincian Biaya Banding :

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

Halaman 35 dari 35 Putusan Nomor 154/PDT/2020/PT BTN



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

*(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)*