



PUTUSAN
NOMOR 119/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PENDI RATANATAN, Laki-laki, lahir di Tangerang / 17 Juli 1958, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat-tinggal di Jalan Pulau Puteri V Blok B5 Nomor 07 Modernland RT.02 / RW.01, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Sumardi, S.H., M.H dan Yitno Subagya, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat Sumardi & Partners, beralamat di Perumahan Periuk Jaya Permai, Jl. Akasia I Nomor 237, RT.02 RW.05, Kelurahan Periuk Jaya, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 018/SK-Pdt/SDR/VIII/2019 tertanggal 9 Agustus 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 Agustus 2019 Nomor 2720/Sk.Pengacara/2019/PN.Tng;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga;

Melawan :

1.- LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG, Perempuan, lahir di Tangerang, 18 Januari 1968, WNI, pekerjaan mengurus rumah tangga, terakhir bertempat-tinggal di Perumahan Banjar Wijaya Cluster Yunani Blok B50 Nomor: 71 RT.02 / RW.07, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, sekarang tidak diketahui lagi di mana tempat-tinggal atau tempat kediamannya;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula Terlawan;

2. MULYA DARMAWAN, Laki-laki, WNI, bertempat-tinggal di Jalan M.T. Haryono Nomor: 23 RT.01/ RW.09, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten;



Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding/semula Turut Terlawan;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 119/PDT/2019/PT.BTN tanggal 1 Oktober 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan Pihak Ketiga melalui Kuasanya telah mengajukan surat perlawanan terhadap Terlawan dan Turut Terlawan, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Juli 2018 dalam register perdata Nomor: 501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa antara TERLAWAN dengan **PELAWAN PIHAK KETIGA** telah saling mengikatkan diri di dalam perikatan berupa pengikatan jual beli dan kuasa, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 112, luas tanah 144 M2, yang terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Banjar Wijaya Cluster Yunani Blok B50 Nomor: 71 RT.02 / RW.07, sebagaimana dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik No.222/2001 surat ukur nomor 84 tahun 2001 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 290/2002 surat ukur nomor 56 tahun 2002, atas-nama LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG, di mana TERLAWAN sebagai Pihak PERTAMA selaku Pemilik dan yang menguasai fisiknya, sedangkan **PELAWAN PIHAK KETIGA** sebagai Pihak KEDUA selaku pembeli, sebagaimana dimaksud di dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA, Nomor : 126, Tanggal 27 Juli 2006, yang dibuat oleh dan atau di hadapan **SABAM PARDINGOTAN SIMARMATA, S.H., Notaris di Tangerang;**
2. Bahwa sejak dibuat dan ditanda-tanganinya AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA Nomor : 126, Tanggal 27 Juli 2006 tersebut di atas, **PELAWAN PIHAK KETIGA** telah menguasai asli surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang menyangkut kepemilikan atas objek pengikatan jual beli dan kuasa tersebut maupun fisik objeknya, tanpa ada gangguan atau



halangan dari apapun dan siapapun juga, namun sekitar tahun 2017 yang lalu, ketika dilakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang, Banten, guna rencana pembuatan Akta Jual Beli dan balik-nama Sertifikatnya, **PELAWAN PIHAK KETIGA** baru mengetahui setelah diberitahu oleh petugas atau pejabat kantor Badan Pertanahan Nasional kota Tangerang tersebut bahwa ternyata di atas objek pengikatan jual beli dan kuasa tersebut telah diletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Tangerang berkaitan dengan adanya Perkara gugatan perdata Nomor: 341/Pdt.G/2012/PN.Tng., antara TERLAWAN sebagai TERGUGAT melawan TURUT TERLAWAN sebagai PENGGUGAT, yaitu berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor: 341/Pdt.G/2012/PN.Tng, Tanggal 20 FEBRUARI 2013 jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 341/BA/PEN.CB/Pdt.G/2012/PN.Tng.;

3. Bahwa **PELAWAN PIHAK KETIGA** sama-sekali tidak mengetahui, baik mengenai adanya perkara gugatan perdata Nomor:341/Pdt.G/2012/ PN.Tng. maupun adanya Penetapan Sita Jaminan jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tersebut di atas, karena memang sebelumnya tidak mendapatkan informasi ataupun pemberitahuan dari siapapun juga, termasuk dari TERLAWAN maupun dari Pihak Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga baru sekarang inilah **PELAWAN PIHAK KETIGA** mengetahuinya dan karenanya mengajukan perkara Perlawanan Pihak Ketiga ini ;

4. Bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut di atas, pelaksanaan dan atau peletakan sita jaminan atas tanah / objek perkara Perlawanan Pihak Ketiga ini adalah cacat hukum karena dilakukan dan atau diletakan diatas tanah / objek perkara Perlawanan Pihak Ketiga yang jelas-jelas sudah tidak atau sudah bukan lagi milik TERLAWAN jauh sebelum adanya / jauh sebelum didaftarkanya perkara perdata gugatan Nomor: 341/Pdt.G/2012/PN.Tng. tersebut, karena ternyata sudah sejak tanggal 27 Juli 2006, berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA Nomor : 126, Tanggal 27 Juli 2006 yang dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris yang berwenang, tanah / objek perkara Perlawanan ini sudah beralih hak kepemilikannya dari TERLAWAN kepada **PELAWAN PIHAK KETIGA**, sehingga sudah seharusnya menurut hukum pelaksanaan atau peletakan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor: 341/Pdt.G/2012/PN.Tng, Tanggal 20 FEBRUARI 2013 jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 341/BA/PEN.CB/Pdt.G./2012/PN.Tng.tersebut **BATAL atau TIDAK**



MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, sehingga harus dinyatakan DIANGKAT ;

5. Bahwa selain itu, maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, yaitu dengan terbuktinya Penetapan Jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tersebut cacat hukum dan selanjutnya **BATAL atau TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM lagi sehingga dinyatakan DIANGKAT, PELAWAN PIHAK KETIGA** sebagai Pihak yang membeli dan menguasai fisik tanah / objek perlawanan pihak ketiga ini, jelas sangat dirugikan, baik secara materi maupun secara immateril, dan untuk itu **PELAWAN PIHAK KETIGA** mohon agar TERLAWAN dihukum untuk membayar kerugian kepada **PELAWAN PIHAK KETIGA** secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap, yaitu ;

5.1. Kerugian Materiil, akibat tidak bisa dibuat Akta Jual Beli dan balik nama Sertipikat Hak Miliknya, senilai tanah / objek perkara Perlawanan ini yang dihitung dengan harga jual sekarang nilainya sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

5.2. Kerugian Immateril, akibat perbuatan TERLAWAN yang tidak memberitahukan adanya perkara TERLAWAN dengan TURUT TERLAWAN tersebut, nama baik **PELAWAN PIHAK KETIGA** sebagai Pembeli yang beritikad baik menjadi tercoreng, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk kejelasan dan kepastiannya dikompensasikan dalam bentuk uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

6. Bahwa apabila TERLAWAN lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap, mohon agar dihukum atau diperintahkan membayar uang paksa (dwangsom) kepada **PELAWAN PIHAK KETIGA**, tiap-tiap harinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan oleh TERLAWAN ;

7. Bahwa TURUT TERLAWAN agar tunduk dan taat melaksanakan seluruh isi putusan perkara perlawanan pihak ketiga ini yang nantinya telah berkekuatan hukum tetap ;

8. Bahwa perkara ini didasarkan kepada bukti-bukti otentik, dan karenanya mohon agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding ataupun kasasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN sebagai pihak yang kalah nantinya, agar dihukum membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diraikan di dalam uraian DALAM POSITA sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya DALAM PETITUM ini **PELAWAN PIHAK KETIGA** mohon dengan segala hormat agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Perlawanan Pihak Ketiga ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga dari **PELAWAN PIHAK KETIGA** tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum **PELAWAN PIHAK KETIGA** adalah Pembeli yang benar dan beritikad baik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 112, luas tanah 144 M2, yang terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, kota Tangerang, Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Banjar Wijaya Cluster Yunani blok B50 No.71 Rt.02 / Rw.07, sebagaimana dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik No.222/2001 surat ukur nomor 84 tahun 2001 dan Sertipikat Hak Milik No.290/2002 surat ukur nomor 56 tahun 2002, atas-nama LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG;
3. Menyatakan menurut hukum sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 112, luas tanah 144 M2, yang terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Banjar Wijaya cluster Yunani blok B50 No.71 Rt.02 / Rw.07, sebagaimana dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik No.222/2001 surat ukur nomor 84 tahun 2001 dan Sertipikat Hak Milik No.290/2002 surat ukur nomor 56 tahun 2002, atas-nama LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana dimaksud di dalam Penetapan Sita Jaminan Nomor : 341 / PDT.G / 2012 / PN.TNG, Tanggal 20 **PEBRUARI** 2013 jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 341 / BA / PEN.CB / PDT.G. / 2012 / PN.TNG., adalah cacat hukum dan merugikan **PELAWAN PIHAK KETIGA**;
4. Menyatakan menurut hukum Penetapan Sita Jaminan Nomor : 341 / PDT.G / 2012 / PN.TNG, Tanggal 20 **PEBRUARI** 2013 jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor : 341 / BA / PEN.CB / PDT.G. / 2012 / PN.TNG adalah **BATAL atau TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, sehingga harus dinyatakan DIANGKAT**;

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/PT BTN



5. Menghukum TERLAWAN untuk membayar kerugian kepada **PELAWAN PIHAK KETIGA** secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap, yaitu:

5.1. Kerugian Materiil, akibat tidak bisa dibuat Akta Jual Beli dan balik nama Sertipikat Hak Miliknya, senilai tanah / objek perkara Perlawanan ini yang dihitung dengan harga jual sekarang nilainya sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

5.2. Kerugian Immateril, akibat perbuatan TERLAWAN yang tidak memberitahukan adanya perkara TERLAWAN dengan TURUT TERLAWAN tersebut, nama baik **PELAWAN PIHAK KETIGA** sebagai Pembeli yang beritikad baik menjadi tercoreng, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk kejelasan dan kepastiannya dikompensasikan dalam bentuk uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

6. Menghukum TERLAWAN apabila lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada **PELAWAN PIHAK KETIGA**, tiap-tiap harinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan oleh TERLAWAN;

7. Menghukum TURUT TERLAWAN agar tunduk dan taat melaksanakan seluruh isi putusan perkara perlawanan pihak ketiga ini yang nantinya telah berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan menurut hukum perkara **PERLAWANAN PIHAK KETIGA** ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding ataupun kasasi;

9. Menghukum TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara **PERLAWANAN PIHAK KETIGA** ini menurut hukum;

A t a u ;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya .

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan dari Pelawan Pihak Ketiga tersebut, pihak Turut Terlawan telah mengajukan Jawabannya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN.



1. Bahwa berdasarkan B.W(*Burgerlijk Wetboek voor Indonésie*) *Juncto* H.I.R (*Het Indonesisch Reglement /Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui*)*Juncto*R.Bg (*Rechts Reglement Buiten Gewesten*) *Juncto* R.V(*Reglement of de Burgerlijke Rechts Vordering*) *Juncto*Literature Surat-Menyurat (Dokumen Keperdataan) terdapatTerminology kata frasa:“**PERLAWANAN (VERZET)**dan/atau “**PERLAWANAN PIHAKKETIGA (DERDEN VERZET)**”atas **CONSERVATOIR BESLAG** /SITA JAMINAN BENDA TETAP & BERGERAK MILIK TERGUGAT,**REVINDICATOIR BESLAG** /SITA JAMINAN BENDA BERGERAK MILIK PENGUGAT,**MARITAL BESLAG** /SITA JAMINAN BENDA TETAP & BERGERAK MILIK BERSAMA, **PAND BESLAG** /SITA JAMINAN BENDA PERABOTAN RUMAH MILIK TERGUGAT”.Berdasarkan Pasal 1917 B.W(*Burgerlijk Wetboek voor Indonésie*) *Juncto* Pasal 378, Pasal 379 R.V (*Reglement of de Burgerlijke Rechts Vordering*) Adalah Sita Jaminan atas Barang-barang yang terkait kepemilikannya dengan Pihak Ketiga yang baru mengetahuinya saat Peletakan Sita / Pelaksanaan Sita di instansi atau lembaga terkait. Format Para Pihak Dalam Perkaranya: Pelawan (Verzet)dan/atau Pelawan Pihak*Ketiga (Derden Verzet)*Vs Terlawan Penyita Vs Terlawan Tersita;

2. Bahwa berdasarkan B.W (*Burgerlijk Wetboek voor Indonésie*) *Juncto* H.I.R (*Hirt Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui*) *Juncto*R.Bg(*Rechts Reglement Buiten Gewesten*) *Juncto* R.V (*Reglement of de Burgerlijke Rechts Vordering*) *Juncto*Literature Surat-Menyurat (Dokumen Keperdataan) terdapat Terminology kata frasa: “**PERLAWANAN(VERZET)**dan/atau “**PERLAWANAN PIHAK KE TIGA (DERDEN VERZET)**” atas SITA **EKSEKUTORIAL**”.Perlawanan (Verzet) diajukan PELAWAN dan/atau PELAWAN PIHAK **KETIGA(DERDEN VERZET)**yang tersita Hak Miliknya. Format Petitumnya: 1. Putusan Provisinya. Mohon Putusan dapat dilaksanakan dahulu, meskipun ada Banding, Kasasi. 2. Putusan Pokok Perkaranya. Mohon Sita diangkat(Perkara Perlawanan Pihak Ketiga oleh Pelawan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) tidak menanggguhkan Sita Eksekusi. Hal



tersebut berdasarkan Pasal 195 ayat(6) dan ayat(7), Pasal 207, Pasal 208 H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) *Juncto* Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung-RI Nomor 393 K/Sip/1975. Tertanggal 24 Januari 1980. *Juncto* Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung-RI Nomor 1281 K/Sip/ 1979. Tertanggal 15 April 1981. "Tentang Barang Sita Eksekusi Lelang Menjadi Miliknya Pemenang Lelang"). 3. Format Para Pihaknya: *Pelawan(Verzet)* dan/atau *Pelawan Pihak Ketiga(Derden Verzet)* Vs Terlawan Tersita Vs Terlawan Penyita.

3. Bahwa berdasarkan B.W (Burgerlijk Wetboek voor Indonésie) *Juncto* H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) *Juncto* RBg (Rechts Reglement Buiten Gewesten) *Juncto* R.V (Reglement of de Burgerlijke Redits *Vordering*) terdapat beberapa SITA JAMINAN terdiri atas:

a. Conservatoir Beslag / Sita Jaminan Benda Tetap dan Bergerak milik Tergugat. Hal tersebut berdasarkan Pasal 227 ayat(I) H.I.R (Het Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui);

b. Revindicatoir / Sita Jaminan Benda Bergerak milik Penggugat. Contoh: Fiduciaire Eigendom Soverdracht. Hal tersebut berdasarkan Pasal 226 H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Diperbaharui);

c. Marital Beslag / Sita Jaminan Benda Tetap dan Bergerak milik Harta Bersama. Contoh: Perkara Perceraian atas Harta Bersama / Gono-Gini. Hal tersebut berdasarkan Pasal 823a R.V (Reglement of de Burgerlijke Rechts *Vordering*);

d. Pand Beslag / Sita Jaminan Benda Bergerak Perabotan Rumah Tangga milik Tergugat. Contoh: Perkara Sewa-Menyewa Rumah. Hal tersebut berdasarkan Pasal 751 R.V (Reglement of de Burgerlijke Rechts *Vordering*);

4. Bahwa berdasarkan B.W (Burgerlijk Wetboek voor Indonésie) *Juncto* H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) *Juncto* R.Bg (Rechts Reglement Buiten Gewesten) *Juncto* R.V (Reglement of de Burgerlijke Rechts *Vordering*) Upaya Hukum Biasa (Perlawanan (Verzet) dan Banding dan Kasasi) Hal tersebut berdasarkan Pasal 125 ayat(3), Pasal 129, Pasal 149 ayat(3) H.I.R (Het Indonesisch Reglement /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) Juncto Pasal 153 R.Bg(Rechts Reglement Buiten Gewesten) Contoh: Perkara Perlawanan(Verzet) Perlawanan Tersita atas Conservatoir Beslag, Revindicatoir Beslag, Marital Beslag, Pand Beslag, dan Banding, dan Kasasi;

5. Bahwa berdasarkan B.W(Burgerlijk Wetboek voor Indonésie) Juncto H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) Juncto R.Bg(Rechts Reglement Buiten Gewesten) Juncto R.V(Reglement of de Burgerlijke Rechts Vordering) Upaya Hukum Luar-Biasa(Perlawanan Pihak Ketiga(Derden Verzet) dan PK). Contoh: Perkara Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas Sita Eksekutorial. Hal tersebut berdasarkan Pasal 207 ayat(3), Pasal 208 H.I.R (Het Indonesisch Reglement / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) Juncto UU-RI Tentang Mahkamah Agung. Perlawanan Pihak Ketiga atas Sita Eksekutorial Tidak Menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi;

6. Bahwa bermula disekitar bulan Desember 2007. Bertempat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang. Terdapat Peristiwa Tindak Pidana Penipuan atas Objek Uang Tunai sebesar Rp. 1.799.650.000,- Korbannya adalah Sdr. Mulya Darmawan. Dalam Perkara ini sebagai TURUT TERLAWAN. Perkara Tindak Pidana Penipuan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan menghukum Sdri. Linda Sastra Wijaya. Dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN;

7. Bahwa sejak Sdri. Linda Sastra Wijaya. Dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN, menjadi Terhukum / Terpidana dua(2) tahun Pidana Penjara. Terpidana tersebut melarikan diri / Buron. Kini Terpidana tersebut menjadi D.P.O. Hal tersebut berdasarkan Putusan Pidana Kasasi Nomor 735 K/Pid/ 2011. tertanggal 27 Juli 2011;

8. Bahwa berdasarkan Putusan Pidana Kasasi Nomor 735 K/Pid/2011. Tanggal 27 Juli 2011 tersebut di atas, maka selanjutnya pada Tanggal 12 Juli 2012. Sdr. Mulya Darmawan. Dalam Perkara ini sebagai TURUT TERLAWAN. Mengajukan Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" sebagai PENGGUGAT Vs TERGUGAT Sdri. Linda Sastra Wijaya. Dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN;

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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)



9. Bahwa selanjutnya atas Proses Hukum Gugat-Menggugat tersebut di atas, terbitlah Putusan Penghukuman Tetap:

9.1 Putusan Perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 27 Mei 2013. Juncto

9.2 Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 341/PEN. CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tanggal 20 Pebruari 2013. Juncto

9.3 Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No 341/BA/PEN.CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tanggal 07 Maret 2013.

9.4 Putusan Perkara Perdata Banding Nomor 100/PDT/2013/PT. BTN. Tertanggal 18 Desember 2013. Juncto

9.5 Putusan Perkara Perdata Kasasi Nomor 2140 K/Pdt/2014. Tertanggal 22 Juni 2015.

Menghukum Sdri. Linda Sastra Wijaya untuk membayar Ganti-Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.799.650.000,- dan membayar Ganti-Kerugian Uang Bunga sebesar 6% Pertahun sejak 05 Juni 2017 dst-nya.

10. Bahwa berdasarkan Putusan Penghukuman Tetap tersebut di atas, maka terbitlah Penetapan Eksekusi Sita Jaminan(Conservatoir Beslas) Nomor 51/ PEN.EKS/2017/PN.TNG. Tertanggal 18 September 2017. Juncto Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang Nomor 341/ Pdt.G/2012/PN.TNG.Tertanggal 27 Mei 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Banding Nomor 100/PDT/2013/PT.BTN. Tertanggal 18 Desember 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Kasasi Nomor: 2140 K/Pdt/2014. tertanggal 22 Juni 2015. Juncto Penetapan Teguran(Aanmaning) Nomor: 51/ PEN.EKS/2017/PN.TNG. tertanggal 18 September 2017;

11. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata Tetap tersebut di atas, maka terbitlah Pengumuman Lelang Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Pengadilan Negeri KLas IA Khusus Tangerang. Lelang dilaksanakan di kantor KPKNL-Tangerang-II. Jalan T.M.T. Kota Tangerang. Atas Bidang Tanah beserta Bangunan (RUMAH) di atasnya dengan S.H.M. Nomor 222/ Cipete. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor: 84/2001. tertanggal



11 Mei 2001 dan S.H.M. Nomor 290/Cipete/2002. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor 56/2002. tertanggal 17 Mei 2002. terletak di Perumahan Banjar Wijaya. Cluster Yunani. Type 112, Blok: 50, Nomor 71. RT 02, RW 07. Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang. Atasnama Sdri. Linda Sastra Wijaya;

12. Bahwa dalam Proses Lelang Eksekusi Sita Jaminan(Conservatoir Beslag) tiba-tiba timbul Perkara Perlawanan Nomor: 501/PDT.Plw /2018/PN.TNG. tertanggal 28 Juni 2018. Sdr. Pendi Ratanatan PELAWAN PIHAK KETIGA Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya (TERLAWAN)dan Sdr. Mulya Darmawan (TURUT TERLAWAN). Dalilnya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006. Sabam Pardingotan Simarmata, S.H. Notaris Kabupaten Tangerang. "Tentang Perjanjian Jual Beli RUMAH. Sdri. Linda Sastra Wijaya (PENJUAL) Vs Sdr. Pendi Ratanatan (PEMBELI)". Atas hal tersebut di atas, TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA menduga-duga bahwa hal tersebut di atas merupakan hasil rekayasa oleh Sdri. Linda Sastra Wijaya TERPIDANA BURON (DPO) dengan menggunakan figur orang lain, yang dalam hal ini adalah Sdr. Pendi Ratanatan yang seolah-olah sebagai PEMBELI, dengan memanfaatkan kelalaian Notaris Sdr. Sabam Pardingotan Simarmata, S.H. Notaris Kabupaten Tangerang. Sehingga terbitlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 126. tertanggal 27 Juli 2006. YANG KONTROVERSIAL;

13. Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung-RI. Putusan Perkara Kasasi Nomor 4 K/Rup/1958. tertanggal 13 Desember 1958. Kaidah hukumnya: "Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara";

II. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Perlawan Pihak Ketiga dalam Perkara Perlawanan Pihak Ketiga Nomor 501/PDT.plw/2018/PN.TNG. Tertanggal 28 Juni 2018. Adalah sebagai berikut:

1.1. Format Para Pihak Dalam Perkaranya.



Sdr. Pendi Ratanatan sebagai Pelawan Pihak Ketiga Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya sebagai Terlawan Vs Sdr. Mulya Darmawan sebagai Turut Terlawan.

Seharusnya Format Para Pihak Dalam Perkaranya.

Sdr. Pendi Ratanatan sebagai Pelawan Pihak Ketiga(Derden Verzet) Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya sebagai Terlawan Tersita Vs Sdr. Mulya Darmawan sebagai Terlawan Penyita.

1.2. Objek Perlawanannya.

Conservatoir Beslag atas Bidang Tanah beserta Bangunan (RUMAH) di atasnya dengan S.H.M. Nomor 222/Cipete. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor 84/2001. Tertanggal 11 Mei 2001 dan S.H.M. Nomor 290/ Cipete/2002. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor 56/2002. Tertanggal 17 Mei 2002. Seluas 144 meter persegi. Terletak di Perumahan Banjar Wijaya. Cluster Yunani. Type 112, Blok: 50, Nomor 71. RT 02, RW 07. Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang. Atasnama Sdri. Sdri. Linda Sastra Wijaya.

Seharusnya Objek Perlawanannya.

Sita Eksekutorial atas Bidang Tanah beserta Bangunan (RUMAH) di atasnya dengan S.H.M. Nomor: 222/Cipete Juncto Surat Ukur Tanah Nomor: 84/2001. tertanggal 11 Mei 2001 dan S.H.M. Nomor 290/Cipete/2002. **Juncto** Surat Ukur Tanah Nomor 56/2002. tertanggal 17 Mei 2002. seluas 144 meter persegi. terletak di Perumahan Banjar Wijaya, Cluster Yunani, Type 112, Blok 50, Nomor: 71 RT. 02 RW. 07. Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, atasnama Sdri. Linda Sastra Wijaya;

1.3. Dasar Hukum Perlawanannya.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006. Sabam Pardingotan Simarmata, S.H. Notaris Kabupaten Tangerang. "Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah antara Sdr. Pendi Ratanatan selaku Pembeli Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya sebagai selaku Penjual".

Seharusnya Dasar Hukum Perlawanannya.

Akta Jual Beli oleh PPAT Kota Tangerang. "Tentang Jual Beli RUMAH antara Sdr. Pendi Ratanatan selaku Pembeli Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya sebagai selaku Penjual".

1.4. Petitum Perlawanannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengangkat Conservatoir Beslag Nomor 341/PDT.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 20 Pebruari 2013.

Seharusnya Petitum Perlawanannya.

Putusan Provisinya. Mohon Penangguhan Lelang Eksekusi atau Penetapan Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 51/PEN.EKS/2017/ PN.TNG. Tertanggal 18 September 2017.

Putusan Pokok Perkaranya. Mohon diangkat Sita Eksekutorial atau Penetapan Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 51/PEN.EKS/2017/PN.TNG. Tertanggal 18 September 2017.

14. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Perkara Perlawanan Pihak Ketiga Nomor 501/PDT.plw/2018/PN.TNG. Tertanggal 28 Juni 2018, adalah Kabur / Samar-samar / Tidak Jelas / Obscuur Libel. Untuk itu mohon kiranya Perlawanan PELAWAN PIHAK KETIGA ditolak dan/atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Perkara Perlawanan Pihak Ketiga Nomor 501/PDT.plw/2018/PN.TNG. Tertanggal 28 Juni 2018, adalah tidak beralaskan hukum dan/atau keliru hukumnya/E/w in Juris) dan/atau keliru objek Perlawanannya (Error in Objecto). Untuk itu mohon kiranya Perlawanan PELAWAN PIHAK KETIGA ditolak dan/atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

16. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Perkara Perlawanan Pihak Ketiga Nomor 501/PDT.plw/2018/PN.TNG. Tertanggal 28 Juni 2018, dengan menarik Sdr. Mulya Darmawan sebagai Turut Terlawan, adalah tidak beralaskan hukum. Untuk itu mohon kiranya TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA / Sdr. Mulya Darmawan, dikeluarkan dalam perkara ini.

III. DALAM POKOK PERLAWANAN

- 1.** Bahwa ISI PENDAHULUAN dan ISI EKSEPSI tersebut di atas menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA PERLAWANAN ini;
- 2.** Bahwa TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA menolak seluruh dalil / alasan yang dikemukakan PELAWAN PIHAK KETIGA

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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)



dalam Perkara Perlawanan Pihak Ketiga Nomor
501/PDT.plw/2018/PN.TNG. Tertanggal 28 Juni 2018;

3. Bahwa bermula disekitar bulan Desember 2007. Bertempat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang. Terdapat Peristiwa Tindak Pidana Penipuan atas Objek Uang Tunai sebesar Rp. 1.799.650.000,- Korbannya adalah Sdr. Mulya Darmawan (dalam perkara ini sebagai TURUT TERLAWAN). Perkara Tindak Pidana Penipuan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan menghukum Sdri. Linda Sastra Wijaya (dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN);

4. Bahwa sejak Sdri. Linda Sastra Wijaya (dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN), menjadi Terhukum/Terpidana dua(2) tahun Pidana Penjara. Terpidana tersebut melarikan diri / Buron. Kini Terpidana tersebut menjadi D.P.O. Hal tersebut berdasarkan Putusan Pidana Kasasi Nomor 735 K/Pid/ 2011. tertanggal 27 Juli 2011;

5. Bahwa berdasarkan Putusan Pidana Kasasi Nomor: 735 K/Pid/2011. Tanggal 27 Juli 2011 tersebut di atas, maka selanjutnya pada tanggal 12 Juli 2012. Sdr. Mulya Darmawan (Dalam Perkara ini sebagai TURUT TERLAWAN)mengajukan Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" sebagai PENGGUGAT Vs TERGUGAT Sdri. Linda Sastra Wijaya (dalam Perkara ini sebagai TERLAWAN);

6. Bahwa selanjutnya atas Proses Hukum Gugat-Menggugat tersebut di atas, terbitlah Putusan Penghukuman Tetap:

6.1. Putusan Perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 27 Mei 2013. **Juncto**

6.2. Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 341/PEN. CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tanggal 20 Pebruari 2013. **Juncto**

6.3. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 341/BA/PEN.CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 07 Maret 2013. **Juncto**

6.4. Putusan Perkara Perdata Banding Nomor 100/PDT/2013/PT. BTN. Tertanggal 18 Desember 2013. **Juncto**

6.5. Putusan Perkara Perdata Kasasi Nomor 2140 K/Pdt/2014. Tertanggal 22 Juni 2015.

Menghukum Sdri. Linda Sastra Wijaya untuk membayar Ganti-Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.799.650.000,- dan membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti-Kerugian Uang Bunga sebesar 6% Tahunan sejak 05 Juni 2017 dst-nya.

7. Bahwa berdasarkan Putusan Penghukuman Tetap tersebut di atas, maka terbitlah Penetapan Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 51/ PEN.EKS/2017/PN.TNG. tertanggal 18 September 2017. Juncto Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang Nomor 341/ Pdt.G/2012/PN.TNG. tertanggal 27 Mei 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Banding Nomor 100/PDT/2013/PT.BTN. tertanggal 18 Desember 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Kasasi Nomor: 2140 K/Pdt/2014. tertanggal 22 Juni 2015. Juncto Penetapan Teguran(Aanmaning) Nomor 51/ PEN.EKS/2017/PN.TNG. tertanggal 18 September 2017;

8. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata Tetap tersebut di atas, maka terbitlah Pengumuman Lelang Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang. Lelang dilaksanakan di kantor KPKNL-Tangerang-II. Jalan T.M.T. Kota Tangerang. atas Bidang Tanah beserta Bangunan (RUMAH) di atasnya dengan S.H.M. Nomor: 222/ Cipete. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor: 84/2001. tertanggal 11 Mei 2001 dan S.H.M. Nomor: 290/Cipete/2002. Juncto Surat Ukur Tanah Nomor 56/2002. Tertanggal 17 Mei 2002. terletak di Perumahan Banjar Wijaya, Cluster Yunani Type 112, Blok 50, Nomor 71 RT.02/RW.07, Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten. Atasnama Sdri. Linda Sastra Wijaya;

9. Bahwa dalam Proses Lelang Eksekusi Sita Jaminan(Conservatoir Beslag) tiba-tiba timbul Perkara Perlawanan Nomor:501/PDT.Plw/2018/PN.TNG. tertanggal 28 Juni 2018 antara Sdr. Pendi Ratanatan (PELAWAN PIHAK KETIGA) Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya (TERLAWAN)dan Sdr. Mulya Darmawan (TURUT TERLAWAN). Dalilnya adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 126. tertanggal 27 Juli 2006. Adanya Kuasa Mutlak Sdri. Linda Sastra Wijaya kepada Sdr. Pendi Ratanatan. Oleh Sabam Pardingotan Simarmata, S.H. Notaris Kabupaten Tangerang. "Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah antara Sdr. Pendi Ratanatan (PEMBELI) Vs Sdri. Linda Sastra Wijaya (PENJUAL)";

10. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu Perjanjian yang dibuat oleh seorang Notaris (Bukan PPAT). Di mana Calon Penjual dan Calon

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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)



Pembeli Tanah / Bangunan berjanji sebagai bentuk Pengikatan awal, sebelum Para Pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bukan Notaris;

11. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat Para Pihak dikarenakan adanya Syarat-syarat atau Keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bukan Notaris. Dengan demikian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan Bukti Pengalihan Hak atas Tanah / Bangunan dari Penjual kepada Pembeli;

12. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, UU-RI Nomor 2 tahun 2014. Tentang Perubahan atas UU-RI Nomor 30 Tahun 2004. "Tentang Jabatan Notaris". Pasal 16 ayat(1): "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: Huruf g: "menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; dan Huruf j: "mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; dan Huruf k: "mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan";

13. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, PP-RI Nomor 34 Tahun 2016. tertanggal 8 Agustus 2016 berlaku 8 September 2016. "Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya". Pasal 1 ayat(1) huruf b: "Pajak Penghasilan yang bersifat final". Harus dibayarkan Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) RUMAH;

14. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 126. tertanggal 27 Juli 2006. Adanya "Kuasa Mutlak". Sdri. Linda Sastra Wijaya kepada Sdr. Pendi Ratanatan bukanlah AKTA JUAL BELI. Sehingga dengan demikian maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 126 tersebut di atas, tidaklah



memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang dapat menjadikan “OBJEK PERJANJIAN” tersebut di atas menjadi miliknya Sdr. Pendi Ratanatan / PELAWAN PIHAK KETIGA;

15. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006, yang disertai dengan adanya “Kuasa Mutlak” tersebut di atas. Sdri. Linda Sastra Wijaya kepada Sdr. Pendi Ratanatan. Adalah Perbuatan Terlarang berdasarkan Instruksi MENDAGRI Nomor 14 Tahun 1982. “Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah”;

16. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006, yang disertai dengan adanya “Kuasa Mutlak” tersebut di atas. Sdri. Linda Sastra Wijaya kepada Sdr. Pendi Ratanatan. Adalah Tidak Dikenal di dalam Pasal 1792 KUHPdata / B.W.(Burgerlijk Wetboek voor Indonesie);

17. Bahwa berdasarkan doktrin hukum, PUTUSAN PENGADILAN ada tiga(3) macam kekuatannya yang terdapat pada setiap Putusan Majelis Hakim, yaitu:

1. Kekuatan Mengikat (Bindende Kracht). Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Kracht van Gewijsde Power in Force) tidak dapat diganggu-gugat, artinya sudah tertutup kesempatan menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan itu, karena tenggang waktu yang ditentukan undang-undang sudah lampau. Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bersifat mengikat. Apa yang diputus oleh hakim dianggap benar dan pihak-pihak berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Sifat mengikat putusan bertujuan untuk menetapkan suatu hak atau suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara, atau menetapkan suatu keadaan hukum tertentu, atau untuk melenyapkan keadaan hukum tertentu. Karena itu kekuatan pasti dari putusan yang sudah tetap itu hanya meliputi bagian pernyataan saja (déclarative), sebab dalam bagian pernyataan itulah ditetapkan suatu hak, atau hubungan hukum atau suatu keadaan hukum tertentu atau lenyabnya suatu keadaan hukum tertentu. Kekuatan Mengikat (Bindende Kracht) Kekuatan mengikat ini adalah suatu kemestian yang praktis berhubung dengan tujuan acara perdata, yaitu untuk menentukan bagaimana pada akhirnya hubungan hukum antara kedua belah pihak untuk menentukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum menguasai soal yang menjadi perkara itu. Untuk dapat melaksanakan atau merealisasi suatu hak secara paksa diperlukan suatu Putusan Pengadilan atau Akta Otentik yang menetapkan hak itu. Suatu Putusan Pengadilan dimaksud untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Kalau pihak yang bersangkutan menyerahkan dan mempercayakan sengketa pada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau di adili, hal ini mengandung pihak-pihak yang bersangkutan akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan itu haruslah dihormati kedua belah pihak;

2. Kekuatan Pembuktian (*Bewijsende Kracht*). Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak yang berperkara, sepanjang mengenai peristiwa yang telah ditetapkan dalam putusan itu. Karena putusan hakim itu pembentukan hukum in concreto, maka peristiwa yang telah ditetapkan dianggap benar, sehingga memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan bukti sempurna itu berlaku baik antara pihak-pihak yang berperkara maupun terhadap pihak ketiga. Terhadap peristiwa yang lain hanya mempunyai kekuatan bukti bebas, atau sebagai persangkaan saja. Misalnya: suami-isteri berperkara ke muka hakim, kemudian dengan putusan hakim mereka bercerai, maka surat putusan cerai mereka mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi mereka berdua dan terhadap pihak ketiga, karena perceraian mereka telah ditetapkan sebagai hukum. Apabila salah satu atau kedua mereka itu kawin lagi dengan orang lain, dapat dilakukan dengan menunjukkan surat putusan cerai mereka itu. Kekuatan Bukti (*Bewijsende Kracht*) Dituangkan putusan dalam bentuk tertulis yang merupakan Akta Otentik, tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai Alat Bukti bagi Para Pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan Banding, Kasasi dan pelaksanaannya. Pengaturan kekuatan pembuktian dalam Putusan Pidana (Pasal 1918 dan Pasal 1919 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonésie*)) mengatur sebagai putusan pidana yang isinya menghukum dan telah memperoleh kekuatan hukum dapat digunakan sebagai Bukti dalam Perkara Perdata mengenai peristiwa yang telah terjadi, kecuali apabila ada bukti lawan kekuatannya mengikat dan apabila seseorang dibebaskan dari segala tuduhan, maka Putusan Pembebasan itu tidak dapat digunakan sebagai bukti dalam perkara

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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)



perdata untuk minta Ganti Kerugian. Kalau kekuatan pembuktian putusan pidana diatur dalam Pasal 1918 dan Pasal 1919 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonésie*) maka kekuatan putusan pembuktian perdata tidak ada ketentuannya. Putusan perdata pun mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana diserahkan kepada pertimbangan hakim.

3. Kekuatan Dilaksanakan. (*Executoriale Kracht*). Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, memperoleh kekuatan pasti. Dengan demikian mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan (*Executoriale Kracht*). Bagi pihak yang telah dinyatakan kalah dalam perkara, berkewajiban untuk melaksanakan putusan dengan kemauannya sendiri. Tetapi jika ia tidak mau melaksanakan putusan itu dengan sukarela, putusan itu dapat dilaksanakan dengan paksa, bila perlu dengan bantuan alat Negara. Syarat bagi putusan untuk memperoleh kekuatan *executorial* adalah kata-kata "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" memberi kekuatan *eksekutorial* bagi putusan- putusan pengadilan di Indonesia. Kekuatan *Eksekutorial* / Kekuatan untuk di Jalankan (*Executoriale Kracht*) Kekuatan *Aksekutorial* adalah putusan di maksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa atau menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi atau pelaksanaannya (*eksekusi-nya*) secara paksa. Untuk itu apa yang telah ditentukan majelis hakim dalam putusannya harus dilaksanakan walaupun banyak orang membantahnya. Kekuatan *Eksekutorial* Putusan Hakim tidak dapat dilumpuhkan. Kecuali apabila telah dipenuhi dengan sukarela.

18. Bahwa Putusan Perkara Perdata Nomor 341/Pdt.G/20J2/PN.TNG. Tanggal 27 Mei 2013. Juncto Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 341/FEN.CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 20 Pebruari 2013. Juncto Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 341/ BA/PEN.CB/PDT.G/2012/PN.TNG. Tertanggal 07 Maret 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Banding Nomor 100/PDT/2013/PT.BTN. Tertanggal 18 Desember 2013. Juncto Putusan Perkara Perdata Kasasi Nomor 2140 K/Pdt/2014. Tertanggal 22 Juni 2015. Menghukum Sdri. Linda Sastra Wijaya untuk membayar Ganti-Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.799.650.000,- dan membayar Ganti-Kerugian Uang Bunga sebesar 6% Pertahun sejak 05 Juni 2017 dst-nva. TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP;

IV. PENUTUP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas dengan ini TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA memohon Yth Majelis Hakim dalam perkara ini memutus:

PRIMAIR.

Mengabulkan Eksepsi TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA.

SUBSIDAIR.

1. Menyatakan PELAWAN PIHAK KETIGA adalah PELAWAN YANG TIDAK JUJUR;
2. Menetapkan TURUT TERLAWAN / TERLAWAN PENYITA / Sdr. Mulya Darmawan, dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
3. Menolak dalil dan tuntutan Perlawanan PELAWAN PIHAK KETIGA dan/atau dalil dan tuntutan perlawanan PELAWAN PIHAK KETIGA tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
4. Menghukum PELAWAN PIHAK KETIGA untuk membayar biaya perkara;

Apabila Yth Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka mohon kiranya memberikan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi dari Turut Terlawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (darden Verzet) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan Pihak Ketiga untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 5.716.000,-(lima juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga menyatakan banding pada tanggal 12 Agustus 2019 sebagaimana tersebut dalam Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding/semula Terlawan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding/semula Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 23 Agustus 2019 sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 501/Pdt.Plw/2018/PN Tng yang dibuat dan ditandatangani Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga telah mengajukan Memori Banding tertanggal 29 Agustus 2019, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Agustus 2019 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/semula Terlawan dan kepada Turut Terbanding/ semula Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 4 September 2019;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/semula Turut Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 16 September 2019, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 September 2019, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/ semula Pelawan Pihak Ketiga pada tanggal 24 September 2019;

Menimbang, bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada para pihak bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya setelah menerima relas pemberitahuan tersebut sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding, masing-masing tanggal 26 Agustus 2019, 23 Agustus 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng diucapkan di dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 30 Juli 2019. Pelawan Pihak Ketiga melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Agustus 2019. Permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat dan tata cara yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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

Menimbang bahwa Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga di dalam memori bandingnya tertanggal 29 Agustus 2019 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA menyatakan keberatan dan menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang menyatakan gugatan Pelawan Pihak Ketiga tidak dapat diterima, baik mengenai pertimbangan hukum maupun amar putusannya, karena dinilai keliru dan merugikan hak-hak dan kepentingan PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA;

2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang memutus perkara a quo, yang amarnya berbunyi "menyatakan gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) tidak dapat diterima", dengan dasar pertimbangan hukum yang pada pokoknya dapat disimpulkan, sebagai berikut:

- Bahwa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) diatur dalam Pasal 195 ayat 6 dan 7 HIR, Pasal 207 HIR, dan Pasal 208 HIR;
- Bahwa Pasal 195 ayat 6 dan ayat 7 HIR menentukan:
 - a. Perlawanan terhadap sita eksekutorial;
 - b. Perlawanan diajukan terhadap Pemohon Eksekusi (Terlawan Penyita) dan Termohon Eksekusi (Terlawan Tersita);
 - c. Yang diajukan oleh Pihak Ketiga atas dasar hak kepemilikan;
 - d. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi;
 - e. Adanya kewajiban dari Ketua Majelis Hakim yang memeriksa/memutus perlawanan itu untuk melaporkan hasil pemeriksaan/putusan perkara perlawanan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memerintahkan eksekusi;
- Bahwa surat perlawanan dari Pelawan Pihak ketiga dalam perkara ini, sebenarnya dimaksudkan oleh Pelawan Pihak Ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap Sita Eksekutorial yang berasal dari Sita Jaminan yang telah diletakkan Majelis Hakim yang memeriksa gugatan Nomor : 341/Pdt.G/2012/PN.TNG;
- Bahwa perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pelawan Pihak Ketiga sekarang Pembanding adalah perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan yang telah diletakkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan penetapan Nomor: 314/Pdt.G/2012/PN.TNG jo. Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 341/BA/PEN.CB/PDT.G/2012;

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Padahal Sita Jaminan tersebut telah berubah fungsi menjadi Sta Eksekutorial berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2104 K/Pdt/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa gugatan perlawanan dalam perkara ini kabur (obscur lebel), karena telah salah menerapkan hukum acara persidangan;

3. Bahwa PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, karena Majelis Hakim terlalu kaku dan formalistic alam memberikan pertimbangan hukum, serta tidak mengedepankan keadilan substantive dalam memeriksa dan memutus perlawanan yang diajukan PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA;

4. Bahwa sesuai dengan dalil replik PELAWAN PIHAK KETIGA sekarang PEMBANDING, bahwa untuk menentukan pihak-pihak mana dan dengan sebutan apa yang menentukan adalah pihak yang mengajukan perkara dalam hal ini PELAWAN PIHAK KETIGA sekarang PEMBANDING; Oleh karena itu, penyebutan pihak PEMBANDING dengan sebutan "PELAWAN PIHAK KETIGA", dan TERGUGAT ASAL dengan "TERLAWAN", dan PENGGUGAT AWAL dengan sebutan "TURUT TERLAWAN";

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, maka PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten atau Majelis Hakim banding yang memeriksa perkara banding ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA;

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 501/Pdt.Plw/ 2018/PN.TNG , tanggal 30 Juli 2019;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi TURUT TERBANDING semula TURUT TERLAWAN untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga dari PEMBANDING, semula PELAWAN PIHAK KETIGA tersebut untuk seluruhnya;

2. Menyatakan menurut hukum, PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA adalah Pembeli yang benar dan beritikad baik, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 112, luas tanah 144 m2, yang

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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

terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten; setempat dikenal dengan Perumahan Banjar Wijaya, Cluster Yunani Blok B50, No. 71, RT. 02, RW.07, sebagaimana dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik No. 222/2001 Surat Ukur Nomor 84, Tahun 2001, dan Sertipikat Hak Milik No. 290/2002, Surat Ukur Nomor 56 Tahun 2002, atas nama LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG;

3. Menyatakan menurut hukum Sita Jaminan tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 112, luas tanah 144 m², yang terletak di Kelurahan Cipete, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, setempat dikenal dengan Perumahan Banjar Wijaya, Cluster Yunani, Blok B50, No. 71, RT. 02, RW.07, sebagaimana dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik No. 222/2001 Surat Ukur Nomor 84, Tahun 2001, dan Sertipikat Hak Milik No. 290/2002, Surat Ukur Nomor 56 Tahun 2002, atas nama LINDA SASTRA WIJAYA a.d. LEI HO ENG, yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana dimaksud di dalam Penetapan Sita Jaminan Nomor: 341/Pdt.G/2012/PN.TNG tanggal 20 Pebruari 2013 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 341/BA/PEN.CB/Pdt.G/2012/PN.TNG, adalah cacat hukum dan merugikan PELAWAN PIHAK KETIGA;

4. Menyatakan menurut hukum Penetapan Sita Jaminan Nomor: 341/Pdt.G/ 2012/PN.TNG tanggal 20 Pebruari 2013 jo. Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor: 341/BA/PEN.CB/Pdt.G/2012/PN.TNG adalah BATAL atau TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, sehingga harus dinyatakan diangkat;

5. Menghukum TERBANDING, semula TERLAWAN untuk membayar kerugian kepada PEMBANDING, seula PELAWAN PIHAK KETIGA secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukm tetap, yaitu:

5.1. Kerugian materiil, akibat tidak bisa dibuat Akta Jual Beli dan baliknama Seryipikat Hak Miliknya, senilai tanah /obyek perkara Perlawanan ini yang dihiung dengan harga jual sekarang nilainya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah);

5.2. Kerugian Immateriil, akibat perbuatan TERBANDING smula TERLAWAN yang tidak memberitahukan adanya perkara TERBANDING semula TERLAWAN dengan TURUT TERBANDING semula TURUT TERLAWAN tersebut, nama baik PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA sebagai Pembeli yang beritikad baik menjadi tercoreng, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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)



uang, namun untuk kejelasan dan kepastiannya dikompensasikan dalam bentuk uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*);

6. Menghukum TERBANDING semula TERLAWAN, apabila lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA, tiap-tiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) secara tunai dan seketika sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya isi putusan oleh TERBANDING semula TERLAWAN;

7. Menghukum TURUT TERBANDING semula TURUT TERLAWAN agar tunduk dan taat melaksanakan seluruh isi putusan perkara perlawanan pihak ketiga ini yang nantinya telah berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan menurut hukum putusan perkara PERLAWANAN PIHAK KETIGA ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;

9. Menghukum TERBANDING semula TERLAWAN dan TURUT TERBANDING semula TURUT TERLAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara banding ini menurut hukum;

Atau: Apabila Majelis Hakim banding pada Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, PEMBANDING semula PELAWAN PIHAK KETIGA mohon putusan yang seadil-adilnya (*mohon keadilan*).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/semula Turut Terlawan telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 September 2019, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan banding sebagai berikut :

1. Formalistic Putusan versus Keadilan Substantive;
2. Sebutan Legal Standing Para Pihak adalah Hak Pelawan Pihak Ketiga;
3. Penyitaan Sita Jaminan Tidak Berdasarkan Syarat-syarat Pasal 227 ayat(1) HIR / Pasal 261 R.Bg;
4. Kompetensi Akta PPJB dan Kuasa Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006. Notaris Tangerang. Sabam Pardingotan Simarmata, S.H. Feitelijk Levering dari Linda Sastra Wijaya (Terlawan) kepada Pendi Ratanatan (Pelawan Pihak Ketiga);
5. Pembanding / Pelawan Pihak Ketiga adalah Pembeli Beritikad Baik Versus Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 521 K/Sip/1958. Tertanggal 26 Desember 1958. Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sp/1973. Tertanggal 15 April 1976. **Dalam Petitum.** Pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Mengabulkan Perlawanan PEMBANDING / PELAWAN PIHAK KETIGA;
- b. Menyatakan Pembanding / Pelawan Pihak Ketiga adalah Pembeli Beritikad Baik;
- c. Menyatakan Sita Jaminan atas Objek Akta PPJB dan Kuasa Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006. Adalah cacat hukum;
- d. Menyatakan Penetapan Sita Jaminan atas Objek Akta PPJB dan Kuasa Nomor 126. Tertanggal 27 Juli 2006. Harus diangkat;
- e. Menghukum Terbanding / Terlawan membayar kerugian materiil Pembanding / Pelawan Pihak Ketiga sebesar Rp. 1.500.000.000,- dan kerugian im-materiil sebesar Rp. 2 milyar;
- f. Menghukum Terbanding / Terlawan membayar uang paksa(dwangsom) Perhari sebesar sejuta rupiah;
- g. Menghukum Turut Terbanding / Turut Terlawan tunduk dan taat terhadap putusan penghukuman;
- h. Menyatakan Putusan Perlawanan dapat dijalankan terlebih dahulu;
- i. Menghukum Terbanding / Terlawan dan Turut Terbanding / Turut Terlawan membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dengan ini Terbanding Penyita (semula Terlawan Penyita) *Juncto* Turut Terbanding (semula Turut Terlawan) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) mohon putusan:

I. PRIMAIR (DALAM EKSEPSI).

Mengabulkan Eksepsi Terbanding Penyita (semula Terlawan Penyita) *Juncto* Turut Terbanding (semula Turut Terlawan) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga)

II. SUBSIDAIR (DALAM POKOK PERKARA).

1. Menyatakan Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) adalah Pelawan Yang Tidak Jujur.
2. Menetapkan Terbanding Penyita (semula Terlawan Penyita) *Juncto* Turut Terbanding (semula Turut Terlawan) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini.
3. Menolak dalil dan tuntutan perlawanan Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) dan/atau Dalil dan tuntutan perlawanan Pembanding (semula Pelawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Ketiga) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Menghukum Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) versi Pembanding (semula Pelawan Pihak Ketiga) untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara berserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019 dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga tertanggal 29 Agustus 2019 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding/semula Turut Terlawan tertanggal 16 September 2019, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa alasan dan keberatan Memori Banding dari Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga dan kontra memori banding dari Turut Terbanding/semula Turut Terlawan ternyata tidak ada hal-hal yang dapat memperbaiki, merubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019, dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat pasal 195 ayat 6 dan ayat 7 HIR dan ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1.-----
Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga;

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/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

2.-----M
enguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor
501/Pdt.Plw/2018/PN.Tng tanggal 30 Juli 2019 yang dimohonkan
banding tersebut;

3.-----
Menghukum Pembanding/semula Pelawan Pihak Ketiga membayar
biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat
banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu
rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 18 November 2019 oleh :
Sudiyatno, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Subachran Hardi Mulyono,
S.H.,M.H. dan Solahuddin, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,
putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu
juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut,
dibantu oleh Aif Saifudaullah, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa
dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Subachran Hardi Mulyono, S.H., M.H.

Sudiyatno, S.H.,M.H.

Solahuddin, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Aif saifudaullah, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 119/PDT/2019/PT BTN



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

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 134.000,-
<hr/> J u m l a h		Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)