



**PUTUSAN**

Nomor 20/PDT/2019/PT BTN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MARTUA KAGAWA L. TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Pisok XIV EB 17/2 BTR, RT 008 RW 011, Jurangmangu Timur, Pondok Aren, Tangerang Selatan-Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.David M.L. Tobing, S.H., M.Kn, Agus Soetopo, S.H.,M.H., Harry F. Simajuntak, S.H., Evalina, H., Chandra Hutabarat, S.H., Akhmad Zaenuddin, S.H., Julius Simanjuntak, S.S., S.H., Richan Simanjuntak, S.H., Indira Sarah Lumbanraja, S.H., James Raymond N.Purba, S.H., Winner Pasaribu, S.H., Feriza Arina Puspita, S.H., Yosep Butar-Butar, S.H., Para Advokat dan Calon Advokat Dalam Magang dari ADAMS & CO., Counsellors-at-Law, yang berkedudukan di Jakarta, beralamat di Wisma Bumiputra Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav.75, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Agustus 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus 2017 dibawah Nomor 1639/Sk.Pengacara/2017/ PN.TNG,selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pelawan**;

**Lawan:**

**1. WAYAN NILAWATI, S.E.**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto,

Denpasar-Bali, sekarang bertempat tinggal di Jalan Maluku II No. 2 C Denpasar-Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cahya Hidayat, S.H., Cokorda Bagus, S.H., R. Tatang Rahman, S.H., Suryadi Utomo, S.H., Dati Nuryanti, S.H., Galih Indra Kusuma, S.H., Advokat pada "Kantor Hukum Cahya Hidayat, S.H. dan Rekan", beralamat di Jalan Pesantren No. 192 C Kota Cimahi Jawa barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Agustus

Halalaman 1 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 dibawah Nomor : 1638/Sk.Pengacara/2017/PN.TNG,  
selanjutnya disebut sebagai Terbanding I/semula Terlawan Penyita  
I;

2. DRS. RAHMAT LATAR, bertempat tinggal di Depok Raffles Hill Blok  
C

VI/11-12 RT 03, RW 05, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan  
Cimanggis, Kodya Depok selanjutnya disebut sebagai  
Terbanding /semula Terlawan Tersita I;

3. DEWI RAHMAT LATAR, bertempat tinggal di Depok Raffles Hill Blok  
C

VI/11-12 RT 03, RW 05, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan  
Cimanggis, Kodya Depok selanjutnya disebut sebagai  
Terbanding /semula Terlawan Tersita II;

4. PT. BANK NISP PUSAT, berkedudukan di Jalan Thamrin No. 53  
Wisma

Kosgoro Lt. 2 Jakarta Pusat Cq. PT. BANK NISP CABANG PURI  
INDAH, berkedudukan di Jl, Puri Indah Raya Blok I No. 42 Ruko  
Puri Indah Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai  
Terbanding /semula Terlawan Tersita III;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 8 Februari 2019  
Nomor: 20/PEN/PDT/2019/PT.BTN. tentang penunjukkan Majelis Hakim  
untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal  
19 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Tangerang pada tanggal 23 Mei 2017 dalam Register Nomor 362/Pdt.Plw /  
2017/PN.Tng., telah mengajukan perlawanan dengan mengemukakan dalil-dalil  
sebagai berikut:

Halalaman 2 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I, II, dan III dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Tangerang No.192/Pdt.G / 2006/PN.Tng Jo. Pengadilan Tinggi Banten No. 40/Pdt/2007/PT.Btn. Jo. Kasasi Mahkamah Agung RI No. 737 K/Pdt/2008;
2. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikuti sertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan Penyita dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Tangerang No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng Jo. Pengadilan Tinggi Banten No. 40/Pdt/2007/PT.Btn. Jo. Kasasi Mahkamah Agung RI No. 737 K/Pdt/2008;
3. Bahwa objek eksekusi tanah hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, SE terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dan
4. Tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 0216/Pondok Ranji, diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji seluas 67 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, SE terletak di Desa/Kelurahan Pondok Ranji Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang;
5. Bahwa objek eksekusi tersebut pada Poin 3 (tiga) tanah hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2, merupakan milik Pelawan dengan akta jual beli No. 001/2010 tertanggal 9 Februari 2010 antara Pelawan Bapak MARTUA KAGAWA L. TOBING dengan Sdr. Drs. Masrul Madjid di Notaris Elly Rustam, SH. (terlampir). Bukan milik Terlawan Penyita;
6. Bahwa objek eksekusi tersebut pada Poin 4 tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 0216/Pondok Ranji, diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji seluas 67 M2, merupakan milik Pelawan dengan akta jual beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 antara Pelawan Bapak MARTUA KAGAWA L. TOBING dengan Sdr. Drs. Masrul Madjid di Notaris Elly Rustam, SH. (terlampir). Bukan milik Terlawan Penyita;
7. Bahwa Drs. Masrul Madjid memperoleh kedua objek eksekusi tersebut melalui lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Serpong Tangerang :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk tanah milik No. 01823/Pondok Karya dengan risalah lelang No. 74/2009 tanggal 11/02/2009 dengan pejabat lelang Sdr. CEPI KURNIADI, SE;

Untuk tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 0216/Pondok Ranji, (Hak Milik No 04284) dengan risalah lelang No. 74/2009 tanggal 11/02/2009 dengan pejabat lelang Sdr. CEPI KURNIADI, SE;

8. Bahwa dari tahun 2010 hingga hari ini Pelawan menempati dan menguasai rumah beserta tanah yang menjadi objek eksekusi tersebut;

9. Bahwa dari awal Pelawan membeli rumah beserta tanah tersebut dilengkapi dengan Dokumen yang sah berupa Sertipikat Asli yang sampai hari ini berada dalam penguasaan Pelawan;

10. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa : "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg;

11. Bahwa berdasarkan Interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974 "sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". Oleh karena itu Pelawan mohon untuk diangkat sita jaminan terhadap barang milik Pelawan;

12. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (algoed opposasnt), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

13. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata yang terjadi di Pengadilan Negeri Tangerang No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng Jo Pengadilan Tinggi Banten No. 40/Pdt/2007/PT.Btn. Jo. Kasasi Mahkamah Agung RI No. 737 K/Pdt/2008 antara Terlawan Penyita sebagai Penggugat dengan Terlawan Tersita I, II dan III sebagai tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;

Halalaman 4 dari 29 Putusan Nomor 20/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)



14. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan diatasnya sesuai dengan hak milik No. 01823/Pondok Karya dan tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 0216/Pondok Ranji, (Hak Milik No 04284), sangat dirugikan sekali untuk diletakan sita jaminan terhadapnya;

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kami memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memutuskan dengan :

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan.
  2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur.
  3. Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah sampai hari ini terhadap tanah beserta bangunan sesuai dengan hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2, telah dilakukan perikatan jual beli dengan akta jual beli No. 001/2010 tertanggal 9 Februari 2010.
  4. Menyatakan pelawan adalah pemilik dari tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 02619 saat ini menjadi (Hak Milik No. 04284)/Pondok Ranji, diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji seluas 67 M2, telah dilakukan perikatan jual beli dengan akta jual beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010.
  5. Menyatakan dan dimohonkan untuk segera mengangkat kembali sita jaminan surat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Desember 2016 No. 16/Pen.Eks/2014/PN.Tng. Jo. Putusan No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng. Jo. Putusan No. 40/Pdt/2007/ PT.Btn. Jo. Putusan No. 737 K.Pdt/2008 terhadap tanah dan bangunan yang tercantum dalam petitum diatas.
  6. Menghukum terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
  7. Menyatakan keputusan ini dapat di jalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet atau banding.
- Atau majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain maka memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pembanding/semula Pelawan tersebut, Pihak Terlawan Penyita, telah menyampaikan Jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa surat perlawanan Pelawan cacat formil, hal mana dapat dilihat secara jelas dalam perlawanan Pelawan yang mencantumkan alamat Terlawan Penyita dalam perkara *a quo* Jl. Pesantren No. 192 C Kota Cimahi, padahal yang benar Terlawan Penyita beralamat di jalan Maluku II No. 2 C Denpasar-Bali, dengan demikian surat panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang terhadap Terlawan Penyita untuk perkara *a quo* sudah pasti tidak akan sampai dan/atau diterima oleh Terlawan Penyita, sehingga dengan demikian jelas Terlawan Penyita tidak akan mengetahui adanya persidangan perkara *a quo* yang pada akhirnya Terlawan Penyita akan kehilangan haknya untuk membela dan/atau mempertahankan kepentingannya, hal mana jelas akan merugikan Terlawan Penyita;

Bahwa berdasarkan hal tersebut telah terbukti secara nyata perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara *a quo* telah mengandung cacat formil sebagaimana dimaksudkan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku serta didasari oleh adanya itikad tidak baik (*kwader trouw*), karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan (*niet onvankelijk verklaard*).

2. Bahwa perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* kurang pihak, hal mana dapat dilihat dan dibaca secara jelas didalam posita perlawanannya pada angka 5, angka 6, dan angka 7 dimana Pelawan telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa objek eksekusi dalam perkara *a quo* merupakan milik Pelawan yang dibeli dari Drs. Masrul Madjid berdasarkan AJB No. 001/2010 dan AJB No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 yang dibuat di Notaris Elly Rustam, S.H., Drs. Masrul Madjid memperolehnya melalui lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong-Tangerang. Dengan demikian, dalam permasalahan dan/atau transaksi yang dilakukan Pelawan atas tanah-tanah objek eksekusi tersebut ada pihak lain yang terlibat dan jelas memiliki kepentingan dalam perkara *a quo* yaitu Drs. Masrul Madjid, Notaris Elly Rustam, S.H., dan KPKNL Serpong-Tangerang, sehingga untuk menuntaskan persengketaan atas tanah-tanah objek sengketa dalam

Halalaman 6 dari 29 Putusan Nomor 20/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* secara utuh dan menyeluruh, maka Drs. Masrul Madjid, Notaris Elly Rustam, S.H., dan KPKNL Serpong-Tangerang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yaitu sebagai pihak Terlawan atau setidak-tidaknya sebagai pihak Turut Terlawan;

Bahwa dengan tidak ditariknya Drs. Masrul Madjid, Notaris Elly Rustam, S.H., dan KPKNL Serpong-Tangerang sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh Pelawan, maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan sebagai perlawanan yang kurang pihak, sehingga Perlawanannya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. Bahwa Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan perlawanan terhadap objek sengketa yang menjadi objek perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo*, hal mana dapat dilihat dan dibaca secara jelas dari adanya posita perlawanan Pelawan pada angka 10, angka 11, angka 14 dan petitum angka 5, dimana yang menjadi objek pokok perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* adalah mengenai soal Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang ada dan/atau telah diletakan terhadap objek sengketa dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/ PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008;

Padahal tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737K/Pdt/2008 tersebut yang dimohonkan diangkat kembali oleh Pelawan pada perlawanannya dalam perkara *a quo* telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 November 2006 dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 192.BA.CB/PDT.G/2006/PB.TNG JAUH SEBELUM Pelawan memiliki kepentingan dan/atau *rechts titel* sebagaimana yang didalilkan Pelawan dalam perlawanannya;

Bahwa berdasarkan dalil perlawanan Pelawan pada angka 5, angka 6 dan angka 8 posita perlawanannya, Pelawan baru memiliki *rechts titel* atas objek sengketa tanah-tanah yang telah diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut pada tahun 2010, dengan demikian sudah tidak terbantahkan lagi kebenarannya, pada saat Sita Jaminan diletakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, ketika itu Pelawan belum memiliki *rechts titel* apapun, sehingga karenanya belum memiliki kepentingan hukum;

Halalaman 7 dari 29 Putusan Nomor 20/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)



- terlebih lagi *rechts titel* Pelawan atas tanah-tanah yang dimaksud Pelawan pada perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* diperoleh Pelawan (pada tahun 2010) jauh setelah transaksi jual beli awal terhadap tanah-tanah tersebut yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan putusan tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., dan tanah-tanah dalam objek sengketa perkara tersebut dinyatakan sebagai hak milik Terlawan Penyita, dengan demikian maka semua transaksi yang ada, yang dilakukan dan/atau yang terjadi terhadap tanah-tanah tersebut termasuk transaksi jual-beli yang dilakukan Pelawan menjadi tidak sah dan batal;

Berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut diatas, maka Pelawan harus dinyatakan tidak memiliki kapasitas secara hukum untuk melakukan perlawanan dalam perkara *a quo* dan perlawanannya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Terlawan Penyita pada bagian "Dalam Eksepsi" tersebut di atas, mohon hendaknya dianggap telah tercantum selengkapnyanya pada bagian "Dalam Pokok Perkara" ini;
2. Bahwa Terlawan Penyita menyatakan menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil serta argumentasi Pelawan dalam perlawanannya sebagai sesuatu yang benar, kecuali apa yang akan diakui oleh Terlawan Penyita dengan tegas dan benar;
3. Bahwa Terlawan Penyita menolak dengan tegas dalil Pelawan pada angka 1 dan angka 2 posita perlawanannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II, dan Terlawan Tersita III dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 dan Pelawan tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan Penyita dalam perkara tersebut, karena dalil Pelawan tersebut sangat tidak beralasan hukum dan sangat tidak rasional, karena sebagaimana dalil Pelawan pada angka 5, angka 6, dan angka 8 posita perlawanannya, Pelawan baru memiliki kepentingan terhadap objek sengketa dalam perkara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan adanya akta jual beli tahun 2010, sehingga sangat mustahil jika Pelawan diikut sertakan dan/atau ditarik oleh Terlawan Penyita sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara tersebut, sebab sengketa dalam perkara tersebut ada dan/atau terjadi pada tahun 2006 s.d. tahun 2008, jauh sebelum Pelawan memperoleh *rechts titel* tersebut dan/atau Pelawan memiliki kepentingan;

4. Bahwa Terlawan Penyita menolak tegas seluruh dalil Pelawan pada angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 posita perlawanannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa objek eksekusi tanah hak milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan objek eksekusi tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 bukan milik Terlawan Penyita, melainkan milik Pelawan dengan Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 antara Martua Kagawa L. Tobing dengan Drs. Masrul Madjid di Notaris Elly Rustam, S.H., kedua objek eksekusi tersebut diperoleh Drs. Masrul Madjid melalui lelang yang dilakukan Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong-Tangerang, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum, melainkan yang benar dan beralasan hukum adalah bahwa tanah-tanah yang tercatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat tersebut berdasarkan putusan perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., tanggal 30 November 2006 Jo. Putusan No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., tanggal 25 Juni 2007 Jo. Putusan No. 737 K/Pdt/2008 tanggal 15 Oktober 2008 adalah hak milik Terlawan Penyita, hal mana dapat dilihat dan dibaca secara jelas dan tegas dalam angka 2 amar putusan perkara tersebut;

Bahwa tanah-tanah tersebut sebagaimana dimaksud pada Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, S.E., terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (Jawa Barat) dan Tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 02619/Pondok Ranji, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji, seluas 67 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, S.E., terletak di Desa/Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi

Halalaman 9 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Banten tanggal 25 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008 adalah hak milik Terlawan Penyita, hal mana dapat dilihat dan dibaca secara jelas dan tegas dalam angka 2 pada amar putusan perkara tersebut;

Bahwa dengan demikian, meskipun tanah-tanah tersebut secara administrasi sudah tercatat atas nama Pelawan sebagaimana dalil Pelawan dalam perlawanannya, namun hakikatnya tanah-tanah tersebut dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng. tersebut adalah masih tetap menjadi hak milik Terlawan Penyita;

Bahwa selain itu pula, oleh karena terhadap transaksi jual-beli awal atas tanah-tanah objek sengketa tersebut yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat di PPAT Kristina Halim, S.H., telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., maka dari itu semua transaksi yang ada dan/atau dilakukan atas tanah-tanah objek sengketa tersebut adalah batal dan tidak sah, begitu pula terhadap transaksi jual-beli atas tanah-tanah objek sengketa tersebut yang dilakukan dan/atau dibuat oleh Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 di Notaris Elly Rustam, S.H. menjadi batal pula, sebab sudah tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Akta Jual Beli yang dibuat antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan tersebut tidak akan pernah ada kalau sebelumnya tidak ada Akta Jual Beli awal yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II tersebut yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusan tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng. tersebut. Hal mana sejalan, selaras, dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 589 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971 "Jual-beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak menjual mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah menurut hukum."

Halalaman 10 dari 29 Putusan Nomor 20/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa setelah Terlawan Penyita membaca dan meneliti secara seksama, bahwa semua dalil perlawanan yang menjadi alasan diajukannya perlawanan oleh Pelawan dalam perkara *a quo* didasarkan kepada adanya pengalihan atas tanah-tanah objek sengketa dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan berdasarkan adanya transaksi Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 yang dibuat di Notaris Elly Rustam, S.H., padahal pengalihan yang terjadi atas tanah-tanah objek sengketa yang ada dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 tersebut tidak dibenarkan menurut hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan batal, karenanya Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

5.1. Bahwa objek sengketa berupa :

- a. Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, S.E., terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (Jawa Barat);
- b. Tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 02619/Pondok Ranji, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji, seluas 67 M2 atas nama Ny. Wayan Nilawati, S.E., terletak di Desa/Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

yang sekarang dikuasai, ditempati, dan diklaim sebagai milik Pelawan jauh sebelum Pelawan melakukan transaksi jual-beli atas tanah-tanah objek sengketa tersebut dengan Drs. Masrul Madjid, tanah-tanah objek sengketa tersebut telah menjadi sengketa antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II, dan Terlawan Tersita III dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/ 2008 dan terhadap tanah-tanah objek sengketa tersebut telah diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslag) oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 November 2006 berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 192.BA.CB/PDT.G/2006/PN.TNG., dengan demikian tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya menurut hukum bahwa transaksi jual-beli atas tanah-tanah tersebut berikut peralihan hak kepemilikannya dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan terjadi pada saat tanah-tanah tersebut dalam keadaan sengketa serta dalam keadaan masih melekat Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

Bahwa menurut hukum transaksi jual beli yang dilakukan terhadap objek yang sedang dalam sengketa/perkara adalah tidak sah dan batal, sehingga karenanya membawa konsekuensi hukum terhadap transaksi jual-beli berikut peralihan hak kepemilikannya atas tanah-tanah objek sengketa tersebut dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan adalah menjadi tidak sah dan batal, serta tidak memiliki kekuatan hukum; Hal mana sejalan, selaras, dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain :

a. Nomor : 882 K/Sip/1973 tanggal 3 Desember 1973 :

“Jual beli rumah yang di atasnya telah dilakukan penyitaan jaminan adalah tidak sah.”

b. Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 :

“Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.”

5.2. Bahwa mengenai persengketaan atas tanah-tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya dan HGB No. 02619/Pondok Ranji tersebut yang terjadi antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II, dan Terlawan Tersita III sebagaimana terdaftar dalam register perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., tertanggal 1 Juni 2006 yang dalam perkara perlawanan ini diklaim sebagai milik Pelawan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 November 2006 dengan amar putusan :

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

Halalaman 12 dari 29 Putusan Nomor 20/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)



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan tanah sengketa huruf a dan b beserta bangunan yang ada di atasnya adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan batal jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli No. 319/2003 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 Akta Jual Beli No. 84/2004 atas tanah sengketa huruf a dan b Akta Perjanjian Jual Beli No. 1 tanggal 4 September 2003;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan No. 192.BA.CB/PDT.G/2006/PN.TNG tertanggal 21 Nopember 2006;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah-tanah dan bangunan sengketa huruf a dan b kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp. 1.884.000,- (Satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Putusan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., tanggal 27 Juni 2007 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 737 K/Pdt/2008 tanggal 15 Oktober 2008, sehingga karenanya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan memiliki kekuatan eksekutorial, hal mana ternyata dan terbukti dengan dikeluarkannya penetapan Nomor : 16/Pen.Eks/2014/PN.Tng., Jo. No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng Jo. No. 40/Pdt.2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 oleh Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 22 Desember 2016;

5.3. Bahwa oleh karena berdasarkan putusan perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 Terlawan Penyita dinyatakan sebagai pemilik atas tanah-tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 yang dalam perkara perlawanan ini diklaim sebagai milik Pelawan dan Akta Jual Beli awal yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II yaitu Akta Jual Beli No. 319/2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 atas





tanah-tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 yang dalam perkara perlawanan ini diklaim sebagai milik Pelawan telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang, maka dari itu semua transaksi yang ada, terjadi dan/atau dilakukan atas tanah-tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas berikut peralihan hak kepemilikannya termasuk terhadap transaksi jual-beli yang dilakukan Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan adalah batal dan peralihan hak kepemilikannya tidak memiliki kekuatan hukum;

5.4. Bahwa yang dijadikan alas hak Pelawan dalam mengajukan perlawanan dalam perkara ini adalah adanya bukti pengalihan atas tanah-tanah objek sengketa dalam perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. No. 737 K/Pdt/2008 yaitu Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 yang dibuat oleh Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan di Notaris Elly Rustam, S.H., dimana Akta Jual Beli tersebut jelas memiliki kaitan dengan Akta Jual Beli awal No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II di PPAT Kristina Halim, S.H. sebab Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 tersebut tidak mungkin ada kalau sebelumnya tidak ada Akta Jual Beli awal yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II yaitu Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004 tersebut, dengan demikian tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya bahwa semua transaksi atas tanah-tanah objek sengketa tersebut bermuara kepada Akta Jual Beli awal yaitu Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004;

Sedang Akta Jual Beli awal yaitu Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II tersebut telah DIBATALKAN oleh Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang berdasarkan putusan tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Putusan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 27 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008;

Dengan demikian membawa konsekuensi hukum terhadap semua transaksi yang ada, terjadi dan/atau dilakukan atas tanah-tanah objek sengketa tersebut termasuk transaksi jual beli antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 menjadi tidak sah dan batal, hal mana sejalan, selaras dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 801 K/Sip/1971, tanggal 22 Desember 1971:

“Apabila suatu jual-beli tanah telah terbukti dilakukan secara tidak sah, maka itikad baik pembeli tanah tersebut tidak perlu diperhatikan, sehingga ia tidak perlu diberikan perlindungan hukum.”

5.5. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 perkara No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 27 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008 adalah sebagai putusan pengadilan yang lebih dulu ada sebelum adanya transaksi jual beli antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan, maka dari itu mengenai status hukum menyangkut atas tanah-tanah objek sengketa tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 dan putusan dalam perkara perlawanan ini harus mengacu sepenuhnya kepada putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara tersebut;

6. Bahwa oleh karena itu, transaksi-transaksi yang ada, terjadi dan/atau dilakukan terhadap tanah-tanah objek sengketa tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 termasuk transaksi-transaksi yang dilakukan oleh Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 di Notaris Elly Rustam, S.H., berikut peralihan hak kepemilikannya dengan

Halalaman 15 dari 29 Putusan Nomor 20/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

adanya putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 27 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008 tersebut menjadi tidak sah dan batal serta peralihan hak kepemilikannya tidak memiliki kekuatan hukum.

7. Bahwa berdasarkan kepada hal-hal sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas sudah terjawab secara sempurna oleh Terlawan Penyita bahwa oleh karena yang dijadikan alas hak yang digunakan Pelawan dalam perlawanan perkara ini adalah adanya pengalihan atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 di Notaris Elly Rustam, S.H., dimana Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang dibuat Drs. Masrul Madjid dan Pelawan tersebut memiliki kaitan dan/atau bersumber kepada Akta Jual Beli awal yang dibuat oleh Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 084/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat di PPAT Kristina Halim., S.H., sebab Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang dibuat antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan tersebut tidak akan mungkin ada kalau sebelumnya tidak ada Akta Jual Beli-Akta Jual Beli awal yang dibuat oleh Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II, sedang transaksi-transaksi jual beli awal atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 yaitu Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 084/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat di PPAT Kristina Halim, S.H tersebut telah DIBATALKAN oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 27 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008 dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, Terlawan Penyita telah dinyatakan pula sebagai pemilik atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya

Halalaman 16 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 tersebut, maka membawa konsekuensi hukum terhadap semua transaksi yang terjadi, ada dan/atau dilakukan atas tanah-tanah objek sengketa tersebut berikut peralihan hak kepemilikannya termasuk terhadap transaksi jual-beli yang dilakukan Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan di Notaris Elly Rustam, S.H. adalah batal dan peralihan hak kepemilikannya tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 November 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 27 Juni 2007 No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2008 No. 737 K/Pdt/2008 ada lebih dulu daripada transaksi-transaksi yang dilakukan oleh Pelawan, maka untuk menentukan status hukum atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 tersebut, begitu pula untuk memutus perkara perlawanan dalam perkara ini harus mengacu kepada putusan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut.

8. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010 yang dibuat antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan di Notaris Elly Rustam, S.H., jelas telah menunjukkan adanya keterkaitan dengan Akta Jual Beli awal atas tanah-tanah objek sengketa Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 084/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II di PPAT Kristina Halim, S.H., hal mana dapat dilihat, dibaca dan diketahui dari tanda bukti hak (Buku Tanah dan Sertipikat HGB dari tanah-tanah objek sengketa tersebut), dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya sebelum Pelawan melangsungkan transaksi atas tanah-tanah tersebut, Pelawan terlebih dahulu meneliti dan mencari tahu asal-usulnya tanah tersebut maupun keberadaan sengketa atas tanah-tanah tersebut yang terjadi dalam perkara No. 192/Pdt.G/2016/PN.Tng., antara Terlawan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyita dengan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II dan Terlawan Tersita III, namun demikian ternyata Pelawan tidak melakukan hal tersebut, padahal sudah jelas faktanya bahwa persengketaan dalam perkara No. 192/Pdt.G/2016/PN.Tng., benar adanya;

Dengan demikian, Pelawan tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar/tidak jujur, hal mana sejalan, selaras dan sesuai dengan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain :

- a. Mahkamah Agung RI No. 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971  
"Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dan barang yang dibelinya, patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut, maka si pembeli dianggap tidak beritikad baik."
- b. Pengadilan Tinggi Bandung No. 144/1970/Perd/PTB tanggal 26 Desember 1970  
"Pembeli yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum."
- c. Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992
  - "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu."
  - "Dalam hal penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan teknis kadasteral, Mendagri berwenang membatalkan sertifikat berdasarkan Pasal 12 jo Pasal 14 Perda Mendagri No. 6 Tahun 1972 (30 Juli 1972)."

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;

9. Bahwa oleh karena faktanya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 adalah merupakan hak Terlawan Penyita yang dijamin oleh peraturan

Halalaman 18 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN





perundang-undangan yang berlaku *in casu* Pasal 227 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata serta karena pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sebelum Pelawan memiliki *rechts titel* dan kepentingan hukum, maka dari itu dalil Pelawan pada angka 10, angka 11, angka 14 posita dan angka 5 petitum perlawanan Pelawan, harus dikesampingkan dan ditolak oleh Pengadilan;

10. Bahwa bilamana Pelawan merasa dirugikan sebagai akibat dari adanya transaksi jual beli atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 yang dibuat antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan di Notaris Elly Rustam, S.H., mestinya menurut hukum Pelawan menuntut kerugian kepada Penjual dalam hal ini Drs. Masrul Madjid, hal mana sejalan, selaras dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

a. No. 589 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971

“Jual-beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak menjual mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah menurut hukum.”

b. No. 829 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971

“Jual-beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak dengan pihak ketiga, tidak mengikat si pemilik.”

Berdasarkan kepada segala sesuatu yang terurai tersebut di atas, maka Terlawan Penyita mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya menjatuhkan putusan yang menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan Penyita untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menyatakan Pelawan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan batal jual beli dalam Akta Jual Beli No. 001/2010 dan Akta Jual Beli No. 002/2010 tanggal 9 Februari 2010 atas tanah-tanah objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2;

5. Menyatakan peralihan hak kepemilikannya atas tanah-tanah objek sengketa Tanah Hak Milik No. 01823/Pondok Karya seluas 185 M2 dan Tanah HGB No. 02619/Pondok Ranji seluas 67 M2 dari

Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan tidak memiliki kekuatan hukum;

6. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Perlawanan dan Jawaban tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng., tanggal 20 Desember 2017, yang amar putusan tersebut sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Terlawan Penyita tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak perlawanan Pelawan tersebut seluruhnya;
  - Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 1.716.000,- (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;
- Terlawan Tersita II;

Telah Membaca :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 362/Pdt.Plw/2017/PN.TNG., Kuasa Pembanding/semula Kuasa Pelawan telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Desember 2017, Permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Terbanding Terlawan Penyita I/semula Terlawan Penyita I pada tanggal 23 Januari 2018, kepada Kuasa Terbanding Terlawan/Tersita I semula Terlawan/Tersita I pada tanggal 14 Pebruari 2018, kepada Kuasa Terbanding Terlawan/Tersita II semula Terlawan/Tersita II pada tanggal 17 Januari 2018, serta kepada Terbanding Terlawan/Tersita III semula Terlawan/Tersita III pada tanggal 17 Januari 2018;
2. Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng., Kuasa Pembanding/semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding

Halalaman 20 dari 29 Putusan Nomor 20/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

pada tanggal 21 Mei 2018, Permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada Kuasa Terlawan Penyita I pada tanggal 25 Mei 2018, kepada Terlawan Tersita Terlawan I pada tanggal 26 Juni 2018, kepada Terlawan Tersita II pada tanggal 26 Juni 2018, kepada Terlawan Tersita III pada tanggal 23 Mei 2018;

3. Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 362/Pdt.Plw/2017/Pdt.G/2017/PN.Tng., tertanggal 17 September 2018, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding /semula Pelawan pada tanggal 10 Oktober 2018, kepada Kuasa Terbanding I pada tanggal 4 Oktober 2018, kepada Kuasa Terbanding II pada tanggal 10 Oktober 2018 dan kepada Kuasa Pembanding/semula Pelawan pada tanggal 10 Oktober 2018 dan kepada Kuasa Terbanding III pada tanggal 20 September 2018;

4. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, Para pihak telah diminta datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, sebagaimana dinyatakan masing-masing pada Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng., untuk Kuasa Pembanding /semula Kuasa Pelawan pada tanggal 21 Mei 2018, untuk Kuasa Terlawan /Penyita I pada tanggal 6 Juni 2018, untuk Kuasa Pembanding/semula Kuasa Pelawan pada tanggal 21 Mei 2018, untuk Terbanding/semula Terlawan Tersita I pada tanggal 14 Januari 2019, untuk Terbanding/semula Terlawan Tersita II pada tanggal 14 Januari 2019, sedangkan untuk Terbanding/semula Terlawan Tersita III pada tanggal 17 Mei 2019;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan perkara perdata nomor: 362/Pdt.Plw / 2017/PN.Tng diucapkan pada tanggal 20 Desember 2017, yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula Pelawan, Kuasa Terbanding /semula Terlawan Penyita, dan tidak dihadiri oleh Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II, Terlawan Tersita III, Pemberitahuan isi Putusan kepada Terlawan Tersita I dan

Halalaman 21 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita II pada tanggal 24 April 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, sedangkan kepada Terlawan Tersita III dilakukan pada tanggal 17 September 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas I A Khusus;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Pelawan, menyatakan banding pada tanggal 21 Desember 2017, 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 Kuasa Hukum Pembanding/semula Pelawan dalam memori bandingnya mengemukakan bahwa putusan Pengadilan Tangerang Nomor: 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng., tanggal 20 Desember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding secara tegas menolak dan keberatan terhadap pertimbangan hukum Judex Factie PN Tangerang yang menyatakan bahwa sita jaminan terhadap objek sengketa telah sah dan berharga. Hal tersebut diantaranya dapat dilihat pada pertimbangan hukum paragraph 2 hal. 30 yang menyatakan:

"... dan setelah memperhatikan bukti surat TP-2.a, dan TP-2.b berupa Surat penetapan Ketua/ Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Tangerang Nomor 192/PDT.G/2006/PN.PN.TNG, tertanggal 16 Nopember 2006 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 192.BA.CB/PDT.G/2006/PN.TNG, tertanggal 21 Nopember 2006 (TP-2.b) ternyata dicatat bahwa sita jaminan tersebut pada tanggal 28 Nopember 2006 telah diberitahukan kepada Kepala Seksi Pendaftaran tanah Nasional Kabupaten Tangerang dan Kepala Desa dengan demikian sita jaminan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dinyatakan sah dan berharga... dst."

2. Bahwa pertimbangan di atas sebagai bukti nyata bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan kesalahan fatal karena mempertimbangkan dan memutus perkara a quo berdasarkan 2 buah bukti Foto Kopi diajukan Terbanding I, secara hukum tidak sah dijadikan sebagai alat pembuktian ((vide bukti TP-2.a dan bukti TP-2.b).

Halalaman 22 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai bukti foto kopi a quo telah dipertimbangkan oleh Judex Factie pada halaman 24 Putusan di bawah angka 3 Bukti TP-3, yang berbunyi :

“ Kesemuanya surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali surat Bukti TP-2.a, TP-2.b Terlawan Penyita tidak dapat menunjukkan aslinya”;

3. Bahwa selain itu Judex Factie telah melakukan kesalahan yang nyata dalam membuat pertimbangan hukum terkait keabsahan sita jaminan terhadap objek Eksekusi yang sedang dalam hak tanggungan. Dimana hak tanggungan terhadap objek eksekusi telah ada jauh sebelum gugatan diajukan Terbanding I dan penetapan sita jaminan diletakkan oleh pengadilan.

4. Bahwa Judex Factie telah keliru dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Jual Beli Objek Eksekusi antara Pembanding dan Para Terbanding tidak sah karena dilakukan atas tanah yang masih dalam sengketa dan masih melekat sita jaminan tanpat terlebih dahulu melakukan pengecekan kepada Pengadilan maupun kepada instansi terkait lainnya. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam halaman 30 alinea ke-satu baris 16 dan halaman 32 alinea ke-satu Putusan Judex Factie, sebagai berikut:

Halaman 30 alinea ke-satu baris 16

“... ternyata dicatat bahwa sita jaminan tersebut pada tanggal 28 Nopember 2006 telah diberitahukan kepada Kepala Seksi pendaftaran Tanah Nasional Kabupaten tangerang dan Kepala Desa, ...dst.”

Halaman 32 alinea ke-satu

“... transaksi jual beli antara Drs. Masrul Madjid dengan Pelawan atas objek eksekusi tanah hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 m2 dan terhadap tanah HGB No. 02619 diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 NO. 1089/Pondok Ranji seluas 67m2 dibuat atas dasar itikad tidak baik karena dilakukan atas tanah yang masih dalam sengketa dan diatas tanah tersebut, masih melekat sita jaminan dan ternyata Pelawan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap status tanah tersebut kepada Pengadilan maupun kepada instansi terkait lainnya ...”;

Halalaman 23 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selain itu bukti mengenai Penetapan sita jaminan dan berita acara sita jaminan yang diajukan oleh Terbanding I adalah Foto Kopi dari Foto Kopi (vide bukti TP-2.a dan TP-2.b), yang secara Hukum TIDAK SAH dijadikan sebagai bukti . Hal ini sesuai dengan pasal 1888 KUH Perdata yang berbunyi :

“Kekuatan Pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”;

6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta hukum tersebut di atas, telah terbukti Pembanding adalah termasuk pembeli beritikad baik. Hal ini membuktikan bahwa pertimbangan hokum Judex Factie yang menyatakan Pembanding bukan merupakan pembeli beritikad baik adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru. Untuk itu, putusan PN Tangerang sudah selayaknya dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten.

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Pembanding kemukakan di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang 362/Pdt.Plw/2017 PN.Tng tanggal 20 Desember 2017.

## MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur.
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah sampai hari ini terhadap tanah beserta bangunan sesuai dengan hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994 seluas 185 m2, telah dilakukan perikatan jual beli dengan akta jual beli No. 001/2010 tertanggal 9 Februari 2010.
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 02619 saat ini menjadi Hak Milik No. 04284/Pondok Ranji, diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok

Halalaman 24 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ranji seluas 67 m2, telah dilakukan perikatan jual beli dengan akta jual beli No. 002/2010 tertanggal 9 Februari 2010.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding/semula Terlawan Penyita I dalam kontra memori bandingnya mengemukakan bahwa putusan Pengadilan Tangerang Nomor: 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng., tanggal 20 Desember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. bahwa Terbanding I tidak sependapat dan dengan tegas menolak terhadap seluruh dalil yang dijadikan alasan-alasan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tersebut, karena pertimbangan hukum dan Putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara *quo* telah tepat dan benar menurut hukum, sebab telah didasarkan kepada adanya fakta-fakta hukum yang benar dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, akurat dan otentik sehingga tidak dapat dipatahkan lagi;
2. bahwa mengenai alasan-alasan yang didalilkan Pembanding dalam Memori Banding-nya yang pada pokoknya menyatakan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang telah memutus perkara *a quo* berdasarkan bukti foto kopi yang diajukan Terbanding I secara hukum adalah tidak sah sebagai bukti;

bahwa alasan yang demikian itu adalah sebagai alasan yang tidak tepat sehingga tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak atau dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi Banten, karena *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam mempertimbangkan terhadap bukti surat TP-2.a dan TP-2.b tersebut, adalah telah tepat dan benar serta tidak ada kekeliruan menurut hukum;

bahwa bukti surat TP-2.a berupa Surat Penetapan Ketua/Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 192/PDT.G/2006/PN.TNG, tertanggal 16 Nopember 2006 dan bukti surat TP-2.b berupa Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 192.BA.CB/PDT.G/2006/PN.TNG., tertanggal 21 Nopember 2006, dimana bukti-bukti surat tersebut bukanlah surat bukti yang berdiri sendiri-sendiri, melainkan keduanya saling bersesuaian serta berkaitan erat dengan dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan surat bukti TP-1.a berupa Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang tertanggal 30 Nopember 2006, Nomor : 192/PDT.G/2006/PN.TNG., dalam perkara antara Wayan Nilawati melawan Drs.

Halalaman 25 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmat Latar, Dkk. Hal mana secara kasat mata dapat dilihat dan dibaca dengan jelas pada putusan amar 5 bukti TP-1.a tersebut yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan No. 192.BA.CB/PDT.G/2006/PN.TNG tertanggal 21 Nopember 2006;

bahwa selain itu pula, pada faktanya terhadap bukti surat TP-2.a dan TP-2.b tersebut keberadaannya telah diakui pula oleh Pembanding. Pengakuan mana menurut ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara adalah sebagai alat bukti yang sah serta menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku d.h.i. Pasal 164 HIR adalah sebagai fakta hukum yang benar dan tidak perlu untuk dibuktikan lagi kebenarannya. Hal mana dapat dilihat dan dibaca dengan jelas pada petitum angka 5 Perlawanan Pelawan/Pembanding dengan menyebutkan secara tegas dan jelas “Menyatakan dan dimohonkan untuk segera mengangkat kembali sita jaminan surat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Desember 2016 No. 16/Pen.Eks / 2014/PN.Tng Jo. Putusan No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng. Jo. Putusan No. 40 /Pdt/2007/PT.Btn. Jo. Putusan No. 737 K/Pdt/2008 terhadap tanah dan bangunan yang tercantum dalam petitum di atas”;

bahwa dengan demikian meskipun bukti surat TP-2.a dan TP-2.b tersebut berupa fotokopi, namun demikian karena bukti-bukti tersebut merupakan satu kesatuan dengan bukti surat TP-1.a yang telah diperlihatkan aslinya serta terhadap bukti surat TP-2.a dan TP-2.b telah diakui keberadaannya oleh Pembanding, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang terhadap bukti surat TP-2.a dan TP-2.b tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 30 paragraf 2 putusannya adalah telah tepat dan benar menurut hukum;

bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 30 paragraf 2 tersebut telah sesuai dan selaras pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005 yang menyatakan :

“Suatu surat berupa fotocopy yang diajukan dipersidangan Pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan “Surat Aslinya” dipersidangan, namun oleh karena “fotocopy Surat” tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak

Halalaman 26 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lawan, maka fotocopy surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan”;

bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut diatas, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam memutus perkara *a quo* adalah telah tepat dan benar menurut hukum, maka dari itu alasan-alasan yang didalilkan dan diajukan Pembanding dalam Memori Bandingnya harus ditolak atau dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi Banten;

3. bahwa mengenai alasan-alasan yang didalilkan Pembanding dalam Memori Banding-nya yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang salah dalam putusannya karena tidak mempertimbangkan objek eksekusi yang sedang dalam hak tanggungan, penetapan sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan serta pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan;

bahwa mengenai alasan-alasan yang didalilkan oleh Pembanding tersebut adalah sebagai alasan yang tidak tepat serta tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam memutus perkara *a quo* telah mempertimbangkan seluruh dalil, fakta hukum serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dimuka persidangan secara utuh dan menyeluruh, dengan memberikan penilaian secara benar karenanya tidak ada kekeliruan dalam memutus perkara *a quo* maupun dalam penerapan hukumnya, karenanya harus dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten;

bahwa yang menjadi objek pokok perkara yang diajukan oleh Pembanding/Pelawan dalam perkara *a quo* adalah berupa perlawanan terhadap penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Desember 2016 No. 16/Pen.Eks/2014/PN.Tng Jo. Putusan No.192/Pdt.G/2006/PN.Tng. Jo. Putusan No. 40/Pdt/2007/PT.Btn. Jo. Putusan No. 737 K/Pdt/2008 (vide bukti TP-1.a, TP-1.b, TP-1.c), dengan lain perkataan merupakan perlawanan terhadap eksekusi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 Nopember 2006 Nomor : 192/PDT.G/2006/PN.TNG., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 25 Juni 2007 Nomor : 40/PDT/2007/PT.BTN., Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 15 Oktober 2008 Nomor : 737 K/Pdt/2008, karenanya berdasarkan

Halalaman 27 dari 29 Putusan Nomor 20/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

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973 yang menyatakan : “Terhadap hal ihwal hak tanggungan memang tidak perlu dipertimbangkan karena dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa perlawanan terhadap eksekusi putusan perkara perdata dimungkinkan menurut hukum acara, namun majelis hakim yang memeriksa perkara perlawanan tersebut haruslah difokuskan hanya terhadap eksekusinya saja dan bukan meluas memeriksa materi pokoknya”;

bahwa yang menjadi objek eksekusi yang dilawan oleh Pemanding /Pelawan dalam perkara *a quo* yaitu mengenai tanah hak milik No. 01823 /Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2579/1994, seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619 diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji seluas 67 M2 telah dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 30 Nopember 2006 No. 192/Pdt.G/2006/PN.Tng., Jo. Putusan No. 40/Pdt/2007/PT.Btn., Jo. Putusan No. 737 K/Pdt/2008 (vide bukti TP-1.a, bukti TP-1.b, bukti TP-1.c) dan putusannya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

bahwa dalam putusan tersebut, Terbanding I dinyatakan sebagai pemenang perkara, yaitu Terbanding I sebagai pemilik atas tanah-tanah tersebut dan AJB awal No. 319/2003 tanggal 2 September 2003 dan No. 84/2004 tanggal 5 Maret 2004 yang dibuat antara Terbanding I dengan Terbanding II dan Terbanding III di PPAT Kristina Halim, S.H. telah dibatalkan, maka dari itu semua transaksi yang ada dan dibuat menyangkut tanah-tanah sengketa tersebut termasuk transaksi lelang, AJB antara Drs. Masrul Madjid dengan Pemanding harus dinyatakan tidak sah dan batal, begitu pula peralihan hak kepemilikannya atas tanah-tanah tersebut dari Drs. Masrul Madjid kepada Pelawan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan berhubung putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 Nopember 2006 Nomor : 192/Pdt.G/2006/PN.Tng Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 25 Juni 2007 Nomor : 40/Pdt/2007/PT.Btn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Oktober 2008 Nomor : 737 K/Pdt/2008 adalah sebagai produk hukum lembaga peradilan yang lebih dulu ada dan telah memutus permasalahan yang berhubungan dengan objek eksekusi tanah hak milik No. 01823/Pondok Karya Gambar situasi tertanggal 3 Maret 1994 No. 2576/1994, seluas 185 M2 dan tanah HGB No. 02619 diuraikan dalam surat

Halalaman 28 dari 29 Putusan Nomor 20/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

ukur tanggal 16 September 2003 No. 1089/Pondok Ranji seluas 67 M2, sehingga untuk menjamin adanya kepastian hukum maka putusan dalam perkara ini mutlak harus mengacu kepada putusan tersebut, namun demikian untuk memberikan rasa keadilan bilamana Pembanding dalam perkara ini merasa dirugikan maka harus menuntut kerugian kepada Drs. Masrul Madjid;

bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut diatas, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam memutus perkara *a quo* adalah telah tepat dan benar menurut hukum, maka dari itu alasan-alasan yang didalilkan dan diajukan Pembanding dalam Memori Bandingnya harus ditolak atau dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi Banten;

Bahwa berlandaskan kepada segala sesuatu yang oleh Terbanding I, semula Terlawan Penyita yang telah diuraikan diatas, sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Banten c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus tanggal 20 Desember 2017 Nomor :362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng. yang dimohonkan banding tersebut;
2. Menghukum Pembanding, semula Pelawan, untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Banten membaca dan mempelajari berkas perkara, yang terdiri dari berita acara persidangan, bukti-bukti dari kedua pihak dan memperhatikan pula memori banding dari Pembanding semula Pelawan, kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan Penyita, berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam proses pengambilan kesimpulan dalam putusannya telah mempertimbangkan dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pengambilan putusannya, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Pengadilan Tinggi memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Halalaman 29 dari 29 Putusan Nomor 20/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 teruat 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

Menimbang, bahwa bahwa dari seluruh uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 362/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal 20 Desember 2017 yang menolak Perlawanan Pemanding semula Pelawan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Pelawan berada dipihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Mengingat, ketentuan Hukum Acara Perdata dalam HIR, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pemanding semula Pelawan;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 362/Pdt. Plw/2017/PN.Tng., tanggal 20 Desember 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari : Senin, tanggal : 18 Maret 2019 oleh IERSYAF, S.H. selaku Ketua Majelis, dengan M.NURZAMAN, S.H.,M.Hum. dan MARIANA SM. PANJAITAN, SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis pada hari: Kamis; tanggal : 28 Maret 2019 didampingi para Hakim Anggota, serta dibantu oleh YANTO BUDIYANTO, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri para pihak maupun kuasanya;

Halalaman 30 dari 29 Putusan Nomor 20/PDT/2019/PT BTN



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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

M.NURZAMAN, S.H.,M.Hum.

ttd

MARIANA SM.PANJAITAN, SH.,MH.

KETUA MJELIS,

ttd

I E R S Y A F, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

YANTO BUDIYANTO, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Meterai..... Rp. 6.000,-

- Redaksi.....Rp. 5.000,-

-Administrasi.....Rp. 139.000,-

Jumlah..... Rp 150.000,-

( Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah )