



P U T U S A N

Nomor 1/ PDT/ 2017/ PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

BAMBANG SUWONDO, S.H., dalam kedudukannya selaku PPAT/NOTARIS Kotamadya Tangerang, beralamat Jl. Veteran Raya D-12 No.16 Komplek Kehakiman, Kotamadya Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Sumardi, S.H., M.H., Susilo Wardoyo, S.H., Achmad Bustomi, S.H., Tarya, S.H. dan Suwanto, S.H., Para Advokat pada Firma Hukum (Law Firm) SUMARDI & PARTNER, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman, komplek Ruko Modernland Blok CR No.33 Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang Propinsi Banten, berdasarkan surat kuasa Nomor 026/Sk.Pdt/SDR/V/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 682/Sk. Pengacara/2015/PN.Tng tanggal 12 Mei 2015, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat III**;

L A W A N

Ny. **LINDA ARYANI**, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kampung Sangiang RT.01 RW.04 Kelurahan Sangiang Jaya, Kecamatan Periuk, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUHAMMAD SOLIHIN HD, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office M. Solihin HD & Partners, Fully Intergrated Legal Services, beralamat Kantor di GEDUNG WISMA SEBA, Lantai 3 Room 307 Jl. Kramat Kwitang I No.11 A Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2014 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

D A N

1. **SUPARJA SETIAWAN**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Villa Tangerang Regency AF-03 No.5 RT.004 RW.012 Kelurahan Gebang Jaya, Kecamatan Periuk, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, sekarang tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal atau kediamannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Kesatuan Republik Indonesia selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. EDI KAMIDIN, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jl. Jelambar Pajar Nomor 45/3L, RT. 004 RW. 006 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, beralamat Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Cikokol, Kotamadya Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 1/PEN/PDT/2017/PT BTN tanggal 4 Januari 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat para Tergugat dengan Surat Gugatan tertanggal 8 Agustus 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Agustus 2014 dibawah register perkara perdata Nomor 490/Pdt.G/2014/PN Tng, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan satu bangunan yang berdiri diatasnya masing-masing :
 - a) 1 (satu) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi (GS) Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.
 - b) 1 (satu) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SMH) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) Gambar Situasi (GS) Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 terletak di

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang
Provinsi Banten.

2. Bahwa sekitar bulan Juli 2005, TERGUGAT I yang mengaku tinggal di Villa Regency Tangerang mendatangi rumah PENGGUGAT atas perantara Drs. BONAR T, S.H., pada pokoknya TERGUGAT I mengaku sebagai pendeta di Tangerang dan bersedia menjualkan 2 (dua) bidang tanah berikut dengan bangunannya milik PENGGUGAT terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
3. Bahwa untuk maksud dan tujuan tersebut diatas, beberapa bulan kemudian Tanggal 29 September 2005 TERGUGAT I meminta PENGGUGAT menandatangani Akta Surat Kuasa, atas prakarsa BAMBANG SUWONDO, S.H./TERGUGAT III selaku Notaris di Kotamadya Tangerang, lalu terbit Akta Kuasa Nomor : 373 Tanggal 29 September 2005, akan tetapi isinya tidak lazim karena akta surat kuasa tersebut tidak ada klausula tentang kapan penyerahan dana penjualan kepada PENGGUGAT.
4. Bahwa isi Akta Kuasa Tanggal 29 September 2005, TERGUGAT I berhak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual, mengoperkan/memindahkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada penerima kuasa sendiri atau kepada siapapun juga dengan harga dan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat atau perjanjian-perjanjian sebagaimana lazimnya untuk suatu jual beli tanah dan untuk keperluan tersebut TERGUGAT I berhak menghadap kepada siapapun juga, diantaranya dan terutama menghadap kepada Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang dan atau Notaris. Selain itu, TERGUGAT I juga berhak menerima pembayaran-pembayaran dari hasil penjualan tersebut dan memberikan kwitansi/tanda terima, serta menyerahkan bidang tanah tersebut kepada pembeli, memberikan keterangan-keterangan, membuat, minta dibuat, menandatangani akta jual belinya dan akta-akta atau surat-surat lainnya yang diperlukan serta segala tindakan apapun juga yang dianggap perlu dan berguna.
5. Bahwa sebagaimana lazimnya surat kuasa yang dibuat berdasarkan Akta, sudah seharusnya pada Akta Kuasa ditegaskan bahwa setelah si Penerima Kuasa menerima dana penjualan tanah milik Pemberi Kuasa,

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana tersebut harus segera diserahkan kepada si Pemberi Kuasa tanpa syarat apapun, karena seluruh dana penjualan sepenuhnya milik si Pemberi Kuasa, dan si Penerima Kuasa dalam tidak berhak untuk menahan atau menunda-nunda pembayaran hasil penjualan tanah kepada Pemberi Kuasa atau PENGGUGAT.

6. Bahwa sekitar bulan Juni 2006, TERGUGAT I mendapatkan seorang pembeli EDI KAMIDIN/TERGUGAT II pekerjaan wiraswasta dahulu diketahui beralamat Jl. Jelambar Pajar No.45/3L, RT.004 RW.006 Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, mereka TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melaksanakan transaksi jual beli diatas tanah PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Tanggal 27 Juni 2006 Nomor : 719/2006, dan Akta Jual Beli (AJB) Tanggal 27 Juni 2006 Nomor : 720/2006, jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan TERGUGAT III selaku PPAT yang berkantor di Jl. Veteran Raya D-12 No.16 Komplek Kehakiman Kotamadya Tangerang.
7. Bahwa jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berikut dengan bangunannya milik PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 232/Gebang Raya seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 233/Gebang Raya, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) yang keduanya terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten, dilaksanakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihadapan TERGUGAT III secara diam-diam, dimana harga penjualan dilaksanakan dibawah harga permintaan sebesar Rp. 776.160.000,- (tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah). Padahal harga yang sesungguhnya berdasarkan Surat Pernyataan TERGUGAT I dan TERGUGAT II Tanggal 30 Juni 2006 adalah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) sesuai harga yang dikehendaki PENGGUGAT.
8. Bahwa TERGUGAT I telah menetapkan harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dengan harga semena-mena atau harga yang tidak dikehendaki PENGGUGAT, hal ini menunjukkan bahwa TERGUGAT I seakan akan berperan sebagai pemilik asli tanah a quo, karena TERGUGAT I semenjak menerima surat kuasa tidak pernah lagi berkoordinasi dengan PENGGUGAT, apalagi transaksi jual beli tersebut dilaksanakan tidak secara tunai atau lunas, melainkan secara bertahap, bilamana hal tersebut disampaikan sebelumnya kepada PENGGUGAT,

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/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)



tentu TERGUGAT I tidak pernah mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT.

9. Bahwa karena jual beli diatas tanah PENGGUGAT telah dilaksanakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sedangkan menurut ketentuan berdasarkan kesepakatan dari yang seharusnya TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan jual beli apabila harganya sebesar Rp. 776.160.000,- (tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah)., selanjutnya TERGUGAT I menjanjikan kepada PENGGUGAT tetap akan memberikan dana penjualan sesuai harga permintaan PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), namun pembayarannya tetap dilaksanakan secara bertahap, akan tetapi hal ini melanggar ketentuan hukum karena apabila jual beli dilaksanakan secara bertahap seharusnya tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan juga TERGUGAT III bukan membuat atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB), melainkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena Akta Jual Beli hanya dapat dilaksanakan TERGUGAT III setelah pembayarannya dilaksanakan secara lunas.
10. Bahwa menurut hukum, jika transaksi jual beli tidak segera dibayar secara lunas, maka seharusnya Akta Jual Beli (AJB) belum bisa dilaksanakan atau belum bisa diterbitkan TERGUGAT III selaku PPAT yang memang diberikan wewenang untuk itu, akan tetapi TERGUGAT III telah terlibat secara langsung dan melawan hukum dengan menerbitkan Akta Jual Beli yang didalamnya terdapat kekhilafan dan penipuan, karena faktanya tidak terjadi seperti apa yang dituangkan pada akta jual beli tersebut, karena pembayarannya secara bertahap atau mencicil, sehingga sudah seharusnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II sekali lagi kami tegaskan hanya dapat membuat atau menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris/ TERGUGAT III, bukan membuat atau menandatangani Akta Jual Beli (AJBB), oleh karena itu penerbitan Akta Jual Beli Tanggal 27 Juni 2006 Nomor : 719/2006 dan Akta Jual Beli Tanggal 27 Juni 2006 Nomor : 720/2006 menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum.
11. Bahwa TERGUGAT III secara terang benderang melanggar etika profesinya sebagai Notaris/PPAT yang mulia dan terhormat itu, dengan mengetahui jika pembayaran transaksi jual beli dilaksanakan secara mencicil sedangkan pencicilan tersebut juga tidak jelas kapan berakhirnya,

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi TERGUGAT III ikut berkonspirasi atau malah memperkeruh keadaan sebenarnya, karena adanya kepentingan TERGUGAT III bersama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal mana terbukti dengan kwitansi penerimaan uang pembayaran penjualan tanah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima TERGUGAT III pada Tanggal 27 Juni 2006 serta penerimaan uang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) pada Tanggal 29 Juli 2006.

12. Bahwa TERGUGAT III selaku PPAT/Notaris di Kotamadya Tangerang jelas melanggar etika profesinya dan melawan hukum, karena belum ada pembayaran secara lunas, malah menerbitkan Akta Jual Beli diatas tanah PENGUGAT, padahal seharusnya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III bisa menghadirkan PENGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli atau Perjanjian Jual Beli tanpa perlu diwakilkan, apabila benar (quod non) bahwa transaksi jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan bertujuan keculasan, karena pembayaran memang belum dilaksanakan secara lunas dan hasil penjualan juga belum diserahkan sepenuhnya kepada PENGUGAT.
13. Bahwa oleh karena selalu menunda-nunda pembayaran, terhadap perbuatan TERGUGAT I yang tidak segera menyerahkan dana hasil penjualan kepada PENGUGAT dimaksud, maka pada Tanggal 30 Maret 2009, PENGUGAT membuat Laporan Polisi di Polda Metro Jaya berdasarkan Laporan Polisi No. Pol : LP/904/K/I II/2009/SPK Unit II yaitu melaporkan perbuatan TERGUGAT I dalam perkara tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 378 Jo. 372 KUHP, namun TERGUGAT I tetap tidak mau menyelesaikan atau mengembalikan dana PENGUGAT.
14. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri R.I. Tanggal 6 Maret 1992 Nomor : 14 Tahun 1982, ada larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, oleh karenanya sudah seharusnya TERGUGAT III selaku PPAT memahami dan melaksanakan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, paling tidak TERGUGAT III bersedia memanggil pemilik tanah asli (principal) yaitu PENGUGAT guna mengecek kebenarannya, bukan malah menerbitkan Akta Jual Beli yang belum ada pembayarannya secara lunas, hal mana bertentangan dengan hukum sebagaimana juga Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang pada prinsipnya sama, membatalkan surat kuasa mutlak Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2584 K/PDT/1986 Tanggal 14 April 1988, Sehingga

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/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

surat kuasa mutlak seperti yang diterbitkan TERGUGAT III tersebut sudah tidak dapat diterbitkan lagi karena menyalahi Intruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, sehingga penerbitan Akta Jual Belinya yang dilaksanakannya tidak sah.

15. Bahwa sampai sekarang ini, TERGUGAT I belum juga menyerahkan uang hasil penjualan kepada PENGGUGAT yang jumlahnya sekitar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dan apabila dihitung dengan pasaran harga tanah PENGGUGAT sekarang dilapangan nilainya sudah meningkat mencapai sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
16. Bahwa alasan TERGUGAT I belum menyerahkan secara utuh dana penjualan kepada PENGGUGAT, karena menurut pengakuan TERGUGAT I ternyata TERGUGAT II juga belum melaksanakan pembayaran lunas, karenanya Tanggal 15 Mei 2007 PENGGUGAT membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menerangkan dan menyatakan bahwa Surat Kuasa berdasarkan Akta Kuasa Nomor : 373 tidak dapat dipergunakan dan penagihan selanjutnya menjadi hak PENGGUGAT, namun TERGUGAT II lagi-lagi belum bisa melunasi pembayaran kepada PENGGUGAT.
17. Bahwa ada skenario yang culas dan sistematis baik dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III sebagai PPAT/ NOTARIS, yaitu ingin memiliki, menguasai tanah dan bangunan PENGGUGAT secara tidak sah diciptakan menjadi seolah-olah sah, mereka telah mengelabui PENGGUGAT dengan cara meminta PENGGUGAT membuat surat kuasa mutlak yang didalamnya TERGUGAT I dapat menentukan harga penjualan seenaknya sendiri dan dapat menerima uang pembayaran penjualan tanah serta menandatangani akta jual beli, sehingga cara ini digunakan sebagai upaya curang dan terencana dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III.
18. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III yang secara diam-diam melaksanakan jual beli diatas tanah PENGGUGAT dengan model mencicil yang dimulai sejak Tahun 2006 sampai Tahun 2014 atau selama 8 (delapan) Tahun, maka PENGGUGAT telah menderita kerugian baik secara material dan immaterial.
19. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah melaksanakan jual beli diatas tanah dan bangunan PENGGUGAT secara mencicil dan dananya tidak diserahkan

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/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)



secara lunas kepada PENGGUGAT, maka pada akta jual beli tersebut didalamnya terdapat kehilafan dan kecurangan, sehingga perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT II telah menggunakan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sah dan melawan hukum tersebut untuk membalik nama atau SHM Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi), Gambar Situasi (GS) Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/ Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) Gambar Situasi (GS) Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 keduanya terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten menjadi atas nama TERGUGAT II, sehingga pengalihan tersebut tidak sah dan batal demi hukum.
21. Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH-Perdata ditegaskan “ tiap tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”, sehingga dengan demikian PENGUGAT berhak untuk meminta ganti rugi baik secara material dan immaterial kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III dan oleh karenanya sangat mendasar apabila permintaan PENGUGAT tersebut dikabulkan.
22. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana tersebut diatas, sehingga merugikan PENGUGAT baik secara material yaitu PENGUGAT telah kehilangan harta bendanya berupa tanah dan bangunan yang tidak dapat dimanfaatkan sejak Tahun 2006, yang apabila harga tanah pada saat itu dinilai dengan harga tanah dan bangunan dipasaran sekarang, maka dana yang harus dibayar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng kepada PENGUGAT berupa kerugian material adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
23. Bahwa selain kerugian material, PENGUGAT juga menderita kerugian secara Immaterial yang apabila dinilai dengan uang jumlahnya tidak dapat dihitung, akan tetapi untuk dapat menentukan besarnya nilai ganti rugi

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immaterial dimaksud, maka PENGGUGAT meminta ganti rugi yang harus dibayar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

24. Bahwa apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III lalai atau tidak mau menjalankan isi putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dapat dihukum pula membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perhari kepada PENGGUGAT.
25. Bahwa oleh karena, terhadap perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam menggunakan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) keduanya terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten, merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara.
26. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGUGAT sebagaimana tersebut diatas, PENGUGAT mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta benda, baik berupa harta benda yang bergerak maupun harta benda yang tidak bergerak milik pribadi-pribadi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta penyitaan terhadap : Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/ 1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten, yang akan dimohonkan PENGUGAT kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara PENGUGAT secara terpisah.

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



PERMOHONAN / PETITUM

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kiranya agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan menyidangkan perkara PENGGUGAT memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara ini.
- 3) Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan yaitu :
 - a) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas semula atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.
 - b) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.
- 4) Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 5) Menyatakan Akta Kuasa Nomor : 373 Tanggal 29 September 2005 yaitu Surat Kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I mengandung kekhilafan dan kecurangan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 6) Menyatakan Akta Kuasa Nomor : 373 Tanggal 29 September 2005 yaitu Surat Kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dibatalkan demi hukum.
- 7) Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 27 Juni 2006 Nomor : 719/ 2006, yang dibuat TERGUGAT III selaku PPAT dibatalkan demi hukum.

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Menyatakan pengalihan hak dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang diterbitkan TURUT TERGUGAT atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas semula atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 233/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT) dibatalkan demi hukum.
- 9) Menghukum TERGUGAT II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban atau Hak Tanggungan apapun juga kepada PENGGUGAT Sertifikat Hak Milik Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 keduanya terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.
- 10) Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten, dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkannya kepada PENGGUGAT.
- 11) Memerintahkan TERGUGAT II untuk mengosongkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/ Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus meter persegi)

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor : 253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT.

- 12) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar ganti rugi material kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar ratus juta).
- 13) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar ganti rugi immaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
- 14) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar uang paksa (DWANGSOM) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang ini;
- 15) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 28 Oktober 2014, yang berisi uraian sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI TANGERANG) TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan nota gugatan PENGGUGAT bagian petitum halaman 9 angka 8 disebutkan sebagai berikut:

“Menyatakan pengalihan hak dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, YANG DITERBITKAN turut tergugat atas Sertipikat Hak Milik **dibatalkan demi hukum**”

“Menghukum TURUT TERGUGAT untuk **menerbitkan Sertipikat Hak Milik** No.: 232/Gebang jaya , Dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 233/Gebang Jaya,”

Bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan adalah merupakan Keputusan

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa tuntutan PENGGUGAT agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang (Peradilan Umum) untuk **“Membatalkan pengalihan Sertipikat”** dan **“Menerbitkan Sertipikat”** tersebut merupakan tuntutan yang keliru dan salah alamat, karena kompetensi (wewenang) untuk menyatakan batal atau tidak sah-nya menurut hukum, dan tuntutan untuk menerbitkan sertipikat suatu Keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum.

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.: 232/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No.: 233/Gebang Raya, dalam hukum administrasi Negara disebut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa tuntutan hukum untuk menyatakan batal demi hukum atau tuntutan agar TURUT TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.: 232/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No.: 233/Gebang Raya atas nama Ny. LINDA ARYANI (PENGUGAT) adalah merupakan tuntutan hukum Tata Usaha Negara yang menjadi wewenang mutlak (kompetensi absolut) dari Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan tuntutan hukum keperdataan yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri Tangerang (Peradilan Umum).

Bahwa, oleh karena tuntutan PENGUGAT tersebut merupakan tuntutan hukum Tata Usaha Negara, dan bukan tuntutan keperdataan, maka gugatan PENGUGAT yang diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang (Peradilan Umum), adalah gugatan yang keliru, sehingga karenanya TERGUGAT III mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang secara mutlak menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutuskan gugatan PENGUGAT tersebut.

2. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa dalam posita dan petitum gugatan PENGUGAT dapat diketahui, bahwa PENGUGAT menuntut hak keperdataan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, agar:

PENGUGAT dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan yaitu:

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



- a) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 232/Gebang Jaya tercatat semula atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT) seluas 540 m2 (*limaratus empat puluh meter persegi*) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor: 252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Jaya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten;
- b) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 233/Gebang Jaya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT) seluas 1.650 m2 (*seribu enam ratus lima puluh meter persegi*) Gambar Situasi Tanggal 18 Januari 1995 Nomor: 253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Jaya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten;

Bahwa dalam posita gugatan angka 6 dan 7 disebutkan bahwa telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah yang diakui sebagai milik PENGGUGAT (SHM NO.: 232/Gebang Jaya seluas 540 m2 (*limaratus empat puluh meter persegi*) dan SHM NO: 233/Gebang Jaya seluas 1.650 m2 (*seribu enam ratus lima puluh meter persegi*), yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II di hadapan TERGUGAT III selaku PPAT, sebagaimana tertuang dalam **Akta Jual Beli tanggal 27 Juni 2006 Nomor: 720/2006.**

Bahwa dalil posita PENGGUGAT yang menyebutkan bahwa 2 (dua) bidang tanah dimaksud telah dijual oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II di hadapan TERGUGAT III, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli tanggal 27 Juni 2006 Nomor: 720/2006, adalah dalil yang tidak jelas / kabur (*obscure libel*), karena dalam Akta Jual Beli tanggal 27 Juni 2006 Nomor: 720/2006 yang menjadi obyek jual beli adalah bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 232/Gebang Raya, sedangkan bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.: 233/Gebang Raya tidak menjadi obyek jual beli dalam Akta Jual Beli tanggal 27 Juni 2006 Nomor: 729/2006.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak jelas (*obscure libel*), maka TERGUGAT III mohon agar gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil dan dalih PENGGUGAT dalam nota gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



tegas dalam Jawaban TERGUGAT III ini, dan atau dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum;

2. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 1 huruf a) dan huruf b) yang menyebutkan masing-masing:
 - a. “ Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Nomor: 232/**Gebang Jaya**”, adalah salah, dan yang benar adalah “.....Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor: 232/**Gebang Raya**, yang terletak di **Kelurahan Gebang Jaya**”;
 - b. “ Sertifikat Hak Milik (**SHM**) Nomor: 233/**Gebang Jaya**”, adalah salah, dan yang benar adalah “.....Sertipikat Hak Milik (**SHM**) Nomor: 233/**Gebang Raya**, yang terletak di **Kelurahan Gebang Jaya**”;

Adalah dalil yang keliru/salah, yang dapat mengakibatkan fatal secara hukum, karena berdasarkan dokumen / warkah yang ada pada TERGUGAT III, bahwa letak tanah yang dimaksud dalam SHM No. 232 dan No. 233 berada di Kelurahan **Gebang Raya**, bukan di Kelurahan **Gebang Jaya**, sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT.

3. Bahwa atas dalil PENGGUGAT angka 1 tersebut, TERGUGAT III mohon agar PENGGUGAT membuktikan kebenaran dalilnya menurut hukum (mohon akta). Hal tersebut TERGUGAT III mohonkan, karena sangat mungkin bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 232/Gebang Raya, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 233/Gebang Raya, sudah tidak lagi tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), melainkan sudah menjadi atas nama orang lain; Jika kemudian benar, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 232/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 233/Gebang Raya tidak lagi tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (PENGGUGAT), maka dalil PENGGUGAT angka 1 tersebut telah terbantahkan secara hukum, dan karenanya PENGGUGAT tidak dapat mendalilkan bahwa PENGGUGAT memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan satu bangunan yang berdiri diatasnya SHM No. 232/Gebang Raya, dan SHM No.: 233/Gebang Raya. Dengan demikian dalil PENGGUGAT angka 1 posita gugatan tersebut harus ditolak.
4. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 2 tidak terkait langsung dengan TERGUGAT III, tetapi mengenai penjualan 2 (dua) bidang tanah yang diakui sebagai milik PENGGUGAT, maka TERGUGAT III

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



berkepentingan menanggapi dalil tersebut. Bahwa berdasarkan data yang ada pada TERGUGAT III, harga jual beli bidang tanah SHM No.: 232/Gebang Raya, dengan luas tanah 450 m² (*empat ratus lima puluh meter persegi*) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) tanggal 27 juni 2006 Nomor: 720/2006, disepakati oleh TERGUGAT I sebagai Penjual (sebagai kuasa menjual dari PENGGUGAT) dengan TERGUGAT II sebagai Pembeli, sebesar Rp. 776.160.000,- (*tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enampuluh ribu rupiah*). Sedangkan bidang tanah SHM No.: 233/Gebang Raya seluas 1.650 m² (*seribu enam ratus lima puluh meter persegi*) tidak termasuk dalam Akta Jual beli (AJB) tanggal 27 juni 2006 Nomor: 720/2006;

5. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 3 adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak benar, karena TERGUGAT III tidak pernah menerbitkan Akta Kuasa Nomor: 273 tanggal 29 September 2005 sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam nota gugatannya, tetapi yang diterbitkan oleh TERGUGAT III adalah Akta Kuasa Menjual Nomor: 373 tanggal 29 September 2005 dibuat dan ditandatangani PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT III selaku Notaris; Tergugat III mensomeer dalil PENGGUGAT tersebut, dan mohon dalil tersebut dibuktikan kebenarannya menurut hukum (mohon akta);
6. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 3, 4 dan 5 dapat ditanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa TERGUGAT III selaku Notaris di Kotamadya Tangerang tidak pernah memprakarsai kepada para pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT I) untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Menjual sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT;
 - b. Bahwa TERGUGAT III tidak pernah menerbitkan Akta Kuasa Menjual Nomor: 273 tanggal 29 September 2005, yang diterbitkan TERGUGAT III adalah Akta Kuasa Menjual Nomor: 373 tanggal 29 September 2005 yang ditandatangani PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT III selaku Notaris
 - c. Bahwa ruang lingkup isi surat kuasa menjual tidak ditentukan oleh TERGUGAT III selaku Notaris, melainkan ditentukan dan disepakati oleh para pihak yang menghadap TERGUGAT III selaku Notaris, dalam hal ini adalah PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



7. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 6 dapat TERGUGAT III tanggap sebagai berikut: bahwa benar, TERGUGAT III selaku PPAT telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 720/2006 tertanggal 27 Juni 2006 yang ditandatangani oleh Tuan SUPARJAN SETIAWAN (TERGUGAT I) bertindak selaku kuasa menjual dari Nyonya LINDA ARYANI berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 373 tanggal 29 September 2005 (selaku PENJUAL/PIHAK PERTAMA) dengan Tuan EDI KAMIDIN (selaku PEMBELI / PIHAK KEDUA);

8. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 7 yang menuduh TERGUGAT III bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan jual beli secara diam-diam adalah dalil yang sulit dimengerti, karena TERGUGAT III adalah PPAT yang bertugas membuat Akta Jual Beli Tanah, bukan sebagai pihak yang menjual atau membeli bidang tanah. Bahwa kemudian untuk menentukan dan menyepakati harga jual beli bidang tanah tersebut tidak ditentukan oleh TERGUGAT III, melainkan ditentukan dan disepakati oleh PENJUAL dengan PEMBELI;

Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT tentang adanya Surat Pernyataan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tertanggal 30 Juni 2006, TERGUGAT III selaku PPAT tidak mengetahui, karena surat tersebut tidak diberitahukan dan/atau diserahkan kepada TERGUGAT III sebelum Akte Jual Beli ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli; Bahwa mengenai besaran harga jual beli bidang tanah SHM No.: 232/Gebang Raya seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) sebesar Rp. 776.160.000,- (*tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enampuluh ribu rupiah*) yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) tanggal 27 juni 2006 Nomor 720/2006 merupakan harga yang telah ditentukan dan disepakati oleh Penjual (TERGUGAT I) dengan Pembeli (TERGUGAT II);

Oleh karena itu, dalil PENGGUGAT yang menuduh TERGUGAT III telah turut serta dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melaksanakan jual beli secara diam-diam adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga karenanya dalil tersebut harus ditolak;

9. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 7 yang menyebutkan jual beli 2 (dua) bidang tanah seluas 540 m² (*empat ratus lima puluh meter persegi*) dan seluas 1.650 m² (*seribu enam ratus lima puluh meter persegi*), dengan harga Rp. 776.160.000,- (*tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enampuluh ribu rupiah*) adalah dalil yang tidak benar, karena dalam Akta

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli (AJB) Nomor: 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 yang menjadi obyek jual beli adalah SHM No.: 232/Gebang Raya, Gambar Situasi No.: 252/1995 tanggal 18 Januari 1995, seluas 540 m2 (*limaratus empat puluh meterpersegi*), dengan harga Rp. 776.160.000,- (*tujuhratus tujuh puluh enam juta seratus enampuluh ribu rupiah*), **sedangkan bidang tanah seluas 1.650 m2 tidak menjadi obyek jual beli dalam**

Akta Jual beli Nomor 720/2006; Dengan demikian dalil PENGUGAT telah terbantahkan, sehingga karenanya gugatan PENGUGAT yang demikian haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa dengan memperhatikan dalil PENGUGAT yang membenarkan adanya Akta Kuasa Menjual yang ditandatangani oleh PENGUGAT (PEMBERI KUASA) kepada TERGUGAT I (PENERIMA KUASA) untuk menjual atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan milik PENGUGAT, yang dibuat di hadapan TERGUGAT III, sudah membuktikan bahwa benar PENGUGAT telah memberi kuasa kepada TERGUGAT I untuk menjual 2 (dua) bidang tanah miliknya; Pokok permasalahan yang didalilkan PENGUGAT hanya mengenai tindakan TERGUGAT I sebagai penerima kuasa tidak mempertanggungjawabkan pelaksanaan kekuasaannya kepada PENGUGAT, sehingga PENGUGAT merasa dirugikan. PENGUGAT tidak lengkap dalam mengajukan tuntutan hak dalam perkara ini, karena PENGUGAT tidak mengemukakan latar belakang, mengapa PENGUGAT memberi kuasa menjual kepada TERGUGAT I? Apa dan bagaimana hubungan hukum yang terjadi sesungguhnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga terjadi pemberian kuasa menjual ?;

11. Bahwa dalil PENGUGAT angka 8, 9, 10, 11, dan 12, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa jual beli tanah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dilakukan secara bertahap atau mencicil, adalah dalil yang tidak benar, karena TERGUGAT III dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut dilakukan secara tunai, dan tidak ada kekhilafan atau penipuan sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT; Penerbitan Akta Jual Beli telah dilakukan melalui tatacara dan memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



yang berlaku, di mana Penjual dan Pembeli telah menentukan dan menyepakati obyek jual beli dan harga jual beli, bahkan pihak penjual (TERGUGAT I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang jual beli tersebut dari pihak Pembeli (TERGUGAT II). Oleh karena itu, Akta Jual Beli Nomor: 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 yang diterbitkan TERGUGAT III tersebut sah menurut hukum;

12. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT angka 13, dapat disimpulkan bahwa persoalan yang sesungguhnya adalah mengenai perbuatan TERGUGAT I yang tidak menyerahkan dana hasil penjualan 2 (dua) bidang tanah milik PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT I ke Polda Metro Jaya dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan. Dengan demikian, PENGGUGAT telah mengakui dan membenarkan adanya dokumen hukum berupa Akta Kuasa Menjual, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 yang dibuat di hadapan TERGUGAT III;

13. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 14 yang menuduh TERGUGAT III menerbitkan Surat Kuasa Mutlak adalah tidak benar, karena Kuasa Menjual Nomor 373 tanggal 29 Mei 2005 yang kemudian dijadikan dasar TERGUGAT I menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 720/2006 tanggal 27 Juni 2006, adalah bukan Surat Kuasa Mutlak sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT; Akta Kuasa Menjual Nomor: 373 tanggal 29 Mei 2005 kemudian berakhir setelah dilaksanakan jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tersebut;

14. Bahwa sesuai dalil PENGGUGAT angka 15 dan 16, maka dapat dikemukakan bahwa sesungguhnya yang menjadi persoalan adalah hubungan hukum antara PENGGUGAT sebagai pemberi kuasa kepada TERGUGAT I sebagai Penerima Kuasa, untuk menjualkan 2 (dua) bidang tanah miliknya, bukan mengenai ketidakbenaran Akta Kuasa Menjual Nomor 373 tanggal 29 Mei 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 yang dibuat di hadapan TERGUGAT III; Permasalahan hukum yang didalilkan PENGGUGAT adalah bahwa TERGUGAT I sebagai pihak penerima kuasa menjual, telah melaksanakan kekuasaannya dengan menjual bidang tanah kepada TERGUGAT II, tetapi ternyata menurut dalil PENGGUGAT bahwa sampai sekarang TERGUGAT I belum menyerahkan uang hasil penjualan kepada PENGGUGAT yang jumlahnya sekitar Rp.

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*); Dengan demikian, dalil PENGUGAT yang memperlakukan dan menuntut pembatalan hukum atas Surat Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli Nomor 720/2006 tanggal 27 Juni 2006 haruslah ditolak, karena tidak beralasan dan tidak berdasar hukum;

15. Bahwa dalil PENGUGAT angka 17 yang menyebutkan ada scenario yang culas dan sistematis yang dilakukan oleh TERGUGAT III selaku PPAT/Notaris adalah tuduhan yang tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, karena TERGUGAT III sebagai Notaris dalam menerbitkan Akta Kuasa Menjual tertanggal 29 Mei 2005 yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I bukan merupakan Kuasa Mutlak. Selain itu, TERGUGAT III sebagai Notaris dalam menerbitkan Akta Kuasa Menjual tersebut tidak membuat dan menentukan isi kuasa, tetapi isi kuasa didasarkan pada maksud atau kehendak yang dikemukakan para pihak yang menghadap kepada TERGUGAT III sebagai Notaris; Lagi pula, Akta Kuasa Menjual tersebut sebelum ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I, mereka telah membaca dan memahami isi kuasa, dan pihak TERGUGAT III juga terlebih dahulu membacakan isi kuasa kepada mereka penghadap, kemudian mereka penghadap menandatangani kuasa tersebut;

16. Bahwa dalil PENGUGAT angka 18 dan 19 dapat ditanggapi, bahwa TERGUGAT III sebagai Notaris/PPAT bukan pihak dalam surat kuasa yang ditandatangani oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I ataupun dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II. Pihak-pihak yang melaksanakan kuasa ataupun dalam jual beli tersebut bukan TERGUGAT III sebagai Notaris/PPAT, melainkan para pihak yang tersebut dalam Akta Kuasa Menjual ataupun dalam Akta Jual Beli; Dengan demikian tuduhan PENGUGAT terhadap TERGUGAT III tentang perbuatan melawan hukum tidak terbukti sama sekali. Oleh karena itu, dalil PENGUGAT sepanjang ditujukan kepada TERGUGAT III harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

17. Bahwa oleh karena TERGUGAT III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian TERGUGAT III juga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, termasuk PENGUGAT;

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT angka 21, 22 dan 23 mengenai tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil, sepanjang ditujukan kepada TERGUGAT III, mohon untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; Hal ini dikemukakan secara tegas, karena selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT III, juga dikarenakan bahwa permasalahan hukum yang terjadi sebenarnya adalah mengenai pelaksanaan menjalankan kuasa menjual tanah yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;
19. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 24 mengenai tuntutan PENGGUGAT tentang uang paksa (*dwang som*), yang dibebankan kepada PARA TERGUGAT atau setidaknya yang ditujukan kepada TERGUGAT III juga agar ditolak seluruhnya, karena tuntutan tersebut tidak relevan lagi dan tidak berdasar hukum;
20. Bahwa tuntutan PENGGUGAT agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT III, mohon untuk ditolak, karena tuntutan tersebut tidak cukup alasan dan tidak berdasar hukum;
21. Bahwa demikian pula tuntutan PENGGUGAT agar TERGUGAT III dihukum pula membayar biaya perkara juga mohon ditolak, karena TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan bukan pihak yang salah;
22. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak seluruhnya, sehingga biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sudah seharusnya dibebankan kepada PENGGUGAT;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang (Peradilan Umum) tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini; atau
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/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

DALAM POKOK PERKARA:

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

ATAU: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT III mohon putusan yang seadil-adilnya (Mohon keadilan);

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat III serta memeriksa bukti-bukti yang diajukan masing-masing pihak, Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 490/Pdt.G/ 2014/PN.Tng pada tanggal 5 Mei 2015, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.232/Gebang Raya tercatat semula atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten;
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor : 373/tanggal 29 September 2005 yaitu surat kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I mengandung kekhilafan dan kecurangan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Kuasa No.373/tanggal 29 September 2005 yaitu surat kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I dibatalkan demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 27 Juni 2006 No.719/2006 dan No.720/2006 dihadapan Tergugat III selaku PPAT dibatalkan demi hukum;
7. Menyatakan pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II yang diterbitkan Turut Tergugat atas Sertifikat Hak Milik No.232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 233/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban atau Hak Tanggungan apapun juga kepada Penggugat, Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 233/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 keduanya terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkn tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 232/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 233/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat), seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya Kecamatan Jatiuwung Kotamadya Tangerang Provinsi Banten dan menyerahkannya kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.516.000,- (tiga juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati ini putusan ini;
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa menurut Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 490/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 5 Mei 2015, yang dibuat oleh Jurusita Panitera Pengadilan Negeri/Perikanan Jakarta Utara, menerangkan bahwa pada tanggal 27 Mei 2015 telah diberitahukan secara patut dan saksama kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa menurut Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 490/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 5 Mei 2015, yang dibuat oleh Jurusita Panitera Pengadilan Negeri/Perikanan Jakarta Utara, menerangkan bahwa pada tanggal 22 November 2016 telah diberitahukan secara patut dan saksama kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 19 Mei 2015 Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Juni 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Juni 2015,

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2015 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juni 2015;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tertanggal 16 November 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 November 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Desember 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 November 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2015, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 26 November 2015 secara patut dan saksama;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) sesuai surat pemberitahuan kepada Pembanding semula Tergugat III pada tanggal 18 September 2015 dan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Nopember 2015, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 September 2015, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Oktober 2015, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 18 September 2015 secara patut dan saksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat III didalam Memori Bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG, TANGGAL 05 MEI 2015 NOMOR: 490/Pdt.G/2014/PN.TNG BATAL DEMI HUKUM, KARENA PADA SAAT PROSES PEMERIKSAAN PERKARA, PENGGUGAT PRINSIPAL MENINGGAL DUNIA.

- Bahwa gugatan perkara perdata ini diajukan oleh Ny. LINDA ARYANI melalui kuasa hukumnya yang bernama MUHAMMAD SOLIHIN HD, SH. yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2014;
- Bahwa gugatan Ny. LINDA ARYANI tertanggal 8 Agustus 2014, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Agustus 2014 dengan register perkara No.: 490/Pdt.G/2014/PN.TNG.;
- Bahwa pemeriksaan perkara tersebut berlangsung cukup lama, karena pada akhirnya setelah kurang lebih 10 (sepuluh) bulan, tepatnya pada

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Mei 2015 perkara tersebut diputus oleh Majelis hakim yang pada pokoknya memenangkan gugatan Penggugat;

- Bahwa belakangan setelah perkara diputuskan, PEMBANDING mendapat informasi bahwa Ny. LINDA ARYANI sudah meninggal dunia karena sakit; Berdasarkan hal tersebut, PEMBANDING berusaha menyelidiki untuk membuktikan kebenaran informasi, dan pada akhirnya PEMBANDING baru mengetahui bahwa Ny. LINDA ARYANI telah meninggal dunia pada tanggal 22-11-2014, berdasarkan surat keterangan Ketua RT 003 RW.10, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang dalam Surat Pengantar/Keterangan No.:179/003-010/XI/2015 tertanggal 01-11-2015;
- Bahwa selama proses persidangan sampai dengan acara putusan akhir dibacakan, Kuasa Hukum TERBANDING/PENGGUGAT tidak pernah menyampaikan informasi kepada Majelis Hakim tentang meninggalnya Ny. LINDA ARYANI tersebut;
- Bahwa, justru Kuasa Hukumnya yang bernama MUHAMMAD SOLIHIN HD., SH. tetap melanjutkan proses perkara hingga tahap putusan, dengan cara memberikan Kuasa Substitusi kepada Kuasa Hukum lain, yang ternyata diketahui juga beralamat kantor yang sama dengan pemberi kuasa sbstitusi (MUHAMMAD SOLIHIN HD, SH.);
- Bahwa untuk membuktikan kebenaran hukum tentang keadaan hukum telah meninggalnya Ny. LINDA ARYANI sebagaimana didalilkan PEMBANDING tersebut, selain bukti PEMBANDING berupa Surat Keterangan dari RT /RW tersebut, jika dipandang belum cukup, maka PEMBANDING memohon agar dilakukan pemeriksaan terhadap diri principal PENGGUGAT/TERBANDING;
- Bahwa, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, maka jika pihak pemberi kuasa (Ny. LINDA ARYANI) meninggal dunia maka hubungan hukum antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa telah berakhir, sehingga terhadap proses perkara yang sedang berjalan penerima kuasa tidak lagi mempunyai kapasitas untuk melanjutkan penanganan perkara, dan hanya dapat dilanjutkan apabila saat itu ahli waris Ny. LINDA ARYANI bermaksud melanjutkan perkara tersebut;
- Bahwa, oleh karena Ny. LINDA ARYANI (PENGGUGAT/TERBANDING) terbukti telah meninggal dunia pada saat perkara a quo masih dalam tahap pemeriksaan persidangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, maka hubungan pemberian kuasa antara Ny. LINDA ARYANI dengan Kuasa Hukumnya (termasuk Kuasa Substitusi) sudah berakhir;
- Bahwa, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Mei 2015 Nomor; 490/Pdt.G/2014/PN.TNG BATAL DEMI HUKUM, karena penerima kuasa (kuasa substitusi) tidak brhak dan tidak berwenang bertindak atas nama Ny. LINDA ARYANI (PENGGUGAT/TERBANDING) yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa, apabila Penerima Kuasa dari Ny. LINDA ARYANI dan/atau Penerima Kuasa Substitusi bermaksud menyangkal tentang kedaan hukum meninggalnya Ny. LINDA ARYANI tersebut, maka PEMBANDING /TERGUGAT III memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten c.q. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk memberikan putusan sela yang pada pokoknya memerintahkan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memanggil Kuasa Hukum TERBANDING/PENGGUGAT agar menghadirkan pihak prinsipal Ny.

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



LINDA ARYANI (TERBANDING /PENGGUGAT) untuk dilakukan pemeriksaan di persidangan;

II. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TANGERANG TERBUKTI MELANGGAR AZAS IMPARSIAL DAN AUDI ET ALTERAM PARTEM.

- Bahwa pada pertimbangan yang dimuat dalam salinan putusan halaman 46 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, menyebutkan: “.... menurut hemat majelis sudah jelas bahwa obyek yang disengketakan adalah sebagaimana dimaksud dan mengenai kekeliruan dalam penulisan sudah diralat baik dalam perbaikan gugatan maupun dalam repliknya.....”;
- Bahwa, PEMBANDING/ TERGUGAT III selama persidangan hanya menerima nota gugatan tertanggal 8 Agustus 2014 yang telah di register pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 14 Agustus 2014, dan terhadap gugatan dimaksud PEMBANDING/TERGUGAT III telah menyampaikan jawaban tertanggal 28 Oktober 2014;
- Bahwa dalam perkara *a quo*, PEMBANDING/TERGUGAT III menyampaikan jawaban dengan menanggapi dalil-dalil gugatan TERBANDING/PENGGUGAT yang dirumuskan dalam nota gugatan tertanggal 08 Agustus 2014 dengan register tertanggal 14 Agustus 2014, sebab PEMBANDING/TERGUGAT III sampai dengan perkara diputus tidak pernah diberitahu dan/atau diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengenai adanya perbaikan gugatan yang diajukan oleh kuasa hukum PENGGUGAT/TERBANDING;
- Lazimnya, setiap perubahan/perbaikan gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT, menjadi kewajiban bagi Majelis Hakim untuk menyampaikannya kepada TERGUGAT, namun dalam perkara *a quo*, selama pemeriksaan persidangan berlangsung, PEMBANDING/TERGUGAT III tidak pernah menerima nota perbaikan gugatan, sehingga hal demikian menimbulkan kerugian terhadap PEMBANDING/TERGUGAT III, sebab tanggapan dan bantahan yang disampaikan PEMBANDING/TERGUGAT III, merupakan sanggahan terhadap hal-hal yang didalilkan PEMBANDING/PENGGUGAT dalam nota gugatan 8 Agustus 2014, sedangkan di sisi lain Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang memberikan pertimbangan dan putusan dengan mendasarkan pada gugatan perbaikan yang tidak pernah disampaikan kepada PEMBANDING/TERGUGAT III;
- Tidak disampaikannya perbaikan gugatan PEMBANDING/ PENGUGAT tersebut juga berimplikasi pada putusan yang juga merugikan PEMBANDING/ TERGUGAT III, dikarenakan pertimbangan hakim bukan berpedoman pada gugatan yang telah disampaikan dan diterima PEMBANDING/TERGUGAT III, namun pada gugatan yang telah dilakukan perbaikan oleh TERBANDING/ PENGUGAT tanpa diketahui oleh PEMBANDING/TERGUGAT III mengenai materi apa saja yang diperbaiki oleh TERBANDING/PENGGUGAT;
- Atas dasar fakta dan keadaan yang demikian, yakni dengan tidak disampaikannya perbaikan gugatan TERBANDING/PENGGUGAT kepada PEMBANDING/ TERGUGAT III, PEMBANDING/TERGUGAT III menganggap Majelis Hakim Tangerang dalam perkara *a quo* telah memihak serta tidak memberikan perlakuan yang sama terhadap para pihak yang berperkara, sehingga menimbulkan kerugian terhadap PEMBANDING/ TERGUGAT III di dalam merumuskan jawaban dan

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



bantahan atas gugatan TERBANDING/PENGGUGAT yang berimplikasi pada putusan yang juga merugikan PEMBANDING/TERGUGAT III, dikarenakan pertimbangan hakim bukan berpedoman pada gugatan yang telah disampaikan dan diterima PEMBANDING/TERGUGAT III;

- Adapun mengenai Replik TERBANDING/PENGGUGAT, pada halaman 3 yang mendalilkan tentang adanya perbaikan yang dilakukan sebelum hadirnya PEMBANDING/TERGUGAT III di persidangan, semakin mempertegas adanya keberpihakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, sebab sudah menjadi kewajiban bagi majelis hakim sebagaimana diperintahkan oleh ketentuan perundangan, berkenaan dengan perbaikan jawaban untuk disampaikan kepada pihak yang berperkara yakni TERGUGAT dan/atau PARA TERGUGAT; Demikian pula terhadap PEMBANDING/ TERGUGAT III, selaku pihak yang terkait dalam perkara, mempunyai hak untuk diberikan perbaikan gugatan yang diajukan TERBANDING/PENGGUGAT;
- Oleh karena itu, dalih dan dalil TERBANDING/PENGGUGAT dalam replik tersebut bukan merupakan suatu argumentasi yang dapat dibenarkan secara hukum, karena hadir atau tidaknya pihak lain dalam hal ini PEMBANDING/TERGUGAT III, ketika dilakukan pengajuan perbaikan gugatan mutlak harus disampaikan kepada PEMBANDING/TERGUGAT III;
- Maka, dengan adanya fakta-fakta sebagaimana diuraikan diatas, PEMBANDING/TERGUGAT III menilai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melanggar asas *imparsial* serta asas *audi et alterampartem*, dengan memihak salah satu pihak dalam perkara yang diperiksa (TERBANDING/PENGGUGAT) dengan menghilangkan hak PEMBANDING/TERGUGAT III dengan tidak menyampaikan perbaikan gugatan yang diajukan TERBANDING/ PENGGUGAT kepada PEMBANDING/ TERGUGAT III.

III. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK CERMAT DALAM MEMERIKSA PERKARA YANG DAPAT MENAKIBATKAN PUTUSANNYA MENJADI BATAL ATAU DIBATALKAN.

- Bahwa dalam nota gugatan TERBANDING/PENGGUGAT dan sebagaimana disebutkan di dalam Salinan Putusan Nomor: 490/Pdt.G/2014 /PN.TNG. tanggal 21 April 2015 tertera pihak **TURUT TERGUGAT adalah KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, beralamat Jl. Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kotamadya Tangerang;**
- Bahwa dari rumusan TURUT TERGUGAT tersebut, maka timbul pertanyaan dari PEMBANDING/TERGUGAT III: sesungguhnya, Kantor Pertanahan manakah yang menjadi pihak TURUT TERGUGAT dalam perkara ini? Sebab sebagaimana ditunjukkan dihadapan persidangan, Relaas Panggilan adalah ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, sedangkan pihak Kantor Pertanahan Kota Tangerang bukan pihak dalam perkara sebagaimana dimaksudkan PENGGUGAT;
- Bahwa, apabila yang dimaksud oleh TERBANDING/PENGGUGAT pihak TURUT TERGUGAT adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, alamat instansi tersebut bukan di Jl. Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kotamadya Tangerang, namun beralamat di Jl. Abdul Hamid, Kav.8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang;

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dengan tidak jelasnya Subyek yang didudukkan TERBANDING/ PENGGUGAT sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini, maka pertimbangan mengenai telah dipanggilnya TURUT TERGUGAT secara sah dan patut adalah tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan oleh peraturan perundangan, karena alamat yang dituju dengan subyek yang dimaksudkan tidak bersesuaian; Sehingga berimplikasi pada tidak jelasnya pihak yang dipanggil, terkait pihak Turut Tergugat manakah yang telah dipanggil secara patut dan secara sah;
- Bahwa, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam pertimbangan dan amar putusan menyatakan: *"menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan SHM 232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny.LINDA ARYANI (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat"*; Siapakah pihak Turut Tergugat yang dihukum oleh Majelis Hakim? Seandainya yang dimaksud majelis Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagaimana Subyek Turut Tergugat yang tertera dalam gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT dan telah pula dimuat dalam Salinan Putusan Nomor: 490/ Pdt.G /2014/PN.TNG. tanggal 21 April 2015, maka instansi tersebut tidak berwenang untuk menerbitkan suatu sertipikat yang berada diluar wilayahnya mengingat tanah perkara berada di Kota Tangerang;
- Oleh karena itu, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga karenanya putusan Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan.

Bahwa selanjutnya, apabila keadaan hukum Ny. LINDA ARYANI terbukti belum meninggal dunia, maka berikut ini disampaikan pokok-pokok alasan banding dari PEMBANDING/TERGUGAT III yang selengkapnya diuraikan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut:

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT III mengajukan eksepsi kompetensi kewenangan absolut terkait gugatan TERBANDING/PENGGUGAT dalam bagian petitum pada halaman 9 angka 8, yang menyebutkan atau meminta agar Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang:

"Menyatakan pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang diterbitkan Turut Tergugat atas Sertipikat Hak Milik dibatalkan demi hukum";

"Menghukum Turut tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.232/Gebang Jaya, dan Sertipikat hak Milik No.:233/Gebang Jaya,";

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Terhadap eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT III tersebut, Majelis Hakim menyatakan menolak dengan pertimbangan sebagaimana dimuat dalam Putusan Sela No.490/Pdt.G/ 2014/PN.TNG. tanggal 09 Desember 2014, pada halaman 25, berdasarkan pertimbangan: *"..... Majelis Hakim berpendapat jika secara substansi gugatan tersebut menyangkut tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan oleh karena itu Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo"*;

Berikutnya, dalam putusan akhir, Majelis Hakim justru mengabulkan permintaan TERBANDING/PENGGUGAT dengan memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 232 atas nama Ny.LINDA ARYANI dan Sertipikat Hak Milik No.: 233 atas nama LINDA ARYANI;

PEMBANDING/TERGUGAT III berkeberatan dan menolak pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tersebut berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.232 dan Sertipikat Hak Milik No.: 233 merupakan putusan administrasi atau Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memutuskan penghukuman penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada TURUT TERBANDING III/TURUT TERGUGAT;
- 1.2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat jika secara substansi gugatan tersebut menyangkut tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), semestinya putusan hanya terbatas pada perbuatan melawan hukum dan batalnya akta jual beli, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 321/K/Sip/1978, tanggal 31-01-1981;
- 1.3. Bahwa putusan Majelis Hakim yang memerintahkan TURUT TERBANDING III/TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 232 atas nama Ny.LINDA ARYANI dan Sertipikat Hak Milik No.: 233 atas nama LINDA ARYANI, telah melampaui kewenangannya, sebab pada hakikatnya perintah terhadap pembatalan dan penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara terletak pada kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;

Berdasarkan alasan dan argumentasi hukum yang telah diuraikan diatas, maka pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut tidak dapat dipertahankan dan selayaknya dibatalkan dengan mengabulkan eksepsi dari PEMBANDING/TERGUGAT III.

2. Terhadap Pertimbangan Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa eksepsi lainnya yang diajukan PEMBANDING/TERGUGAT III adalah mengenai gugatan TERBANDING/PENGGUGAT adalah tidak jelas/kabur/*obschuur libel*.

Tidak jelasnya gugatan TERBANDING/PENGGUGAT dimaksud adalah adanya dalil TERBANDING/PENGGUGAT pada angka 6 dan 7, dimana dalam dalil tersebut disebutkan telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah yang diakui sebagai milik TERBANDING/PENGGUGAT dengan alas hak SHM No.232/Gebang Jaya seluas 540 m² (*limaratus empatpuluh meter persegi*) dan SHM No.233/Gebang Jaya seluas 1.650 m² (*seribu enamratus limapuluh meter persegi*), antara TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dengan TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II,

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



dihadapan PEMBANDING/ TERGUGAT III, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.720/2006 tanggal 27 Juni 2006;

Bahwa sebagaimana fakta sebenarnya yang didukung oleh bukti menurut hukum, Akta Jual Beli No.720/2006 tanggal 27 Juni 2006 adalah akta otentik untuk jual beli obyek bidang tanah SHM No.232/Gebang Jaya seluas 540 m² (*limaratus empatpuluh meter persegi*), dan tidak terdapat bidang tanah dengan SHM No.233/Gebang Jaya seluas 1.650 m² (*seribu enamratus limapuluh meter persegi*) yang juga merupakan sebagai obyek dalam transaksi tersebut (**vide: Bukti T.III – 6 dan Bukti P – 3**);

Apabila Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dalam putusan pada halaman 46, yang menyebutkan: “.....*menurut hemat majelis sudah jelas bahwa obyek yang disengketakan adalah sebagaimana dimaksud dan mengenai kekeliruan dalam penulisan sudah diralat baik dalam perbaikan gugatan*”, maka pertimbangan itu keliru dan tidak dapat dipertahankan, dikarenakan PEMBANDING/TERGUGAT III tidak pernah menerima perbaikan gugatan, maka PEMBANDING/TERGUGAT III mengajukan eksepsi ini dikarenakan PEMBANDING/TERGUGAT III tidak pernah mengetahui materi apa sajakah yang menjadi pokok perbaikan gugatan yang diajukan TERBANDING/PENGGUGAT; Apabila perbaikan gugatan TERBANDING/PENGGUGAT disampaikan kepada PEMBANDING/TERGUGAT III, dan gugatan menjadi jelas dan terang maka PEMBANDING/ TERGUGAT III belum tentu mengajukan eksepsi mengenai tidak jelasnya gugatan TERBANDING/PENGGUGAT.

Berdasarkan alasan dan argumentasi yang telah diuraikan diatas, maka pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut tidak dapat dipertahankan dan selayaknya dibatalkan dengan mengabulkan eksepsi dari PEMBANDING/TERGUGAT III ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Pertimbangan Majelis Hakim tidak didasarkan pada “ratio decidendi”.

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT III keberatan dan menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang dimuat dalam putusannya halaman 44 yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa Penggugat berniat untuk menjual melalui perantara Tergugat I kemudian atas prakarsa Tergugat III, Penggugat diminta untuk menandatangani surat kuasa, maka terbitlah Akta Kuasa Nomor: 373 tanggal 29 September 2005 yang mana surat kuasa tersebut tidak ada klausula tentang kapan penyerahan dana penjualan kepada Penggugat”.

Bahwa pertimbangan tersebut tidak didasarkan pada *ratio decidendi* berdasarkan fakta-fakta hukum yang merupakan latar belakang dan rangkaian peristiwa yuridis sebagai berikut:

- Bahwa, selaku notaris, PEMBANDING/TERGUGAT III bertugas mencatat keinginan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dituangkan dalam suatu akta notariil (*i.c.* Akta Kuasa Nomor: 373), dan kemudian sebelum dilaksanakan tanda tangan oleh para pihak yang berkepentingan tersebut, terlebih dahulu notaris membacakan materi/isi dari akta yang telah dibuat, sehingga semua pihak dapat mengetahui apabila klausula-klausula yang terdapat dalam akta



sudah sesuai kehendak para pihak yang melakukan kesepakatan ataukah terdapat hal-hal yang belum dimuat untuk ditambahkan;

Tidaklah rasional jika PEMBANDING/TERGUGAT III selaku notaris sebagai pihak yang memprakarsai penerbitan surat kuasa, sebab, maksud kedatangan para pihak kepada PEMBANDING/TERGUGAT III dipastikan telah mempunyai tujuan untuk keperluan tertentu sebagaimana disampaikan pada PEMBANDING/TERGUGAT III, yakni dalam rangka proses transaksi jual beli bidang tanah yang akan dilaksanakan dengan pemberian kuasa dari TERBANDING/PENGGUGAT kepada TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I; Disamping itu PEMBANDING/ TERGUGAT III juga tidak mengenal pihak-pihak tersebut sebelumnya; Sehingga isi daripada klusula dalam surat kuasa merupakan implementasi dari keinginan-keinginan para pihak yang telah bersepakat tanpa adanya campur tangan PEMBANDING/ TERGUGAT III;

- b. Bahwa lazimnya dalam suatu kegiatan pemberian kuasa, tentu terdapat peristiwa tandatangan oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa, begitu pula dalam proses penerbitan Akta Kuasa Nomor: 373 tanggal 29 September 2005, dimana setelah akta dibacakan, dan para pihak telah memahami dan menganggap telah sesuai, maka langkah berikutnya adalah dengan pelaksanaan tanda tangan, mencakup tanda tangan para saksi-saksi;

Akta Kuasa Nomor: 373 tanggal 29 September 2005, diterbitkan atas hal-hal yang tidak menyimpangi ketentuan peraturan perundangan, karena para pihak seluruhnya hadir menghadap PEMBANDING/TERGUGAT III, diantaranya: Pemberi Kuasa (TERBANDING/PENGGUGAT), TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I, serta saksi-saksi yang masing-masing bernama: BONAR T, S.H dan PRAJA, yang kesemuanya adalah cakap hukum dan secara sadar membubuhkan tandatangannya;

Bahwa sesungguhnya, jika secara cermat dan obyektif, permasalahan sebenarnya yang terjadi adalah berkaitan dengan penyerahan hasil pembayaran jual beli yang belum dilaksanakan oleh TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I kepada TERBANDING/PENGGUGAT, bukan dikarenakan terbitnya Akta Kuasa Nomor: 373 tanggal 29 September 2005; Proses penerbitan Akta Kuasa Nomor 373 tanggal 29 September 2005, telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan peraturan perundangan, yang mana para pihak yang terdiri dari Pemberi Kuasa (TERBANDING/ PENGGUGAT), Penerima Kuasa (TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I), dan Saksi-saksi hadir; Fakta hukum tersebut didukung oleh keterangan saksi BONAR T, S.H. yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan: "para pihak hadir semua dalam proses penandatanganan Surat Kuasa dan Akta Jual Beli, yang dilaksanakan di kantor PEMBANDING/ TERGUGAT III";

Berdasarkan pada hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, maka esensi dari peristiwa yang merupakan *ratio decidendi* dalam perkara *a quo* adalah telah terdapat suatu kesepakatan para pihak (TERBANDING/PENGGUGAT dan TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I) berkenaan dengan keinginan TERBANDING/PENGGUGAT yang hendak menjual bidang tanah miliknya dengan menunjuk TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I selaku pihak yang mewakili TERBANDING/ PENGGUGAT sebagai penjual, sehingga untuk tindak lanjut keperluan tersebut

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



mendatangi PEMBANDING/TERGUGAT III selaku Notaris; Namun demikian, atas hasil jual beli bidang tanah yang dilaksanakan, TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I selaku Penerima Kuasa belum menyerahkan seluruhnya kepada TERBANDING/PENGGUGAT;

Oleh karena itu, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut harus dikesampingkan, karena tidak didasarkan pada *ratio decidendi* yang merupakan esensi dari fakta-fakta hukum yang sebenarnya, sehingga karenanya putusan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan seluruhnya;

2. Pertimbangan tidak didasarkan pada fakta-fakta dan bukti menurut hukum.

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT III keberatan dan menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang dimuat dalam putusannya halaman 44 yang menyebutkan: "*Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan secara diam-diam dimana harga penjualan dilaksanakan dibawah harga permintaan yaitu sebesar Rp.776.160.000,- (tujuh ratus tujuh puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah) padahal harga yang sesungguhnya berdasarkan surat perjanjian Tergugat I dan Penggugat tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sesuai harga yang dikehendaki Penggugat*".

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut keliru, dikarenakan tidak dipertimbangkan berdasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti menurut hukum yang telah diungkap selama persidangan, maka dari itu PEMBANDING/PENGGUGAT menyampaikan keberatan dan menolak pertimbangan dimaksud berdasarkan hal-hal sebagai berikut ini:

2.1. Bahwa dalam dalil TERBANDING/PENGGUGAT tertanggal 08 Agustus 2014 telah jelas dikemukakan oleh TERBANDING/PENGGUGAT mengenai obyek bidang tanah yang akan dijual oleh TERBANDING/ PENGGUGAT, yakni: 1 (satu) bidang tanah seluas 540 m² (*limaratus empat puluh meter persegi*) SHM 232/Gebang Raya, a.n. LINDA ARYANI (*vide: bukti P-4*) dan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.650 m² (*seribu enam ratus limapuluh meter persegi*), SHM 233/Gebang Raya, a.n. LINDA ARYANI (*vide: bukti P-5*);

Kemudian, sebagai tindak lanjut dari maksud TERBANDING/PENGGUGAT tersebut, dibuatlah Surat Perjanjian antara TERBANDING/PENGGUGAT dengan TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I selaku pihak yang dikuasakan untuk menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut, yang pada pokoknya kesepakatan harga 2 (dua) bidang tanah itu adalah Rp. 1,500,000,000.- (*satu milyar limaratus juta rupiah*); (*vide: Bukti P - 6*)

Argumentasi hukum yang didukung dengan alat bukti ini merupakan fakta, jika dalam pelaksanaannya, jual beli antara TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dengan TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II telah sesuai terhadap hal yang diperjanjikan dan dikuasakan kepada TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dalam proses penjualannya, yaitu penjualan terhadap bidang tanah dengan alas hak SHM 232/Gebang Raya seluas 540 m² (*limaratus empat puluh meter persegi*) dan SHM 233/Gebang Raya seluas 1.650 m² (*seribu enam ratus limapuluh meter persegi*);



2.2. Bahwa peristiwa transaksi jual beli bidang tanah antara TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dengan TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II didasarkan pada Surat Kuasa Menjual (**vide; Bukti T.III – 5, dan Bukti P-1**) untuk penjualan bidang tanah dengan alas hak SHM 232/Gebang Raya dan SHM 233/Gebang Raya (**Vide Bukti P-4 dan Bukti P-5 serta Bukti T.III-1 dan Bukti T.III-2**), yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 719/2006 untuk bidang tanah seluas 1.650 m² (seribu enamratus limapuluh meter persegi), sedangkan Akta Jual Beli Nomor: 720/2006 adalah untuk 1 (satu) bidang tanah seluas 540 m² (limaratus empatpuluh meter persegi), dengan harga Rp.776.160.000,- (tujuhratus tujuh puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah)

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti menurut hukum yang mengemuka selama pemeriksaan persidangan sebagaimana diuraikan diatas, telah jelas mengenai bidang tanah yang menjadi obyek untuk dijual adalah 2 (dua) bidang tanah, dengan harga yang disepakati Rp. 1,500,000,000,- (satu milyar limaratus juta rupiah), yang jika dihubungkan dengan dalil TERBANDING/PENGUGAT yang kemudian menjadi pertimbangan majelis hakim jika jual beli yang dilakukan antara TURUT TERBANDING I /TERGUGAT I dengan TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II adalah dengan harga Rp.776.160.000,- (tujuhratus tujuh puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah) adalah keliru, sebab tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan bertolak belakang dengan bukti-bukti menurut hukum, karena harga sebagaimana dijadikan pertimbangan oleh majelis hakim sehingga berkesimpulan adanya kecurangan dan kekhilafan tersebut sesungguhnya untuk 1 (satu) obyek bidang tanah dengan luas 540 m² (limaratus empatpuluh meter persegi) sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 720/2006 (**vide bukti P-3 dan Bukti T.III-6**);

Persoalan yang kemudian terjadi adalah manakala TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I tidak menyerahkan hasil penjualan tanah kepada TERBANDING/PENGUGAT, bukan dalam konteks kecurangan dan kekhilafan dengan cara diam-diam melakukan transaksi dibawah harga yang telah disepakati.

Dengan demikian, pertimbangan majelsi hakim yang tidak didasarkan pada fakta dan bukti-bukti menurut hukum sebagaimana yang telah diperoleh selama pemeriksaan dalam persidangan tidak dapat dipertahankan, dan oleh karenanya terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dimaksud sudah selayaknya untuk dibatalkan.

3. **Penerbitan Akta Jual beli No.: 719/2006 tidak bertentangan dengan hukum.**

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT III sangat berkeberatan dan menolak pertimbangan majelis hakim dalam putusan pada halaman 45 yang menyatakan: "*Bahwa atas penerbitan Akta Jual beli (AJB) yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut jelas Tergugat III telah terlibat secara langsung dan melawan hukum dengan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) yang didalamnya terdapat kekhilafan dan penipuan,*";

Dasar keberatan dan penolakan PEMBANDING/TERGUGAT III atas pertimbangan majelis hakim tersebut adalah bahwa keterlibatan PEMBANDING/TERGUGAT II dalam penerbitan Akta Jual Beli semata-

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mata karena jabatan PEMBANDING/ TERGUGAT II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun mengenai terkait pembayaran sebagaimana yang disampaikan kepada PEMBANDING/TERGUGAT III dan dituangkan dalam akta jual beli adalah telah lunas, dengan teknis pembayaran yang telah disepakati diantara para pihak, sehingga apabila ternyata belum terlaksananya pembayaran secara menyeluruh, tentu diluar tanggung jawab PEMBANDING/TERGUGAT III;

Hubungan hukum antara TERBANDING/PENGGUGAT dengan TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dalam konteks pemberi kuasa dan penerima kuasa yang dituangkan dalam akta notaariil yaitu Akta Kuasa Nomor 373 tanggal 29 September 2005, adalah merupakan satu kesatuan rangkaian peristiwa hukum yang tidak dipisahkan, artinya perbuatan hukum dari TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I yang mewakili TERBANDING/PENGGUGAT dalam proses jual beli sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual beli No.: 719/2006 adalah sah, karena TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I melakukan hal tersebut dalam rangka menjalankan kuasa dari TERBANDING/PENGGUGAT, bukan untuk kepentingan diri sendiri;

Pertimbangan Majelis Hakim tentang adanya kekhilafan dan penipuan dalam penerbitan Akta Jual Beli No.: 719/2006, adalah tidak benar dan bertolak belakang dengan kebenaran materiil berupa fakta-fakta dan bukti-bukti yang mengemuka selama proses persidangan, dimana tidak terdapat suatu bukti maupun fakta hukum yang meneguhkan adanya kekhilafan dan penipuan;

Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak menguraikan dimana letak kekhilafan dalam penerbitan Akta Jual beli No.: 719/2006 yang didasarkan pada pemberian kuasa dari TERBANDING/PENGGUGAT kepada TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I? Bahkan sebaliknya, telah dapat dibuktikan di dalam persidangan jika pemberian kuasa dari TERBANDING/ PENGGUGAT kepada TURUT TERBANDING/ TERGUGAT I dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang berlaku, yakni: pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa yang telah cakap hukum hadir, disaksikan pula oleh para saksi-saksi bukan dari karyawan PEMBANDING/TERGUGAT III melainkan pihak yang diajak oleh TERBANDING/PENGGUGAT dan TURUT TERBANDING I/ TERGUGAT I yang masing-masing bernama: BONAR TSH dan PRAJA; Sehingga peristiwa pemberian kuasa dari TERBANDING/PENGGUGAT kepada TURUT TERBANDING I/ TERGUGAT I telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan, yang kemudian berdasarkan akta kuasa menjual tersebut dilaksanakan transaksi jual beli antara TURUT TERBANDING I/TERGUGAT I dengan TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II, secara terang dan tunai sebagaimana disampaikan kepada PEMBANDING/TERGUGAT III, tanpa adanya keterpaksaan atau kekhilafan dari para pihak;

Berikutnya, mengenai penyebutan terdapat "penipuan" dalam penerbitan Akta Jual beli No.: 719/2006 oleh Majelis Hakim, merupakan pertimbangan yang sumir dan tidak cukup bukti, selain tidak adanya putusan berkekuatan hukum tetap yang membuktikan suatu penipuan, pertimbangan tersebut tidak berdasarkan pada keadaan, fakta, dan bukti-bukti secara hukum; Pertimbangan Majelis Hakim mengenai penipuan yang didasarkan pada pembayaran yang belum dilaksanakan seluruhnya adalah keliru, karena dapat dijelaskan bahwa para pihak yang terkait

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



dalam penerbitan Akta Kuasa Nomor 373 tanggal 29 September 2005 dan Akta Jual beli No.: 719/2006, telah membuat kesepakatan diluar kantor PEMBANDING/TERGUGAT III, maka segala hal yang dituangkan dalam Akta Jual beli No.: 719/2006, sesungguhnya telah dimengerti dan disetujui oleh semua pihak, tidak terkecuali TERBANDING/PENGGUGAT, karena pada saat itu keberadaan SHM 232/Gebang Raya dan SHM 233/Gebang Raya ada pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) sebagai jaminan kredit dari TERBANDING/PENGGUGAT (vide: **Bukti T.III-3 berupa Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit Nomor: 73 tanggal 30 Desember 1996/HELMY PANUH,S.H. Notaris di Jakarta**);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada poin-poin diatas, maka terhadap penerbitan Akta Jual beli No.: 719/2006, tidak terdapat hal-hal yang dapat dipergunakan sebagai fakta yuridis telah dilaksanakan bertentangan dengan hukum, sehingga pertimbangan dan putusan majelis hakim dalam subtsnasi ini tidak dapat dipertahankan dan sudah selayaknya untuk dibatalkan;

4. Pertimbangan didasarkan pada penafsiran keliru tentang Surat Kuasa Mutlak.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya yang dimuat dalam salinan putusan pada halaman 48 telah menerangkan: "*bahwa penerbitan kuasa mutlak yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri R.I. tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 tahun 1982 adanya larangan penggunaan Kuasa Mutlak sehingga Surat Kuasa Mutlak seperti yang diterbitkan Tergugat III tersebut sudah tidak dapat diterbitkan lagi karena menyalahai instruksi Menteri Dalam Negeri RI, maka dengan demikian jelas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum*"; Kemudian dalam pertimbangan pada halaman 48 menyatakan: "*..... Surat Kuasa Mutlak tidak dibenarkan lagi sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI tanggal 6 maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 yaitu adanya larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, dan Yurisprudensi tetap, maka Surat Kuasa yang diterbitkan oleh Tergugat III yang intinya dari Penggugat diberikan Kuasa Mutlak kepada Tergugat I untuk pennjualan tanah milik Penggugat oleh karena penerbitan Surat Kuasa Mutlak sudah tidak dibenarkan sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI maka dengan demikian Surat Kuasa No.373 tanggal 29 September 2005 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum*";

Bahwa guna membuktikan kekeliruan Majelis Hakim dalam menafsirkan Surat Kuasa Mutlak, maka berikut ini dapat dikemukakan Instruksi Mendagri RI tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Surat Kuasa Mutlak, yakni:

Pertama: **Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.**



- Kedua : a. **Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;**
b. **Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.**

Dari rumusan Instruksi Mendagri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Surat Kuasa Mutlak tersebut, jika dipadankan sebagai batu uji dengan klausula-klausula yang terdapat dalam Akta Kuasa No.373/ tanggal 29 September 2005, tidak terdapat frasa: "mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa", serta frasa adanya "pemberian kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya";

Selain tidak terdapatnya klausula sebagaimana ditulis diatas, secara rasional, pemberian kuasa oleh TERBANDING/PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I /TERGUGAT II dapat sewaktu-waktu ditarik oleh pemberi kuasa, ketika pemberi kuasa menilai penerima kuasa berkeinginan untuk mencabut kuasa yang diberikan, karena hakikat masa berlaku dari pemberian kuasa tersebut merupakan kewenangan pemberi kuasa dalam hal ini TERBANDING/ PENGUGAT);

Berikutnya, mengenai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2584 K/PDT/2986 tanggal 14 April 1988, yang juga dipergunakan oleh Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan mengenai Surat Kuasa Mutlak, menurut PEMBANDING/TERGUGAT III, surat edaran tersebut tidak relevan terhadap perkara *a quo*, dikarenakan terdapatnya penafsiran yang keliru dari Majelis Hakim berkenaan dengan Surat Kuasa Mutlak terhadap Akta Surat Kuasa Nomor: 273 tanggal 29 September 1995, yang sesungguhnya tidak termasuk dalam klasifikasi Surat Kuasa Mutlak;

Dengan demikian, dengan adanya penafsiran dan pemaknaan yang keliru oleh majelis hakim yang mengkategorikan bahwa Akta Surat Kuasa Nomor: 273 tanggal 29 September 1995 merupakan surat kuasa mutlak, maka implikasi dari penafsiran tersebut adalah pada pertimbangan yang juga keliru, oleh karena itu putusan tersebut tidak layak untuk dipertahankan dan harus dibatalkan.

5. Putusan Majelis Hakim tidak didasarkan pada pertimbangan yang cukup (onvoldoende gemotiveerd).

Pertimbangan majelis hakim dalam putusan pada halaman 50 menyatakan bahwa: "untuk petitum angka 11 ini majelis berpendapat bahwa petitum ini masih berkaitan dengan petitum-petitum sebelumnya maka petitum inipun harus dikabulkan yaitu menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan SHM 232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny.LINDA ARYANI (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat)

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat”;

Bahwa atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim kemudian memutuskan dalam amarnya yang berbunyi: *”Menguhukum Turut Tergugat untuk menerbitkan SHM 232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny.LINDA ARYANI (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat”;*

Putusan Majelis Hakim tersebut tidak didasarkan pada pertimbangan yang cukup, karena:

- 5.1. Bahwa pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* tidak jelas, dimana dengan **berpijak pada gugatan TERBANDING/PENGGUGAT yang tidak pernah dilakukan perubahan/perbaikan bahkan diteguhkan dalam Salinan Putusan Perkara Nomor: 490/Pdt.G/2014/PN.TNG. tanggal 21 April 2015, bahwa TURUT TERGUGAT adalah KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG** beralamat di **Jl. Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kotamadya Tangerang;** Sehingga apakah panggilan yang disampaikan telah dapat dianggap sah dan patut apabila antara alamat dan subyek hukum berbeda? Hal ini tidak dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim secara cermat untuk menentukan kantor pertanahan manakah yang dimaksud TERBANDING/PENGGUGAT untuk didudukkan sebagai Turut Tergugat, namun justru Majelis menyempurnakan ketidakjelasan tersebut dengan menghukum pihak yang juga tidak jelas subyek hukumnya dalam perkara; Sehingga, implikasi terhadap putusan itu adalah kabur, sebab siapa pihak yang dibebankan untuk melaksanakan putusan tersebut?
- 5.2. Bahwa pertimbangan yang hanya didasarkan pada kalimat: *”berkaitan dengan petitum-petitum sebelumnya”* untuk kemudian menghukum dengan perintah adanya perbuatan hukum menerbitkan hak, tanpa adanya pertimbangan lain yang mendukung adanya unsur-unsur perbuatan yuridis dan layak dikualifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum merupakan putusan yang sulit diterima sebagai logika hukum, karena tidak tergambar secara jelas perbuatan manakah dari pihak yang diperintahkan tersebut sehingga harus dihukum;

Dengan demikian, putusan Majelis Hakim yang tidak didasarkan pada pertimbangan yang cukup tersebut tidak layak untuk dipertahankan dan layak untuk dibatalkan.

6. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara.

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah memutus perkara dengan melampaui kewenangannya, hal mana diwujudkan dalam amar putusan yang pada pokoknya: " *Menguhukum Turut Tergugat untuk menerbitkan SHM 232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny.LINDA ARYANI (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) gambar situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun juga dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat*";

Penghukuman dalam bentuk perintah penerbitan sertipikat hak milik, secara absolut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebab sertipikat merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN), sebagaimana telah banyak diputuskan dalam Yurisprudensi mahkamah Agung, diantaranya: Yurisprudensi Nomor: 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976, yang menyatakan: "*karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan*";

Kendatipun Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam putusannya pada halaman 49, yakni: "*bahwa kewenangan membatalkan Sertipikat Hak Milik No.232/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik 233/Gebang Raya adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri maka Majelis menyatakan bahwa dari sejak awal proses jual beli ini tidak benar mulai dari penerbitan surat kuasa mutlak maka pengalihan Hak dari tergugat I kepada tergugat II yang diterbitkan oleh Tergugat III menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum*", namun dalam pertimbangan dan amar putusannya Majelis Hakim tidak konsisten dengan memberikan hukuman berupa perintah kepada TURUT TERBANDING III/TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.232/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik 233/Gebang Raya atas nama LINDA ARYANI;

Putusan tersebut membuktikan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara, dan juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 321 K/Sip/1978, tanggal 31-01-1981 yang menyatakan bahwa: "*Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Sertipikat hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain, apabila yang diajukan prosedur, maka putusan semestinya hanya perbuatan melawan hukum dan batalnya akta jual beli*";

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Maka, dengan demikian, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim yang telah melampaui kewenangannya tersebut tidak dapat dipertahankan dan sudah selayaknya untuk dibatalkan seluruhnya.

7. Proses pemeriksaan perkara a quo bertentangan dengan SEMA No.7 Tahun 2001.

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim pada salinan putusan halaman 49 telah menimbang: "..... menyatakan menghukum Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban atau hak tanggungan apapun juga kepada Penggugat SHM 232/Gebang Raya semula tercatat atas nama Ny.LINDA ARYANI seluas 540 m² (limaratus empatpuluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) seluas 1.650 m² (seribu enamratus limapuluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten";

Kemudian pada halaman 52 Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan: "..... menyatakan memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan berdasarkan seluas 540 m² (limaratus empatpuluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.252/1995 terletak di Kelurahan Gebang raya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.233/Gebang Raya tercatat atas nama Ny. Linda Aryani (Penggugat) seluas 1.650 m² (seribu enamratus limapuluh meter persegi). Gambar Situasi tanggal 18 Januari 1995 No.253/1995 terletak di Kelurahan Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Provinsi Banten kepada Penggugat";

Selama proses pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tidak pernah melaksanakan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) guna memastikan secara hukum mengenai keadaan dan situasi obyek tanah yang diperintahkan untuk diserahkan kepada TERBANDING/PENGGUGAT serta memerintahkan pengosongan terhadap obyek perkara a quo kepada TERBANDING/ PENGGUGAT sebagaimana dimuat dalam pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim;

SEMA No.7 Tahun 2001, menjelaskan bahwa sering terjadi dalam praktik peradilan, pada saat putusan hendak dieksekusi, obyek barang perkara tidak jelas, sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non-executable*; Ketidakjelasan obyek barang perkara ini tidak hanya meliputi letak,

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran dan batas-batasnya saja, namun juga guna mengetahui penguasaan terakhir terhadap barang yang disengketakan;

Meskipun dalam perkara *a quo* terdapat keterangan saksi yang bernama ISMAIL SUTAN yang menerangkan jika tanah obyek perkara dikuasai oleh TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II, namun keterangan tersebut tidak didukung oleh bukti yuridis lainnya, sehingga asas *unus testis nullus testis* masih relevan untuk diterapkan dalam perkara ini, maka guna meneguhkan kebenaran keterangan saksi tersebut Majelis Hakim seharusnya melakukan pemeriksaan setempat untuk memperoleh data dan informasi mengenai pihak yang menguasai tanah obyek perkara dimaksud; Bagaimana jika ternyata dalam kenyataannya obyek tanah sengketa telah dialihkan oleh TURUT TERBANDING II/TERGUGAT II kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perkara? Dapat dipastikan putusan majelis hakim perkara *a quo* tidak akan memberikan keadilan bagi pihak-pihak terkait.

Oleh karena dalam perkara ini tidak dilaksanakan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*), maka pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tersebut bertentangan dengan SEMA No.7 Tahun 2001, sehingga tidak dapat dipertahankan dan sudah selayaknya untuk dibatalkan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini PEMBANDING/TERGUGAT III memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT III;
2. Menjatuhkan putusan sela yang berisi pada pokoknya memerintahkan Pengadilan Negeri Tangerang untuk membuka persidangan dan memanggil para pihak untuk membuktikan keadaan hukum bahwa Ny. LINDA ARYANI sebagai pihak prinsipal TERBANDING /PENGUGAT telah meninggal dunia sebelum perkara No.; 490/Pdt.G/2014/PN.TNG diputus;
3. Menyatakan hubungan pemberian kuasa antara Ny. LINDA ARYANI (PENGUGAT/TERBANDING) dengan MUHAMMAD SOLIHIN HD.,SH. dan pemberian kuasa substitusi antara MUHAMMAD SOLIHIN HD,SH. dengan MUHAMMAD DAVID, SH. sudah berakhir (putus) dengan segala akibat hukumnya, karena Ny. LINDA ARYANI telah meninggal dunia sebelum perkara No 490/Pdt.G/2014/PN.TNG diputus;
4. Menyatakan Putusan Sela Nomor: 490/PDT.G/2014/PN.TNG. tanggal 09 Desember 2014 *jo.* putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 490/PDT.G/ 2014/PN.TNG. tanggal 5 Mei 2015 batal demi hukum;
5. Menghukum TERBANDING/PENGUGAT untuk membayar biaya perkara hingga tingkat banding ini;

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

:

Jika Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, maka PEMBANDING/TERGUGAT III mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan saksama keseluruhan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat III, Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru melainkan hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang sudah dikemukakan pada persidangan Pengadilan Negeri, dimana hal tersebut semuanya telah dipertimbangkan secara cermat dan saksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari secara saksama pertimbangan–pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana diuraikan didalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan– pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 490/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 5 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat III tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan dan Mengingat pasal pasal dari Undang Undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 490/Pdt.G/2014/ PN Tng tanggal 5 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/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

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat III untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Selasa**, tanggal **7 Februari 2017**, oleh kami **Abdul Hamid Pattiradja S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **Agus Herjono, S.H.** dan **Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Siti Susilawati, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA ,

KETUA MAJELIS ,

TTD

TTD

Agus Herjono, S.H.

Abdul Hamid Pattiradja S.H.

TTD

Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI ,

TTD

Siti Susilawati, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
- Jumlah -----	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2017/PT BTN