



**P U T U S A N**

**Nomor: 38/ PDT/ 2016/ 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 :

**BAPAK SAMAN BIN SILIH**, beralamat di Jl. J.Gadung III Rt/Rw 02/15 No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/TERGUGAT ;**

**M E L A W A N**

**Ny. MISS FARIDATUN**, beralamat di Jl. J. Gadung III Rt/Rw 02/15 No. 19 Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/PENGGUGAT ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca ;

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 38/PEN/PDT/2016/PT.BTN. tanggal 28 Maret 2016 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
- 2 Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tanggal 15 Juli 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di bawah register Nomor 433/ PDT.G / 2014 / PN.TNG, tanggal 18 Juli 2014, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa **PENGGUGAT**, pada sekitar bulan april 2008, membeli sebidang tanah yang beridiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2, terletak di JL. Gadung III, RT/ RW. 02/ 15, No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan dari **TERGUGAT**, dengan harga sesuai

Hal.1 dari 7 hal. Put.03/Pdt/2013/PT.Btn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan sebesar Rp 35.000.000,- yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.

- 2 Bahwa selanjutnya atas kesepakatan tersebut pada tanggal 9 April 2008, membayar kepada Tergugat uang sebesar Rp 17.000.000,- (Tujuh belas juta rupiah), dengan perincian :

- Untuk Pembayaran Uang muka, Rp 15.000.000,-
- Untuk Pengurusan Akta Jual Beli, Rp 2.000.000,-

- 3 Bahwa sesuai pembicaraan awal, Penggugat akan membayar lunas apabila Akta Jual Beli telah selesai dibuat dan tandatangani oleh kedua belah pihak, namun berhubung saat Akta Bahwa meskipun pembayaran Penggugat kepada Tergugat telah lunas bahkan telah melebihi nilai kesepakatan, yakni total Rp 35.700.000,- (tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah), namun Tergugat belum juga menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli Tergugat janjikan. Sehingga pada sekitar awal Februari 2013, Penggugat berinisiatif untuk membuat Akta Jual Beli, namun Tergugat tidak bersedia melakukan penandatangan.

Jual Beli belum diselesaikan oleh Tergugat, Tergugat telah meminta uang pembayaran lagi kepada Penggugat, secara bertahap, masing-masing :

- Tanggal 17 -04-2008 Rp 5.000.000,-
- Tanggal 22 -04-2008 Rp 5.500.000,-
- Tanggal 08 -05-2008 Rp 1.300.000,-
- Tanggal 12 -05-2008 Rp 700.000,-
- Tanggal 04 -06-2008 Rp 1.000.000,-
- Tanggal 04 -06-2008 Rp 5.00.000,-
- Tanggal 19 -06-2008 Rp 700.000,-
- Tanggal 05 -07-2008 Rp 1.000.000,-
- Tanggal 10 -08-2008 Rp 1.000.000,-
- Tanggal 13- 03-2008 Rp 2.000.000,- ( Pelunasan) / Tanda tangan 4 ahli waris sdt.

- 4 Bahwa meskipun pembayaran penggugat kepada tergugat telah lunas bahkan telah melebihi nilai kesepakatan, yakni total Rp 35.700.000,- ( tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah), namun tergugat belum juga menyelesaikan pembuatan akta tanah jual beli tergugat janjikan, sehingga pada sekitar awal februari 2013 penggugat

#### Disclaimer

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



- berinisiatif untuk membuat akta jual beli namun tergugat tidak bersedia melakukan penandatanganan.
- 5 Bahwa jelas dengan tidak dipenuhinya pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat sesuai yang dijanjikan, merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian pada diri **PENGUGAT**;
  - 6 Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."* Dengan demikian, terhadap **TERGUGAT** dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada **PENGUGAT** karena **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri **PENGUGAT**.
  - 7 Bahwa tindakan **TERGUGAT** yang tidak memenuhi pembuatan Akta Jual Beli sangat merugikan **PENGUGAT** baik secara materiil karena tidak dapat membuat Surat Bukti Kepemilikan dan immateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan; karenanya wajar bila **PENGUGAT** menuntut ganti rugi kepada **TERGUGAT**.
  - 8 Bahwa meskipun pembayaran jual beli rumah tersebut sebesar Rp 35.700.000,- namundengan pertimbangan pembelian tersebut adalah menyangkut pembelian atas sebuah rumah yang pada faktanya selalu mengalami perkembangan harga dari tahun ketahun, maka sudah selayaknya kepada Tergugat dituntut untuk mengganti kerugian kepada Pengugat sebesar Rp 100.000.000, (seratus juta rupiah) (sesuai harga perkiraan pada tahun 2014).
  - 9 Bahwa agar **TERGUGAT** mematuhi putusan ini, maka wajar bila **PENGUGAT** memohon agar **TERGUGAT** membayar uang paksa sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
  - 10 Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah **TERGUGAT** menghindar dari tanggung jawab gugatan ini, maka **PENGUGAT** mohon agar diletakan sita jaminan (*conservator beslag*) terhadap "sebidang tanah yang beridiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 30 M2, terletak di JL. Gadung III, RT/ RW. 02/ 15, No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan" milik Tergugat.

- 11 Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka **PENGUGAT** dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan demi hukum **bahwa perbuatan TERGUGAT** tidak 121/8-2014 membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang beridiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2, terletak di JL. Gadung III, RT/ RW. 02/ 15, No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan" merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
- 3 Menghukum Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Pengugat dihadapan Pejabat Yang Berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas sebidang tanah yang beridiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2, terletak di JL. Gadung III, RT/ RW. 02/ 15, No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan".
- 4 Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian kepada **PENGUGAT** sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- 5 Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,-(dua juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang terhadap sebidang tanah yang beridiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2, terletak di JL. Gadung III, RT/ RW. 02/ 15, No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan"
- 7 Menghukum **TERGUGAT** untuk menyerahkan tanah *aquo* dalam keadaan kosong dan baik kepada **PENGUGAT**.



8 Memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk melakukan tindakan secara nyata dengan jalan memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik **PENGUGAT**.

9 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari **TERGUGAT** atau pihak ketiga lainnya (*U/tvoerbaarbij Voorraad*);

10 Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan/Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **PENGUGAT** mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequo etbono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Pengugat dan Tergugat hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui upaya mediasi akan tetapi tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Pengugat;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, selanjutnya Pengugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2014 sebagai berikut :

**1 Bahwa Tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pengugat, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;**

**2 Bahwa tidak benar antara Tergugat dan Pengugat telah terjadi jual-beli sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan denan luas bangunan kurang lebih 30 m2 yang terletak di JI.Gadung II, RT/RW. 02/15. No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan dari Tergugat. Dengan harga sesuai kesepakatan sebesar Rp.35.000.000,- yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.;**

**3 Bahwa selebihnya apa yang dikemukakan oleh Pengugat adalah tidak benar, supaya Majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pengugat, oleh karenanya Tergugat perlu menyampaikan hal-hal yang sebenarnya, dan**

Hal 5 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sebelumnya Tergugat akan menyampaikan Eksepsi atas gugatan Penggugat sebagai berikut:*

PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUSKAN PERKARA AQUO

*1 Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara aquo karena pada Titel gugatan dan petitum point 3 jelas-jelas Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga gugatan Penggugat bilamana Penggugat mendasari gugatan ini pada kesepakatan, maka seharusnya titel gugatan ini bukan Perbuatan Melawan Hukum tapi Wanprestasi (Cidera Janji) yang memang kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan mengadilinya;*

*2 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;*

*3 Bahwa oleh karenanya berdasarkan butir 1 diatas, maka Pengadilan Negeri tangerang telah cukup beralasan hukum untuk memeriksa dan memutus eksepsi Tergugat terlebih dahulu dalam putusan selanya yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo;*

## GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)

*1 Bahwa gugatan Penggugat dibuat tidak cermat dan kabur. Karena telah salah menyebutkan nama Pihak dan bin terhadap Tergugat. Dalam hal ini Penggugat bernama Saman bin Siman bukan Saman bin Salih. Dan nama Salih tidak pernah dikenal, melainkan yang dikenal Silih adalah merupakan kakek dari Saman bin Siman dalam hal ini sebagai Tergugat. Sebagaimana disebut Penggugat merupakan ayah kandung dari Siman. Jadi Saman bukan anak dari Silih. Sedangkan gugatan penggugat menyebutkan Saman bin Salih ( Penggugat salah dan tidak cermat menyebutkan nama dan bin dari Saman bin Silih).*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• *Bahwa title gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur libel) karena antara title Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan title Wanprestasi (Ingkar Janji) diatur dalam peraturan yang berbeda. Hal ini dapat dilihat dalam gugatan Penggugat sebagai berikut:*

• *Point 1 dasar gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membeli sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 m2, terletak di Jl. Gadung III, RT/ RW. 02 /15, No. 17, Pondok Ranji Ciputat, Tangerang Selatan dari Tergugat, dengan harga sesuai kesepakatan sebesar Rp.35.000.000,-, yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan;*

• *Point 2 dasar gugatan, yang intinya menyatakan bahwa Tergugat dan Penggugat berdasarkan atas kesepakatan tersebut pada tanggal 9 April 2008 membayar kepada Tergugat uang sebesar Rp. 17.000.000,- ( tujuh belas juta rupiah) dengan rincian :*

• *Untuk pembayaran uang muka Rp 15.000.000,-,*

• *Untuk pembayaran akte jual-beli Rp 2.000.000,-*

• *Poin 3 bahwa sesuai pembicaraan awal, Penggugat akan membayar lunas apabila akta jual-beli telah selesai dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. namun berhubung saat akta jual-beli belum diselesaikan oleh Tergugat, Tergugat telah meminta uang pembayaran lagi kepada Penggugat secara bertahap masing-masing...dst, sehingga Penggugat berkesimpulan sendiri Tergugat telah melanggar kesepakatan. Artinya Penggugat hendak menyatakan bahwa Tergugat ingkar Janji, karena Tergugat dianggap tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan dalam kesepakatan;*

*Bahwa berdasarkan point 3 gugatan Penggugat secara tegas disebutkan " bahwa sesuai pembicaraan awal ...dst. " membuktikan tidak adanya kesepakatan atau perjanjian yang jelas antara Tergugat dan Penggugat.*

• *Point 4 bahwa meskipun pembayaran Penggugat kepada Tergugat sudah lunas bahkan telah melebihi nilai kesepakatan, yakni total Rp. 35.700.000,-*

Hal 7 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



*(tigapuluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah), namun Tergugat belum juga menyelesaikan pembuatan akte jual-beli yang tergugat janjikan. Sehingga pada sekitar awal pebruari 2013, penggugat berinisiatf untuk membuat akte jual beli, namun tergugat tidak bersedia melakukan penandatanganan.*

*Bahwa berdasarkan posita point 4 yang dinyatakan secara tegas oleh Penggugat terhadap Tergugat'' Bahwa meskipun pembayaran Penggugat kepada Tergugat telah lunas bahkan melebihi nilai kesepakatan ...dst. '' jelas membuktikan adanya saling bertentangan dalil point 3 dan point 4 yang dituduhkan kepada Tergugat. Sehingga dapat dinyatakan Penggugat mengada-ada secara hukum dan berkesimpulan sendiri.*

- *Point 5 bahwa jelas dengan tidak dipenuhinya pembuatan akte jual beli oleh Tergugat, sesuai yang dijanjikan, merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat. Bahwa berdasarkan point 4 dan 5 dalil Penggugat, sungguh membuat Tergugat tidak mengerti. Berdasarkan kesepakatan yang mana, akte jual-beli harus dibuat oleh Tergugat. Dan bagaimana mungkin ada kesepakatan/ pembicaraan awal tanggal 9 April 2008 yang belum ada pelunasan jual-beli tetapi Tergugat harus membuat Akta Jual-Beli dengan Penggugat.*

- *Point 6 posita bahwa berdasarkan pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan '' Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orng lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. '' Dengan demikian, terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat.*

*Bahwa sesuai fakta hukum yang ada, lebih kurang sejak April 2008, Penggugat telah memanfaatkan dan mengambil manfaat dari tanah dan bangunan dengan mengontrakan kepada pihak ketiga lainnya sampai dengan didaftarkannya gugatan a quo. Yang mana perbuatan Penggugat terhadap Tergugat malah merugikan Tergugat dan*





telah menguntungkan Penggugat. Karena bersamaan dengan apa yang seolah dianggap sebagai pembayaran pembelian tanah dan bangunan, bersamaan dengan waktu yang sama Penggugat mengambilnya kembali dalam bentuk dan cara memanfaatkan tanah dan bangunan dari pembayaran pihak ketiga yang masih merupakan hak Tergugat.

- *Point 7 posita Penggugat yang mendalilkan bahwa tindakan Tergugat yang tidak memenuhi pembuatan akta jual-beli sangat merugikan Penggugat baik secara materil karena tidak dapat membuat surat bukti kepemilikan dan imateril yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan sungguh mengada-ada dan mengecoh Majelis Hakim; Melalui persidangan a quo Tergugat menyatakan sungguh tidak wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat dengan apa yang sudah dianggap pembayaran jual - beli belum di lunasi, tetapi diambil kembali mengambil keuntungan dari Tergugat atas pemahaman hukum yang kurang seolah Penggugat telah mengalami kerugian yang nyata dari Tergugat dengan cara Penggugat mempermainkan hukum dan menakut-nakuti melalui Kepolisian dan Pengadilan;*

**4. Bahwa mengingat Penggugat telah mencampuradukkan gugatannya maka gugatan aquo merupakan gugatan yang tidak jelas/ kabur (obscur liber) dan karenanya gugatan aquo harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana telah ditegaskan dalam keputusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1875 K/PDT/1984, tanggal 29 April 1986;**

#### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

**1 Bahwa posita dalil penggugat pada point 3 gugatan, Penggugat mendalilkan yang intinya bahwa Tergugat tidak memenuhi isi kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat. Berdasarkan hukum (seolah bukti kwitansi terakhir tanggal 13-03-2008 sebagai kwitansi pelunasan yang dikemukakan Penggugat) mendasari gugatannya pada**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perbuatan melawan hukum, bukan hanya Tergugat yang dijadikan Tergugat tetapi termasuk juga 3 ahli waris lain;*

*2 Bahwa dengan tidak diikutsertakannya 3 saudara kandung Saman bin Silih (sesuai bukti yang dinyatakan Penggugat sebagai pelunasan dan dilakukan renvo/perbaikan gugatan yang dinyatakan oleh penggugat para saudara kandung Tergugat ikut menandatangani pelunasan sesuai bukti kwitansi tanggal 13-03-2013, berdasarkan hukum dapat dinyatakan gugatan kurang Pihak. Perkara aquo mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak lengkap pihaknya, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975 dan dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor : 1424 K/SIP/1975, tanggal 08 Juni 1976, yang berbunyi : "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat";*

## GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

- 1 Bahwa gugatan Penggugat dianggap prematur karena Tergugat belum dapat dinyatakan Ingkar Janji, sebab yang dianggap kesepakatan oleh Penggugat antara Penggugat dan Tergugat dalam gugatan a quo secara hukum sulit disebut sebagai kesepakatan atau disebut Perjanjian yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat 9 April 2008. Sehingga secara hukum masih perlu dibuktikan dalam Pengadilan a quo;*
- 2 Bahwa berdasarkan kaidah hukum perdata apabila dalam Perjanjian tidak menyebutkan kapan waktu pemenuhan prestasi, maka diperlukan surat peringatan tertulis untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasi tersebut, sementara Tergugat belum pernah menerima peringatan lisan dan atau surat Peringatan tertulis seperti yang diutarakan dalam gugatan Penggugat, karenanya belum dapat dikategorikan Wanprestasi (Ingkar janji);*
- 3 Bahwa atas dasar hal tersebut sepatutnyalah Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan gugatan Penggugat prematur, karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;*

### Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

*1 Bahwa Penggugat menolak/menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam pokok perkara ini kecuali telah diakui dengan tegas oleh Tergugat;*

*2 Bahwa dalil-dalil berhubungan yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap dipergunakan juga dalam Konpensi;*

*3 Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya terutama yang berhubungan dengan pokok perkara adalah tidak benar, agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;*

*Dengan ini Tergugat akan menyampaikan jawaban Tergugat terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:*

*1 Bahwa Tergugat dengan ini menyangkal sebagian dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 1, 2, 3, 4 dasar Gugatan, karena tidak didasari oleh bukti-bukti yang jelas dan terang dan dianggap mengada-ada;*

*2 Bahwa posita point 3 dinyatakan penggugat " Bahwa sesuai pembicaraan awal, Penggugat ...dst. sangat bertentangan dengan posita point 1 : " bahwa Penggugat, sekitar bulan Maret 2008, membeli sebidang tanah yang berdirL.dst, ... dengan harga sesuai kesepakatan sebesar Rp. 35.000.000, yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. Fakta hukumnya belum dapat disebut sebagai jual-beli sesuai peraturan perundangan yang berlaku.*

*3 Bahwa posita point 4 : " Bahwa meskipun pembayaran Penggugat kepada Tergugat telah lunas ... dst, namun Tergugat belum juga menyelesaikan Pembuatan Akta Jual-Beli Tergugat janjikan. Tergugat menyatakan sebagai orang yang buta aksara dan tidak bisa membaca selama ini menandatangani kwitansi kosong yang tidak pernah mengetahui apa isi kwitansi yang ditandatangani. Penggugat tidak pernah memberikan fotokopi kwitansi dimaksud terhadap Tergugat.*

Hal 11 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Bahwa posita gugatan point 2 sebagai berikut : " Bahwa selanjutnya atas kesepakatan tersebut pada tanggal 9 April 2008." Dengan posita gugatan point 3 : ....dst, namun berhubung saat Akta Jual-beli belum diselesaikan oleh Tergugat ...dst." Membuktikan segala yang dianggap Penggugat sebagai " kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat " adalah sungguh secara hukum mengecoh, memperdaya dan adanya iktikad tidak baik dari Penggugat terhadap Tergugat. Karena apa yang dianggap sebagai pembayaran jual - beli oleh Penggugat, ternyata fakta hukumnya diambil kembali dalam kurun waktu yang bersamaan dalam bentuk uang kontrakan dari obyek tanah dan bangunan yang dipersengketakan.

5 Bahwa Tergugat seharusnya selama belum ada pelunasan berdasarkan atas obyek tanah yang dipersengketakan a quo seharusnya berdasarkan hukum Tergugat menerima pembayaran uang kontrakan yang selama ini diambil dan dinikmati Penggugat. Bahwa tindakan Penggugat terhadap Tergugat ternyata berbanding terbalik dengan dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat telah merugikan Penggugat. Malah sebaliknya selama belum ada pelunasan obyek tanah milik Tergugat, Penggugat sudah menikmati dan mengambil kembali uang melalui uang kontrakan sehingga jelas-jelas secara hukum Tergugat telah terperdaya oleh Penggugat. Terlebih lagi karena belum ada Surat Pelepasan Hak Atas obyek tanah yang akan dibuktikan dengan Akta jual-beli (AJB) yang pembuktian pembayaran pelunasan obyek tanah merupakan bukti kwitansi peleunasan pembayaran. Sehingga Akta jual-beli akan dibuat antara Tergugat dan Penggugat jauh dari sifat dan perbuatan tipu daya dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku;

6 Bahwa apabila menurut Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus ada pembuktian dalam persidangan ini bahwa Tergugat telah merugikan penggugat secara nyata.

7 Bahwa Tergugat belum pernah menerima surat peringatan sedangkan didalam " kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat ", tidak pernah bisa dibuktikan. Termasuk kapan memenuhi prestasi, karenanya peringatan menjadi sarat

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*utama untuk memenuhi prestasi dimaksud, sementara Tergugat merasa belum pernah menerima peringatan dari Penggugat, karenanya belum dapat dikatakan Ingkar Janji;*

*8 Bahwa oleh karena objek Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat yakni; Tanah dan Bangunan seluas 30 m2 yang terletak di Jalan Jl. Gadung III, RT/RW. 02/15. No. 17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan dari Tergugat maka sepatutnyalah permohonan Sita Jaminan tersebut ditolak;*

*9 Bahwa selebihnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat karena dipandang mengada-ada dan tidak berdasarkan bukti-bukti yang jelas dan terang;*

## DALAM REKONPENSİ

*1 Bahwa Tergugat dalam Konvensi dalam hal ini akan disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsensi sedangkan kedudukan Penggugat dalam Konvensi akan disebutkan sebagai Tergugat dalam Rekonsensi;*

*2 Bahwa dalil-dalil yang berkenaan yang telah dikemukakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan pula dalam Rekonsensi;*

*3 Bahwa dengan demikian Penggugat dalam Rekonsensi menuntut balik Tergugat dalam Rekonsensi untuk mengembalikan hak-hak Tergugat yang selama ini diambil dan dinikmati Penggugat dan atau akan diperhitungkan sebagai pengembalian sesuai nilai uang yang berlaku agar terlihat adanya iktikad dari Tergugat dan Penggugat.*

*4 Bahwa bilamana Tergugat dalam Rekonsensi tidak mau melaksanakan ganti kerugian, maka Penggugat dalam Rekonsensi memohon Majelis Hakim mempertimbangkan kepentingan hukum Tergugat.*

*5 Bahwa Tergugat Rekonsensi, nama baik Penggugat dalam Rekonsensi telah tercemar sedemikian rupa, sehingga selama 6 bulan tidak bisa bekerja, bila diperhitungkan kerugian dari sisi tersebut, kalau biasanya Penggugat dalam Rekonsensi Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan, maka dapat ditaksir kerugian Penggugat dalam Rekonsensi  $6 \times 1.000.000,- = 6.000.000,-$  (enam juta rupiah);*

Hal 13 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Bahwa dengan demikian kerugian Materil yang diderita Penggugat dalam Rekonpensi akibat adanya permasalahan gugatan ini adalah Rp.600.000,-x 76 (sejak 9 April 2008 s/d adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

7 Bahwa akibat timbulnya masalah ini Penggugat dalam Rekonpensi telah kehilangan kepercayaan masyarakat telah tercemar nama baik sedemikian rupa, dengan demikian Penggugat dalam Rekonpensi telah mengalami kerugian immateriel yang bila dihitung dengan uang tidak kurang dari Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah );

8 Bahwa dengan demikian bila digabungkan jumlah keseluruhan kerugian Penggugat dalam Rekonpensi baik kerugian Materil maupun Immateril adalah sebesar disesuaikan saat adanya putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

9 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi ini, karena dikhawatirkan Tergugat dalam Rekonvensi akan mengalihkan harta-harta milik Tergugat dalam Rekonpensi, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini meletakkan Sita Jaminan atas harta-harta milik Tergugat yakni;

**-Tanah dan bangunan milik Ny. MISS FARIDATUN, beralamat, Jl H. Gadung III, RT/RW 02/15 No. 19, Pondok Ranji, Ciputat Timur, Tangerang Selatan dan atau harta-harta lainnya milik Penggugat yang akan ditentukan kemudian;**

10 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat dalam Rekonpensi maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Tergugat dalam Rekonpensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 500.000.-/hari, (lima ratus ribu rupiah per hari) setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini;

11 Bahwa mengingat Gugatan Rekonpensi ini cukup kuat dasar-dasar serta didukung oleh bukti-bukti yang meyakinkan maka adalah wajar bila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Dalam Rekonpensi; kerugian Penggugat dalam Rekonpensi  $6 \times 1.000.000.- = 6.000.000,-$  (enam juta rupiah);

#### Disclaimer

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



- 12 *Bahwa dengan demikian kerugian Materil yang diderita Penggugat dalam Rekonpensi akibat adanya permasalahan gugatan ini adalah Rp.600.000,-x 76 (sejak 9 April 2008 s/d adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap;*
- 13 *Bahwa akibat timbulnya masalah ini Penggugat dalam Rekonpensi telah kehilangan kepercayaan masyarakat telah tercemar nama baik sedemikian rupa, dengan demikian Penggugat dalam Rekonpensi telah mengalami kerugian immateriel yang bila dihitung dengan uang tidak kurang dari Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah );*
- 14 *Bahwa dengan demikian bila digabungkan jumlah keseluruhan kerugian Penggugat dalam Rekonpensi baik kerugian Materil maupun Immateril adalah sebesar disesuaikan saat adanya putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;*
- 15 *Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi ini, karena dikhawatirkan Tergugat dalam Rekonvensi akan mengalihkan harta-harta milik Tergugat dalam Rekonpensi, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini meletakkan Sita Jaminan atas harta-harta milik Tergugat yakni;*
- Tanah dan bangunan milik Ny. MISS FARIDATUN, beralamat, Jl H. Gadung III, RT/RW 02/15 No. 19, Pondok Ranji, Ciputat Timur, Tangerang Selatan dan atau harta-harta lainnya milik Penggugat yang akan ditentukan kemudian;**
- 16 *Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat dalam Rekonpensi maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Tergugat dalam Rekonpensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 500.000.-/hari, (lima ratus ribu rupiah per hari) setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini;*
- 17 *Bahwa mengingat Gugatan Rekonpensi ini cukup kuat dasar-dasar serta didukung oleh bukti-bukti yang meyakinkan maka adalah wajar bila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau*

Hal 15 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*upaya hukum lainnya dari Tergugat Dalam Rekonpensi Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas baik dalam Eksepsi, Konpensi maupun Rekonpensi, Penggugat Dalam Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:*

## DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;**
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;**
- 3 Menolak sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini;**
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;**

## DALAM KONPENSI

- 1 Menolak gugatan Penggugat sebagaian;**
- 2 Menyatakan tidak sah dan berharga bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat;**
- 3 Menyatakan dalam hukumnya bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;**
- 4 Menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;**
- 5 Menolak Tuntutan Ganti Rugi yang dimohonkan oleh Penggugat;**

## DALAM REKONPENSI

### I. Dalam Tindakan Pendahuluan :

**Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi yakni :**

**-Tanah dan bangunan milik Ny. MISS FARIDATUN, beralamat, Jl H. Gadung III, RT/RW 02/15 No. 19, Pondok Ranji, Ciputat Timur, Tangerang Selatan dan atau harta-harta lainnya milik Penggugat yang akan ditentukan kemudian;**

### II. Dalam Pokok Perkara :



- 1 *Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;*
- 2 *Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Rekonsensi;*
- 3 *Menyatakan Tergugat dalam Rekonsensi telah terbukti melakukan tindakan Wanprestasi;*
- 4 *Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonsensi untuk : membayar ganti rugi materil dan immateril kepada Penggugat dalam Rekonsensi sesuai hitungan dan terhitung saat adanya keputusan hukum yang tetap.;*
- 5 *Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi dalam Perkara ini;*
- 6 *Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi membayar uang paksa sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini;*
- 7 *Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya yang dimohonkan oleh Tergugat dalam Rekonsensi;*

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- *Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi membayar biaya perkara;*

**ATAU**

*Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon diputuskan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;*

Membaca dan memperhatikan Berita Acara Persidangan dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Mei 2015 Nomor 433/Pdt.G/2014/PN.TNG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Hal 17 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSİ :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan demi Hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2 terletak di Jl. Gadung III, RT.02/RW.15 No.17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menghukum Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2 terletak di Jl. Gadung III, RT.02/RW.15 No.17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan;
- 4 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
- 5 Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik Penggugat;
- 6 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Putusan pengadilan Negeri Tangerang Nomor 433/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 7 Mei 2015 maka Pembanding/Tergugat telah menyatakan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Banding Nomor : 433/Pdt.G/2014/PN.Tng. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang;

#### 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

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Nomo 433/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 7 Mei 2015 dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri Penggugat/Terbanding Tergugat/Pembanding, maka dengan demikian Pernyataan Banding dari Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Mei 2015 adalah dalam tenggang waktu yang ditentukan perundang undangan;(- pasal 7 ayat (1) UU Nomor:20 Tahun 1947 Jo. Pasal 188 ayat (1) HIR-);

Menimbang, bahwa Pernyataan banding dari Pembanding/Tergugat telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 433/Pdt.G/2014/PN.Tng yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 11 September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 September 2015, Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa Memori banding Pembanding/Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan memutuskan bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik sah atas lokasi tanah obyek perkara rumah petak di Jl. H. Gadung III No.17 Rt 02/Rw 015 ;
3. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak membuat Akta jual beli atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2 terletak di Jl.Gadung III, Rt 02/Rw 015, Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menolak Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag) dan uang paksa (Dwangsom) yang dimintakan oleh Penggugat ;
6. Menolak tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Memori banding tersebut, Terbanding/Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa sebelum perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi para pihak diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) sesuai surat pemberitahuan

Hal 19 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat masing pada tanggal 01 September 2015 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 7 Mei 2015, Tergugat menyatakan banding pada tanggal 21 Mei 2015, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/tergugat dalam memori bandingnya menyatakan sependapat dengan pertimbangan majelis hakim tingkat I dalam eksepsi, akan tetapi tidak sependapat/keberatan dengan pertimbangan terhadap pokok perkara sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum pada persidangan Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Penggugat sehingga gugatan harus ditolak ;
- Bahwa majelis hakim tingkat I dalam menjatuhkan putusan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan ;
- Bahwa Pembanding/Tergugat menolak bukti yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding berupa kwitansi pembayaran yang telah direkayasa ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomo 433/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 7 Mei 2015, Berita Acara Persidangan serta meneliti surat-surat bukti, dan memperhatikan pula memori banding dari Pembanding/Tergugat berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan dari Pembanding/Tergugat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan dalam tingkat banding, karena keberatan tersebut telah cukup dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat I dan pertimbangan tersebut disetujui dan diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karena itu putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa walaupun putusan Pengadilan Negeri Tangerang dikuatkan, Majelis Hakim Tingkat banding akan memperbaiki format putusan yang pada amar putusannya meletakkan “ Dalam eksepsi “ terlebih dahulu, kemudian “ Dalam Pokok Perkara “ berikutnya ditulis “ Dalam Konpensi “ Susunan demikian tidak benar, seharusnya dibuat Eksepsi “ kemudian “ Dalam Pokok Perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu Dalam Kompensi dan Rekompensi terdapat kekeliruan dalam menulis  
“ Menghukum Tergugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara ..... “ seharusnya ditulis Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pembanding / Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi tetap berada dipihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ;

Mengingat ketentuan Hukum Acara Perdata dalam HIR, UU Nomor 48 tahun 2009 Untuk Kekuasaan Kehakiman UU Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/ semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 433/Pdt.G/2014/ PN.TNG. tanggal 7 Mei 2015 sekedar format putusan selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagaian ;
2. Menyatakan demi Hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2 terletak di Jl. Gadung III, RT.02/RW.15 No.17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) atas sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah petak kontrakan dengan luas bangunan kurang lebih 30 M2 terletak di Jl. Gadung III, RT.02/RW.15 No.17, Pondok Ranji, Ciputat, Tangerang Selatan;

Hal 21 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Kamis** ,tanggal 28 April 2016,oleh kami **IERSYAF, S.H.**,Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **R. YULIANA RAHADIE, SH. dan DANIEL RIMPAN,SH.**masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana pada hari itu dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan oleh **IDHAM CHOLIQ,SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak pihak yang berperkara;

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**-----KETUA MAJELIS,**

**TTD.**

**TTD.**

**R. YULIANA RAHADIE, SH.**

**IERSYAF, SH.**

**TTD.**

**DANIEL RIMPAN, SH.**

**PANITERA PENGANTI,**



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

Perincian Biaya perkara :

Materai : Rp. 6.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Administrasi : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-

**TTD.**

**IDHAM CHOLIQ,SH.**

Hal 23 dari 22 Hal Put. 38/PDT/2016PT.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)