



P U T U S A N

Nomor 59/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YONGKY SABARI, beralamat di Jl. Galela Blok C-5 No. 1, Virginia Lagoon BSD RT.002/RW.007, Kel. Lengkong Galela, Kec. Serpong, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Dedi Sembodo, SH,MH.dk. advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum “Dedi Sembowo&Rekan”, berkantor di Green Kenanga Residence Jalan Kali Bawah No. A-5, Kel. Kenanga, Kec. Cipondoh, Tangerang Kota, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Maret 2016, semula sebagai Tergugat I, sekarang sebagai Pembanding;

m e l a w a n :

1. **FREDDY NURSALIM**, beralamat di Jl. Kemang Selatan VIII Blok A No. 20, RT. 007/RW.002, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Triyanto, SH, CN. Advokat dan konsultan hukum pada Kantor Advokat Tri&Rekan (3R) berkantor di Jl. Raden Saleh No. 45A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Februari 2016, semula sebagai Penggugat, sekarang sebagai Terbanding I;
2. **LIE HUI**, terakhir beralamat di Jl. Galela Blok C-5 No. 1, Virginia Lagoon BSD.RT.002/RW.007, Kel. Lengkong Galela, Kec. Serpong, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Yulizar, SH. Advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum “Yulizar 7 Rekan”, berkantor di Rusun Flamboyan Blok B/509, Kel. Cengkareng Barat, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 September 2016, semula sebagai Tergugat II, sekarang sebagai Terbanding II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan :

Hal - 1 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 59/PEN/PDT/2017/PN.BTN tanggal 14 Juni 2017 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
- II. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 9 Maret 2017 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
- III. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 59/PEN/PDT/2017/PN.BTN tanggal 6 Juli 2017 Tentang Penetapan Hari Sidang Pengucapan putusan perkara Nomor 59/PDT/2017/PT BTN;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 15 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Februari 2016, dengan Register Perkara Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, telah mengajukan gugatan yang selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2015, Penggugat telah membeli tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m² dari Tergugat I dan Tergugat II selaku suami isteri;
2. Bahwa sebelum jual beli dilangsungkan, Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan keaslian dan status sertifikat tanah tersebut di atas di kantor pertanahan Tangerang Selatan, dimana berdasarkan hasil pengecekan, sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan dan tidak dalam status diblokir ataupun diletakan sita;
3. Bahwa harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.3.198.400.000 (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dan telah Penggugat bayar secara lunas dengan cara mentransfer langsung ke rekening Tergugat II di Bank BCA dengan No. Rekening 833-0037262;
4. Bahwa karena pada saat jual beli, tanah dan bangunan tersebut masih dalam status tersewa ke pihak lain, maka sambil menunggu proses pengosongan dan penyerahan pisik atas tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I dan II kepada Penggugat, sementara antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah ditandatangani terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.329 tanggal 30 November 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN,SH,

Hal - 2 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mkn, Notaris Tangerang Selatan;

5. Bahwa selain Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut di atas, dalam waktu bersamaan juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 Nopember 2015 yang juga dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, Mkn, Notaris Tangerang Selatan;
6. Bahwa dalam akta perjanjian pengosongan tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II berjanji dan mengikatkan diri kepada Penggugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari penyewa/penghuni paling lambat tanggal 30 Mei 2016, di mana untuk setiap hari kelambatan atas pengosongan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II akan dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
7. Bahwa disaat Penggugat tengah menunggu proses pengosongan dan penyerahan atas pisik tanah dan bangunan tersebut di atas dan di saat Penggugat tengah menyiapkan proses Akta Jual Beli dan balik nama atas sertifikat tanah tersebut di atas, tiba-tiba Penggugat dikejutkan dengan adanya permohonan blokir yang diajukan oleh Tergugat I di kantor pertanahan atas sertifikat tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli di atas;
8. Bahwa Penggugat tidak begitu paham dan tidak begitu jelas, apa yang menjadi motif Tergugat I mohon untuk dilakukan blokir atas sertifikat tersebut di atas, namun terlepas dari segala permasalahan Tergugat I, Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik, secara hukum kepentingannya haruslah dilindungi;
9. Bahwa hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl.26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 yang menyebutkan bahwa "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" dan Putusan Mahkamah Agung RI tgl.29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 yang menyebutkan bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memblokir sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli secara lunas tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, di mana dengan adanya blokir tersebut proses pembuatan akta jual beli dan balik nama atas sertifikat kepada Penggugat menjadi terhambat;
11. Bahwa disamping itu, penyerahan pisik atas tanah dan bangunan yang saat ini masih dalam keadaan tersewa kepada Penggugat pasti akan terkendala,

Hal - 3 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



dimana hal ini akan menyebabkan Penggugat tidak dapat memiliki pisik tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli tersebut;

12. Bahwa adapun besarnya kerugian yang diderita Penggugat, baik secara materil maupun moril akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

Materiil :

Sertifikat tidak bisa dibalik nama kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menjual lagi kepada pihak lain atas tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli, dimana harga jual yang Penggugat harapkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Moril :

Terganggunya pikiran akibat permasalahan ini Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

13. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menjamin agar tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli tersebut dapat dimiliki oleh Penggugat, maka terlebih dahulu mohon agar diletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m²;
14. Bahwa gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang sulit terbantahkan dan berpedoman pada pasal 180 ayat (1) HIR, maka cukup alasan bila Penggugat memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Mei 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 November 2015 yang keduanya dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, Mkn, Notaris Tangerang Selatan sah secara hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel.Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

Hal - 4 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 30 Mei 2016 apabila terlambat menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel.Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menyatakan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m² sah dan berharga;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding ataupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u :

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 3 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSİ :

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya;

I. DALAMEKSEPSİ :

1. *gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)*.

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, sebagaimana terbukti dalam posita angka 4 dan 11, Penggugat menyatakan pada saat jual beli tanah dan bangunan masih dalam status tersewa kepada pihak lain, namun dalam gugatan a quo, pihak yang menyewa atau yang menempati obyek sengketa tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, juga pada angka 4 dan 5 Penggugat menyatakan antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 339 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn. yang mempunyai keterkaitan sangat erat dengan perkara ini, juga tidak diikutsertakan sebagai pihak di dalam perkara ini, yang mana seharusnya diikutsertakan

Hal - 5 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



dalam perkara a quo. (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975);

2. *Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel).*

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan batas-batas obyek sengketa sehingga mengakibatkan Gugatan tidak jelas atau kabur. Dalam kaidahnya Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 menyatakan “Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan *obscuur libel*”, dan Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 menyebutkan “Suatu gugatan terhadap tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam *fundamentum petendi* surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima” . oleh karena gugatan Penggugat harus ditolak dengan amar gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menerima eksepsi-eksepsi Tergugat I, serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Namun, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, bersama ini Tergugat I menyampaikan sebagai berikut :

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I sekali lagi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 1, 4 dan angka 5, bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak atau pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan, sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M² tidak pernah mengalihkan atau menjual atau menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat. Tergugat I tidak pernah mengenal dan belum pernah bertemu dengan Penggugat, baik sebelum, pada saat



maupun setelah tanggal 30 Nopember 2016 kecuali pada saat acara mediasi di Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II selaku suami istri yang telah bersama-sama menjual dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 November 2015 dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., yang benar adalah Tergugat I dan Tergugat II telah bercerai sejak tahun 2014, sehingga pada tanggal 30 Nopember 2015 antara Tergugat I dan Tergugat II sudah bukan suami istri, dan tidak pernah secara bersama-sama dengan Tergugat II menghadap dan menandatangani Akta-akta tersebut diatas di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH. Mkn;

Bahwa Penggugat telah mengetahui jika Tergugat I selaku pemilik atas bidang tanah dan bangunan tersebut tidak pernah melakukan jual beli dengannya, dan tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 atau Akta-Akta lainnya yang dibuat pada tanggal 30 Nopember 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., karena sesungguhnya Penggugat telah bertemu dan atau menemui kedua orang yang telah menjual, menerima uang dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 atau Akta-Akta lainnya di Kantor Kepolisian Daerah Metro Jaya, karena keduanya telah ditahan oleh Penyidik Kepolisian Daerah Metro Jaya;

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 2 dan 3, bahwa Laporan Polisi Nomor 120/K/I/2016/Sek Srp tanggal 22 Januari 2016, adalah merupakan fakta hukum yang nyata bahwa Tergugat I telah kehilangan 11 buku Sertifikat asli serta 11 buku Ijin Mendirikan Bangunan yang disimpan dalam lemari yang ada dalam kamar milik Tergugat I telah hilang, yang ternyata dicuri oleh Tergugat II. yang mana dari 11 Sertifikat yang dicuri salah satunya sertifikat yang ada pada diri Penggugat. Tergugat I sebelumnya tidak menyadari akan hilangnya sertifikat tersebut karena dalam lemari tempat Tergugat I menyimpan sertifikat terdapat sertifikat-sertifikat serupa dengan yang ada pada diri Penggugat, yang ternyata sertifikat yang ada pada diri Tergugat I tersebut adalah sertifikat palsu, yang telah dipalsukan dan dimasukkan kedalam lemari milik Tergugat I oleh Tergugat II;

Hal - 7 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sepatutnya pada saat jual beli dilangsungkan atau akan dilangsungkan seharusnya Penggugat bukan hanya melakukan pengecekan keaslian terhadap sertifikat saja, akan tetapi seharusnya Penggugat juga melakukan pengecekan keaslian terhadap dokumen diri Penjual. Suatu hal yang sangat keliru jika Penggugat melakukan pembayaran Jual Beli tanah milik Tergugat I tetapi Penggugat membayar kepada Tergugat II, dan suatu hal yang keliru juga jika Penggugat telah membayar lunas sebelum Penggugat dapat menikmati apa yang dibelinya, bahkan suatu kesalahan atau ketidakcermatan Penggugat yang melakukan pembayaran lunas sebelum membuat Akta Jual Beli dari barang yang dibelinya, serta harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) sangatlah tidak wajar, karena harga pasaran tanah dan bangunan tersebut diatas Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dengan demikian Tergugat I yakin bahwa Penggugat pada saat membuat dan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., telah mengetahui adanya cacat cela;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi pada angka 6 dan 11, bahwa Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan, Suatu perjanjian Jual Beli dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga, tetapi tuntutan ini menjadi batal, apabila pembeli mengetahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut. Oleh karenanya segala tuntutan Penggugat yang harus ditanggung renteng oleh para Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan pengosongan, atau tuntutan ganti kerugian Materiil maupun moral, karena tidak satupun tindakan melawan hukum maupun cedera janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya tuntutan tersebut ditolak dan dikesampingkan;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 7 8 dan 10, bahwa Tergugat I memohon Kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan untuk memblokir sertifikat-sertifikat milik Tergugat yang telah hilang karena pencurian dan atas pencurian tersebut telah Tergugat I laporkan kepada pihak yang berwajib (kepolisian), dan tindakan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pengajuan gugatan a quo, akan

Hal - 8 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



tetapi merupakan bentuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 9 sebagai berikut :

Bahwa jual beli barang milik orang lain menurut ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata adalah batal, sehingga menjadi dasar bagi pembeli untuk menuntut ganti kerugian apabila si pembeli tidak mengetahui bahwa barang yang dibelinya merupakan barang orang lain, maka maksud pembeli yang beritikad baik perjanjian jual beli adalah dilindungi oleh hukum yaitu jika ia pada waktu pembelian tidak mengetahui bahwa penjual bukan pemiliknya sehingga ia dapat menuntut pembatalan dari perjanjian yang telah dibuatnya dan pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga, sebagaimana ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata tersebut;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 11, oleh karena Tergugat I selaku pemilik sebidang tanah dan bangunan yang dimaksud pada gugatan a quo, sedangkan Tergugat I tidak pernah menjual bidang tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat ataupun pihak lain, dan Tergugat hanya menyewakan bidang tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain dan bukan juga Tergugat I menyewakan kepada Penggugat, maka tidaklah mungkin Tergugat I akan menyerahkan pisik tanah dan bangunan kepada Penggugat;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat terhadap harta milik Tergugat I pada angka 13 posita gugatannya, karena tidak ada satu pun tindakan melawan hukum apa pun atau cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga tidak ada relevansinya untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat yang terletak di Jalan Mandar Blok DD/12 Nomor 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan Penggugat pada angka 14 dalam posita gugatannya, karena permohonan Penggugat tersebut selain tidak berlandaskan hukum, juga tidak ada satu pun bukti yang dapat memenuhi syarat-syarat seperti yang dimaksud dalam Pasal 180 HIR, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisional;

B. DALAM REKONVENSI :

Hal - 9 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa seluruh hal-hal yang telah diuraikan dalam konvensi adalah termasuk pula dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam konvensi sekarang menjadi Penggugat dalam rekonvensi dan Penggugat dalam konvensi sekarang menjadi Tergugat dalam rekonvensi;
3. Bahwa sebelum Tergugat rekonvensi mengajukan gugatan a quo, sesungguhnya Tergugat rekonvensi telah mengetahui jika Penggugat rekonvensi tidak pernah menjual dan tidak pernah menandatangani Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 atau Akta-Akta lainnya tanggal 30 Nopember 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., dengan Penggugat melaporkan Pencurian Pada Kantor Kepolisian Sektor Serpong, baik Tergugat rekonvensi maupun Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., telah dipanggil untuk dimintai keterangan sebagai saksi, seiring dengan itu keduanya mengetahui jika Penggugat rekonvensi atau Tergugat I konvensi bukanlah orang yang menjual dan menandatangani Akta-Akta tersebut diatas, oleh karenanya akta-akta tersebut adalah cacat hukum dan patut dibatalkan, akan tetapi sekalipun Tergugat rekonvensi mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, Tergugat rekonvensi tetap memohon pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744 Gambar situasi nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², mengajukan gugatan dan memohon adanya sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang merupakan hak milik Penggugat rekonvensi, perbuatan Tergugat rekonvensi tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang jelas merugikan diri Penggugat rekonvensi karena akan mempersulit proses penerbitan sertifikat pengganti jika diri Tergugat rekonvensi tidak mengembalikan sertifikat dimaksud kepada diri Penggugat rekonvensi;
4. Bahwa selain dijelaskan pada posita angka 3 gugatan rekonvensi tersebut diatas, Tergugat Rekonvensi mengetahui dan telah bertemu di ruang penyidik Kantor Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan 2 (dua) orang yang menjual, menerima uang hasil penjualan dan menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 dan akta-akta lain yang dibuat pada tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., dengan demikian telah jelas bahwa Penggugat rekonvensi selaku pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan yang dijadikan obyek jual beli, bukanlah orang menjual atau mengalihkan hak kepemilikan sebidang

Hal - 10 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya kepada Tergugat rekonsensi ataupun kepada pihak lainnya, oleh karenanya sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan 744/Pondok Karya atas nama YONGKY SABARI adalah hak milik Penggugat rekonsensi, maka berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 143 K/Pdt/2011, yang menyatakan “Jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa, telah dilakukan oleh orang yang tidak berhak untuk menjual dan bukan pemilik barang yang menjadi obyek jual beli, maka dalam hal ini menurut pengadilan jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak sah;

5. Bahwa bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744 Gambar situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya Blok DD.12 No. 03 atas nama YONGKY SABARI bukanlah harta gono gini yang diperoleh semasa dalam perkawinan antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat II konvensi;
6. Bahwa kepemilikan/hak Penggugat dalam rekonsensi atas bidang tanah dan bangunan rumah yang didirikan diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya Blok DD.12 No. 03 seluas 415 M², atas nama YONGKY SABARI telah diperiksa dan uji kebenaran kepemilikannya di dalam perkara perdata yang terdaftar dan telah diputus dalam register perkara Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Bahwa oleh karena Penggugat rekonsensi hingga saat ini tidak pernah mengalihkan tanah dan bangunan tersebut diatas kepada Tergugat rekonsensi atau kepada pihak mana pun juga, yang diperkuat dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.TNG yang telah berkekuatan hukum tetap, serta dengan telah dibatalkannya segala perbuatan/tindakan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam konvensi, dan berdasarkan fakta yuridis tersebut diatas, Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, seyogyanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², yang masih ada pada diri Tergugat rekonsensi seharusnya dikembalikan kepada pemilik yang sah yaitu diri Penggugat rekonsensi;

Hal - 11 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



8. Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi telah mengetahui bahwa Sertifikat yang ada pada dirinya merupakan hasil dari kejahatan, sedangkan Tergugat rekonvensi setelah mengetahui adanya kejahatan itu tetap bersikeras mempertahankan penguasaan sertifikat hasil kejahatan itu dan tidak mengembalikan kepada pemilik yang sah yaitu diri Penggugat rekonvensi, maka Penggugat rekonvensi mohon kepada majelis hakim untuk meminta bantuan dan memerintahkan pihak kepolisian guna memaksa Tergugat rekonvensi untuk mengembalikannya bila dianggap perlu dengan proses hukum sebagaimana pasal 480 KUHP;

9. bahwa oleh karena gugatan Penggugat rekonvensi di dasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat rekonvensi;

bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I Konpensasi atau Penggugat Rekonpensasi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSASI

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan atau mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah bukan Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn. adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

II. DALAM REKONPENSASI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensasi semula Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi semula Penggugat Konpensasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensasi semula Tergugat I Konpensasi adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya Blok DD.12 Nomor 03

Hal - 12 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, seluas 415 M²;

4. Memerintahkan secara hukum kepada Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², dari tangannya atau tangan orang lain atas ijinnya dan apabila dianggap perlu dengan bantuan kepolisian baik dengan cara pendekatan kesadaran diri Tergugat atau dengan cara-cara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 480 KUHP;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan (uit voerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 03 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Salah Pihak (*error in persona*)
 - Ditariknya Yongky Sabari Sebagai Tergugat I merupakan tindakan yang keliru dan salah menentukan pihak;
 - Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan, Penggugat telah mengetahui adanya cacat hukum pada Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329, Akta Kuasa Untuk Menjual 330 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., hal ini Penggugat dan Notaris/PPAT ketahui dari diri Tergugat II yang dilaporkan oleh Tergugat I serta Penggugat dan Notaris/PPAT telah dipanggil untuk dimintai keterangan sebagai saksi dalam perkara tindak pidana pencurian sertifikat yang ada pada diri Penggugat. Berkenaan dengan hal tersebut Penggugat mengetahui jika yang menandatangani Akta-akta tersebut bukanlah Tergugat I melainkan orang yang bernama HENDRA LEGAWA yang berperan sebagai diri Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I merupakan pemilik sah atas obyek yang dibuatkan Akta-akta sebagaimana diatas serta Tergugat I tidak

Hal - 13 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pernah melakukan tindakan hukum/perbuatan hukum pada Akta-akta tersebut, yang seharusnya tidak masuk dalam pokok perkara.

- Bahwa dengan demikian, ditariknya Tergugat I dan tidak ditariknya HENDRA LEGAWA sebagai Pihak dalam gugatan a quo adalah keliru/salah dan cacat hukum (*gemis aanhoeda nigheid*). Oleh karenanya berdasarkan hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

- Tidak Menyebutkan Batas-Batas Obyek Sengketa.

Bahwa dalam gugatan, Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah yang diklaim miliknya. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan obyek sengketa. Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa oleh Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan *obscuur libel*, oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975 dalam kaidahnya mengatakan surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2015, Tergugat II bukanlah istri dari Tergugat I, dan Penggugat bukanlah pembeli tanah dan Bangunan obyek sengketa, tetapi Penggugat adalah Pendana (terpinjam) atas pinjaman yang Tergugat II ajukan dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M² yang obyek SHGB Bangunan Rumah terletak di Jalan Bintaro Utama Sektor 3-A Blok DD.12 Nomor 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan;
4. Bahwa sebelum tanggal 30 Nopember 2015 Tergugat II telah mengajukan pinjaman kepada Penggugat dan Tergugat II telah memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, yang mana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya merupakan salah satu sertifikat asli yang Tergugat II curi dari rumah

Hal - 14 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. Sehingga Tergugat II membenarkan jika sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan;

5. Bahwa tidak benar jika tanah dan bangunan obyek sengketa dalam gugatan a quo dijual seharga Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), yang benar adalah Tergugat II mengajukan pinjaman kepada Penggugat melalui perantara yang bernama Clara, Tergugat II mengajukan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan masa pinjaman selama 6 (enam) bulan dan bunga setiap bulan sebesar 3% (tiga persen), yang mana pinjaman sebesar 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) terlebih dahulu dipotong bunga pinjaman sebesar 3% (tiga persen) dan diskonto sebesar 11% (sebelas persen), biaya notaris sebesar Rp. 41.600.000,- (empat puluh satu juta enam ratus) dan hak retensi Penggugat sebesar 5% (lima persen), sehingganya dari pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), Tergugat II mendapatkan uang sebesar Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) yang oleh Penggugat ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 8330037262 milik Tergugat II;
6. Bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 330 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., merupakan Akta-Akta yang cacat hukum karena dibuat bukan berdasarkan harga transaksi akan tetapi didasarkan pada pinjaman Tergugat II, selain itu Akta-Akta tersebut bukanlah ditandatangani oleh Tergugat I selaku pemilik bidang tanah dan bangunan melainkan ditandatangani oleh orang lain dengan cara memalsukan identitas diri (Kartu Tanda Penduduk) Tergugat I;
7. Bahwa Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., dibuat buka karena didasarkan jual beli, akan tetapi didasarkan kepada antisipasi Penggugat jika Tergugat II tidak dapat mengembalikan uang Penggugat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
8. Bahwa akta perjanjian pengosongan tersebut diatas Tergugat II tanda tangani dengan segala konsekwensinya, termasuk dengan denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari, akan tetapi Tergugat I adalah orang yang tidak menandatangani dan mengetahui isi akta perjanjian pengosongan tersebut diatas tidaklah

Hal - 15 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



harus ikut menanggung segala konsekwensi dari segala perbuatan atau tindakan hukum dari Tergugat II, termasuk dengan tanggungan denda keterlambatan sebagaimana di tuangkan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2016;

9. Bahwa Tergugat II membenarkan tindakan Tergugat I yang melakukan pemblokiran sertifikat-sertifikat yang diri Tergugat II ambil tanpa sepengetahuan Tergugat I, karena itu merupakan suatu bentuk mempertahankan hak dan kepentingan diri Tergugat II selaku pemilik atas bidang tanah dan bangunan dengan bukti Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M²;
10. Bahwa Penggugat sudah cukup paham dengan apa yang terjadi, karena Penggugat sebelum mengajukan gugatan a quo, Tergugat I telah melaporkan Tergugat II di Kantor Kepolisian Sektor Serpong, yang mana berkaitan dengan laporan tersebut Penggugat selaku penerima jaminan berupa sertifikat dari Tergugat II dan juga Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., selaku pejabat yang melegalkan perbuatan/tindakan hukum antara Penggugat dan Tergugat II telah dipanggil dan dimintai keterangan atas tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana yang dilaporkan oleh Tergugat I, selain itu antara Penggugat dan Tergugat II juga seorang laki-laki yang bernama HENDRA LEGAWA yang dalam akta-akta tersebut berperan sebagai Tergugat I telah bertemu di rumah tanahen Kepolisian Daerah Metro Jaya, dengan demikian sudah jelas bahwa Penggugat telah paham dan jelas dengan apa yang terjadi;
11. Bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beriktikad baik, karena Penggugat bukan merupakan pembeli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, akan tetapi Penggugat adalah seorang penerima jaminan atas pinjaman dari Tergugat II yang mana diri Penggugat mengharapkan uang yang dipinjamkannya kembali beserta bunga dan keuntungannya, untuk itu yang dimaksud secara hukum kepentingan dari Penggugat dilindungi oleh undang-undang dengan cara yang jelas dan diatur dalam Pasal 1471 KUHPerdara, yang mana Penggugat dapat menuntut pembatalan dari perjanjian yang telah dibuatnya dan Penggugat dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga kepada diri Tergugat II;
12. Bahwa segala apa yang dinyatakan oleh Penggugat, bahwa diri Penggugat adalah pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli harus dianggap sah, sangatlah keliru dan

Hal - 16 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



tidak benar karena Tergugat II telah jelaskan diatas, bahwa Penggugat bukanlah Pembeli dan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 bukan didasarkan harga transaksi melainkan timbul karena pinjaman, oleh karenanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 tidaklah tepat bila dijadikan dasar pada perkara a quo;

13. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memblokir sertifikat atas dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 yang merupakan milik dari Tergugat I, tindakan Tergugat I itu bukan merupakan perbuatan melawan hukum, akan tetapi perbuatan yang dinyatakan melawan hukum tersebut adalah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Penggugat yang telah melakukan kekeliruan dengan menggugat orang yang tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum atas bidang tanah dan bangunan miliknya itu, akan tetapi orang yang telah Penggugat ketahui melakukan perbuatan melawan hukum yaitu seorang laki-laki yang berperan dan melakukan tindakan/perbuatan hukum dengan berperan sebagai Tergugat I justru tidak dijadikan Tergugat dan/atau dimintakan pertanggung jawaban menurut hukum;
14. Bahwa dengan segala yang telah diketahui oleh Penggugat, maka jelaslah baik pembuatan akta jual beli maupun penyerahan fisik tanah dan bangunan tidak akan terlaksana karena sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan dan jelaskan diatas, karena fisik tanah dan bangunan bukan milik Tergugat II melainkan milik Tergugat I;
15. Bahwa apapun kerugian Penggugat dan berapa pun besarnya kerugian tersebut, jelas ini merupakan tanggung jawab Tergugat II, maka dengan segala konsekwensinya Tergugat II adalah orang yang bertanggung jawab;
16. Bahwa dengan Penggugat memohon sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandar Blok DD/12 Nomor 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, sertifikat hak guna bangunan Nomor 744/Pondok Karya, gambar situasi nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², jelas menunjukan kebohongan bahwa diri Penggugat adalah pembeli, dan jika Penggugat adalah pembeli dan pemilik atas bidang tanah dan bangunan tersebut, seharusnya Penggugat memohon sita jaminan atas barang milik Penggugat yang ada pada diri Tergugat (revindicatoir

Hal - 17 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



beslag), bukan meminta sita jaminan barang milik Tergugat yang ada pada diri Tergugat, dengan demikian hal ini telah jelas bahwa Penggugat bukan pembeli dan pemilik bidang tanah dan bangunan tersebut diatas;

17. Bahwa dengan apa yang telah Tergugat II uraikan tersebut diatas, maka cukup kiranya bila segala permohonan Tergugat untuk putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah bukan pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 330 tanggal 30 Nopember 2015, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn. adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusannya Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 9 Maret 2017 yang diktumnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konpensasi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Mei 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 November 2015 yang keduanya dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris/PPAT Desra

Hal - 18 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Natasha WN,SH,Mkn, Notaris Tangerang Selatan, sah secara hukum;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel.Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) setiap hari dihitung sejak tanggal 30 Mei 2016 apabila terlambat menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel.Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Dalam Rekonpensi.
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi.
 - Menghukum Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.266.000,- (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. melalui kuasa hukumnya Dedi Sembodo, SH, MH. pada tanggal 26 Agustus 2016 mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 April 2017 dan kepada kuasa hukum Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 17 April 2017 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 21 Maret 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2017 dan telah diserahkan secara patut kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 April 2017 dan kepada kuasa hukum Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 25 April 2017;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut kuasa hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Mei 2017, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Mei 2017 dan telah diserahkan secara patut kepada

Hal - 19 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I dan kepada kuasa hukum Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 Mei 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage), Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan masing-masing kepada: kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 20 April 2017, kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 April 2017, dan kuasa hukum Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 25 April 2017 untuk mempelajari berkas perkara a quo sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I adalah masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

JUDEX FACTIE TIDAK MEMBUAT ALASAN JELAS DAN RINCI ATAU TIDAK CERMAT DALAM MEMPERTIMBANGKAN GUGATAN PENGGUGAT TELAH MEMENUHI SYARAT FORMIL.

1. *Judex Factie* tidak mempertimbangkan secara cermat mengenai seluruh dalil gugatan Penggugat, yang mana gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan pertimbangan hukum *judex factie* hanya mengenai Pengikatan Jual Beli. Sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN. SH. Mkn, Notaris di Tangerang Selatan;" (hal 32, Putusan No. 122/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 09 Maret 2017);

2. Bahwa *Judex factie* telah memeriksa dan memutuskan tanpa memberikan pertimbangan hukum dengan seksama alasan Pembanding I semula Tergugat I bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensasi adalah Keliru dan Kurang Pihak;
3. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan tentang gugatan Penggugat kurang pihak serta adanya kesalahan menarik Tergugat I

Hal - 20 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



sebagai Tergugat". (hal. 32, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum selanjutnya *Judex Factie* menyatakan "Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., Notaris di Tangerang Selatan". (hal. 32, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);

5. Bahwa selanjutnya *Judex Factie* memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka majelis hakim berpendapat dengan digugatnya Tergugat I dalam perkara ini adalah merupakan hak dari Penggugat dan tentang kedudukannya sebagai Tergugat I sudah memerlukan acara pembuktian". (hal. 32, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);

Bahwa menurut PEMBANDING I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa fakta dalam persidangan yaitu keterangan saksi-saksi: STEFANUS TAUFAN, YULEONARDO, CLARA SITOMPUL dan MIMIE WATY menerangkan bukti T1-3 dan bukti P-1 adalah orang yang datang bersama Tergugat II pada saat menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., pada tanggal 30 Nopember 2015, dan saksi juga menerangkan bukti T1-8 dan T1-10 adalah orang yang sama dengan bukti T1-3 dan bukti P-1, sedangkan pada bukti T1-8 telah dengan jelas tertulis nama HENDRA LEGAWA, hal ini diperkuat dengan keterangan saksi MIMIE WATY yang kenal serta bertetangga dengan orang tersebut pada bukti T1-3, T1-8 dan T1-10 yang juga menyatakan orang tersebut bernama HENDRA LEGAWA bukan YONGKY SABARI yang saksi kenal, sedangkan YONGKY SABARI yang saksi kenal adalah sebagaimana pada bukti T1-1, T1-2. Hal ini merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa adanya orang lain yang mengaku sebagai YONGKY SABARI yang menandatangani Akta-Akta tersebut diatas. Akan tetapi *Judex Factie* tidak mempertimbangkan fakta hukum tersebut, oleh karenanya tidak digugatnya orang yang bernama HENDRA LEGAWA *judex factie* berpendapat gugatan telah memenuhi syarat formil;
- b. Bahwa fakta dalam persidangan obyek sengketa oleh Pembanding I sedang disewakan kepada orang lain (penguasaan fisik ada dipihak penyewa).

Hal - 21 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Sedangkan yang menjadi persengketaan adalah mengenai obyek sengketa yang belum diserahkan berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015, sedangkan obyek sengketa ada dalam penguasaan pihak lain sekalipun penguasaannya didasarkan atas sewa;

- c. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Beberapa Permasalahan Hukum Acara pada Peradilan Agama halaman 21, beliau mengartikan makna plurium litis consortium secara harfiah, "Pihak ketiga yang memiliki erat keterkaitan dengan obyek sengketa, harus ditarik sebagai Tergugat" yang merupakan prinsip umum yang bersifat imperatif atau memaksa. dan hal ini sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Mei 1977, No. 621 K/Sip/1975 (kasus perdata umum/kebendaan);

DALAM POKOK PERKARA :

- l. Bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat pertama pada putusannya sesuai amar diatas, terlebih dahulu majelis memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :
1. *Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil jawabannya menyatakan tidak pernah mengalihkan atau menjual atau menjaminkan tanah dan bangunan obyek sengketa a quo dan juga tidak pernah bersama-sama dengan Tergugat II menghadap ke Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn.; (hal. 33, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);*
 2. *Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bantahan berdasarkan bukti surat TI-1, TI-2, TI-4, TI-5, TI-7, TI-11, TI-12 yang menjelaskan bahwa Tergugat I adalah yang benar-benar bernama Yongky Sabari dan bukan yang ada dalam bukti foto TI-3; (hal. 34, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);*
 3. *Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat TI-3, TI-6, TI-8 TI-10 menjelaskan yang melakukan pengikatan jual beli adalah bukan dilakukan oleh Tergugat I; (hal. 34, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);*
 4. *Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1 dan bukti surat T.II-2 dihubungkan dengan bukti surat TI-12 yang menjelaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang menikah pada tanggal 28 April 2008 dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang karena perceraian dengan segala akibat hukumnya pada tanggal 04 Maret 2014 dan telah dicatatkan pada tanggal 04 Pebruari 2016 (Akta Perceraian); (hal. 34, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);*

Hal - 22 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



5. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, P-6, P-7, P-9 dihubungkan dengan jawaban Tergugat II dalam butir 3, butir 5, butir 6, butir 7 dan butir 11, Tergugat II mengakui telah bersama-sama dengan Penggugat telah menghadap kepada Notaris Desra Natasha WN. SH. Mkn. untuk membuat akta pengikatan jual beli dan akta pengosongan atas tanah sengketa aquo; (hal. 34, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.TNG, tanggal 09 Maret 2017);

6. Bahwa selanjutnya Judex Factie memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, apakah Penggugat dapat disebut sebagai Pembeli yang beritikad baik; (hal. 34, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);

7. Bahwa selanjutnya Judex Factie memberikan pertimbangan hukum pada halaman 36 Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk dinyatakan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik adalah :

1. *Pengikatan Jual beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT;*
2. *Pembeli tidak mengetahui dan tidak dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibeli;*

8. Bahwa selanjutnya Judex Factie memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah memenuhi syarat untuk dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik; (hal. 36, Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 09 Maret 2017);

Bahwa menurut PEMBANDING I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada saat sidang mediasi dengan hakim Mediator SYAMSUDIN, SH. MH. Penggugat (principal) dengan Tergugat I (principal) yang tanpa dihadiri oleh Tergugat II (principal) dengan alasan sedang dalam tahanan penyidik Polda Metro Jaya, dihadapan Mediator, Penggugat menyatakan *"tidak mengenal dan tidak pernah bertemu sebelumnya dengan Tergugat I"*. Hal ini telah dengan jelas membuktikan bahwa Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 30 Nopember 2015 tidak pernah bertemu atau saling berhadapan dalam hal melakukan perbuatan hukum dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN. SH. Mkn., hal ini diperkuat dengan keterangan saksi STEFANUS TAUFAN, YULENARDO dan CLARA SITOMPUL dalam persidangan dengan mengatakan bahwa bukan

Hal - 23 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang hadir bersama Tergugat II pada tanggal 30 Nopember 2015 yang melakukan perbuatan hukum dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN. SH. Mkn., saksi-saksi tersebut pada saat diperlihatkan bukti surat TI-10 menyatakan bahwa TI-10 dan TI-3 adalah orang sama. yang datang bersama Tergugat II melakukan perbuatan hukum pada tanggal 30 Nopember 2015 dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn;

2. Bahwa kebenaran keakuratan dan keaslian Identitas diri (KTP) Seseorang, adalah sebagaimana yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil sebagaimana bukti surat TI-1 dan TI-2;
3. Bahwa Pembanding dalam mengajukan permohonan banding, selain mengajukan memori banding juga menyertakan lampiran berupa bukti surat putusan No. 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa HENDRA LEGAWA dan putusan No. 1686/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa Lie Hui yang telah Naatzegelen yang isinya buktinya menerangkan sebagai berikut :
 - a. Terdakwa (Hendra Legawa dan Lie Hui) mengubah tampilan foto KTP an Yongky Sabari pada fotocopy KTP nomor NIK 3674011910640002 menjadi foto Terdakwa (Hendra Legawa) dan mengubah tampilan foto pada akta perkawinan antara saksi Lie Hui dengan saksi Yongky Sabari Nomor: 474.2/318-DKCSKB/TA/2008 tertanggal 28 April 2008 menjadi foto Terdakwa (Hendra Legawa). (hal 5,6,7,9,10 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);
 - b. Menyatakan Terdakwa HENDRA LEGAWA telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana: "secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan Surat Palsu yang dapat menimbulkan kerugian dan Tindak Pidana Pencucian Uang". (hal 48 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);
 - c. Menyatakan Terdakwa LIE HUI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana: "secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya dan Tindak Pidana Pencucian Uang". (hal 53 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);
 - d. Bahwa Tergugat II bersama HENDRA LEGAWA dalam melakukan Perbuatan hukum pada tanggal 30 Nopember 2015 dihadapan Notaris Desra Natasha WN., SH. Mkn. dengan cara mengajukan atau menyerahkan syarat-syarat yang sama dengan yang ada pada putusan Nomor 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt;

Hal - 24 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



4. Bahwa perkawinan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah putus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang (TI-11) pada tanggal 4 Maret 2014 dan Akta Perceraian baru diurus atau dicatatkan pada tanggal 04 Februari 2016, terlambat atau tertundanya mengurus atau mencatatkan perceraian pada Kantor Dinas Pencatatan Sipil tidaklah menjadikan putusnya perceraian antara Tergugat I dengan Tergugat II menjadi batal, dan Persangkaan *Judex Factie* tidak berdasar hukum, karena dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 13/Pdt.G/2014/PN.TNG telah dengan tegas memerintahkan kepada Panitera/Sekertaris Pengadilan Negeri Tangerang atau Pejabat yang ditunjuk untuk itu, untuk mengirimkan salinan resmi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang untuk dicatatkan dalam register yang sedang berjalan dan diperuntukan untuk itu, selanjutnya agar kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang Selatan menerbitkan Akta Perceraian. (hal 10 bukti Surat TI-11);
5. Bahwa Tergugat II yang bersama-sama dengan Penggugat menghadap kepada Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., untuk membuat akta pengikatan jual beli dan akta pengosongan, dan yang bersama-sama dengan Penggugat menghadap kepada Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., untuk membuat akta-akta tersebut bukanlah Tergugat I selaku pemilik obyek sengketa dan atas nama dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya melainkan orang yang bernama HENDRA LEGAWA yang telah mengubah tampilan foto KTP atas nama Yongky Sabari pada fotocopy KTP nomor NIK 3674011910640002 menjadi foto HENDRA LEGAWA;
6. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai *“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”*. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli tersebut). suatu kontrak terdiri dari serangkaian kata. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran, sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak. Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Sedangkan itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan atau diperjanjikan tersebut. para

Hal - 25 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



pihak memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededeelingsplicht*). Dalam kasus ini maka pembeli wajib meneliti berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Disisi lain, penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui penting bagi pembeli. Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sementara itu, begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perjanjian-perjanjian antara pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Berkenaan dengan kesepakatan, kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., tergolong cacat kehendak atau cacat kesepakatan karena mengandung kekhilapan dimana terjadi salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru. Dan bisa juga dikategorikan sebagai penipuan kerana terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., tersebut barang yang dijual kepada pembeli dari penjual bukanlah barang miliknya sendiri dan tanpa ada perjanjian dengan pihak pemilik sesungguhnya penjual mengaku sebagai pemilik sehingga patut diduga ada kekhilapan atau kesesatan. Sedangkan dilihat dari sudut pandang tindakannya dimana penjual mengaku barang tersebut merupakan barang milik penjual yang kemudian menjualnya pada pihak pembeli maka terjadi Penipuan. Secara

Hal - 26 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas hal tersebut yaitu kesesatan atau kekhilafan merupakan penyebab cacat kehendak yang terdapat dalam BW Pasal 1321 dan Pasal 1449 BW yang masing-masing menentukan sebagai berikut:

Pasal 1321 BW: *"tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";*

Pasal 1449 BW: *"perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya";*

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum. Dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlindungannya KUHPPerdata dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan, pasal tersebut menyebutkan: *"penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut barang yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya";*

Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH. Mkn., namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu :

"meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan suatu pembelian dilakukan";

Hal - 27 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata:

“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Kasus ini dilihat dari obyeknya maka juga terjadi kesesatan (kekeliruan) dimana salah satu atau para pihak mempunyai gambaran yang keliru atas obyek. Dikarenakan obyek yang dijual oleh penjual sebenarnya bukanlah obyek milik penjual sehingga terbentuk gambaran yang keliru mengenai kepemilikan obyek sengketa a quo. dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., memang ada kesepakatan, disini memang lahir suatu perjanjian dan perjanjian itu justru lahir karena adanya yang sesat. Sehubungan dengan Pasal 1320, dimana ditentukan, bahwa untuk sahny suatu perjanjian harus ada kata sepakat dan ini berkaitan dengan masalah “kehendak” dan “pernyataan kehendak” maka dalam peristiwa kesesatan, memang ada kehendak dan ada pernyataan yang didasarkan atas dan karenanya sama dengan kehendaknya. Dalam hal ada kesesatan/kekeliruan, maka ada kehendak dan pernyataan yang sama dengan kehendak. Seandainya yang bersangkutan tak tersesat/keliru, pasti tak muncul keinginan/kehendak untuk menutup perjanjian yang bersangkutan dan karenanya tidak ada pernyataan kehendak seperti itu;

7. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., merupakan bentuk perjanjian perikatan yang belum melahirkan perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 jo Pasal 1234 KUHPerdata. Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang sudah memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah/pihak yang sudah memiliki hubungan hukum yang sah menurut hukum sebagai pemilik tanah obyek sengketa aquo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., hanya menerangkan Penggugat sebagai pihak yang mengikatkan diri baru akan membeli dan atau akan menerima suatu penyerahan dari obyek tanah perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 jo Pasal 1234

Hal - 28 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



KUHPerdata. Penggugat belum memiliki hubungan hukum sebagai pembeli dan penerima atas penyerahan dari obyek hak keperdataan atas kepemilikan tanah obyek perkara, sebagai perjanjian pengikatan jual beli tidak memiliki asas tunai dan terang, sekalipun Penggugat mendalilkan telah membayar lunas harga obyek sengketa Akan tetapi Penggugat belum menerima penyerahan atau belum menguasai pisik obyek sengketa sebagaimana dimaksud sebagai asas terang. Oleh karenanya Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

8. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman serta keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 9 tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*lex generalis*) maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi PPJB tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
2. Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik;

II. Bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat pertama pada putusannya sesuai amar diatas, terlebih dahulu majelis memberikan pertimbangan hukum adanya Persangkaan majelis hakim akan keadaan Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa Tergugat II kepada kuasa hukumnya yang pertama yaitu Sukisno, SH. dan Fikri Wijaya, SH. dari kantor hukum SAS&Paters tanggal 02 Juni 2016 maupun kepada kuasa hukumnya Yulizar, SH. pada kantor hukum Yulizar&Rekan tanggal 05 September 2016 Tergugat II Lie Hui beralamat di jalan Galela Blok C.5, Virginia Lagoon BSD, Rt. 002/Rw. 007, Kelurahan Lengkon Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan; (hal. 35 Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.TNG);
2. Menimbang, bahwa Tergugat I baik dalam jawabannya maupun berdasarkan surat kuasa tertanggal 04 Maret 2016 kepada kuasa hukunya Dedi Sembowo, SH. MH. dan Heri Gunawan, SH. dari kantor hukum Dedi Sembowo&Rekan, Tergugat I Yongky Sabari beralamat di

Hal - 29 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Galela Blok C.5, No. 1, Virginia Lagoon BSD, Rt. 002/Rw. 007, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan (hal. 35 Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.TNG);

3. Bahwa selanjutnya *Judex Factie* memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis hakim menemukan adanya kejanggalan dengan keadaan Tergugat I dan Tergugat II antara lain :

1. *Tergugat I dan Tergugat II yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang karena perceraian dengan segala akibat hukumnya pada tanggal 04 Maret 2014, masih beralamat yang sama sampai dengan perkara ini disidangkan (hal. 35 Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng);*
2. *Bahwa telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Tangerang karena perceraian dengan segala akibat hukumnya pada tanggal 04 Maret 2014, akan tetapi perceraian antara Tergugat I dengan Tergugat II baru dicatatkan pada tanggal 04 Pebruari 2016 (hal. 36 Putusan Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng);*

Bahwa menurut Pembanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding I berpendapat Tergugat I dengan Tergugat II yang kedudukannya sama-sama sebagai Tergugat, tidak ada larangan untuk keduanya menunjuk seorang atau satu kantor hukum sebagai kuasa untuk membela kepentingannya dalam persidangan, sehingga mengenai bentuk surat kuasa yang sama tidak harus menjadikan *Judex Factie* tingkat pertama membuat menyimpulkan adanya kejanggalan;
 2. Bahwa surat kuasa dibuat berdasarkan identitas pemberi kuasa, yang mana dalam hal Tergugat I dan Tergugat II pada surat kuasa beralamat yang sama, hal itu dikarenakan identitas Tergugat I dan Identitas Tergugat II pada Kartu Tanda Penduduk Konvensional yang dijadikan dasar dibuatnya surat kuasa yang mencantumkan identitas pemberi kuasa, belum habis masa berlakunya. Yang mana Kartu Tanda Penduduk Konvensional tersebut dibuat sebelum keduanya bercerai;
 3. Adapun mengenai Akta Perceraian yang baru di daftarkan pada tanggal 04 Pebruari 2016, untuk menghindari pengulangan kata dan kalimat, Pembanding I telah mengemukakan pendapat pada romawi I angka 4 diatas.
- III. Bahwa menurut Pembanding I Keputusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 09 Maret 2017, telah mengandung kesalahan-kesalahan di dalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga

Hal - 30 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



sampai menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar sehingga perlu Pembanding I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di dalam memori banding ini menyatakan keberatan-keberatan a quo yang isinya antara lain :

1. Pembeli Yang Beritikad Baik.

a. Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya mengenai Pembeli yang beritikad baik hanya mengambil kata-kata atau kalimat dari Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

b. Bahwa Pembanding I keberatan dan menolak atas pertimbangan ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Untuk Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik, perlu diperhatikan konsep hukum peralihan hak milik atas tanah (*transfer of ownership*) dalam transaksi jual beli tanah;

Bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) atau masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur di dalam *Overschrijvingsordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27, terdapat dua aspek perbuatan hukum pengalihan hak yaitu :

a). Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang pengaturannya termasuk ke dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perikatan dalam Buku III BW sehingga pada saat dilakukan perjanjian jual beli ini, belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;

b). Penyerahan Yuridis (*juridische levering*) yang diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama yang dibuat oleh atau di hadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvingsambtenaar*. Pada saat itulah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli baru terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis;

Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Peralihan/pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli terjadi pada saat telah dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum dapat dinyatakan sebagai Pembeli;

Hal - 31 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Bahwa dalam surat gugatan Penggugat maupun dalam Repliknya mendalilkan telah membeli obyek sengketa secara lunas dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai suami istri pada tanggal 30 Nopember 2015 dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn;

Bahwa dalam surat gugatan, replik dan bukti surat Penggugat telah menerangkan bahwa syarat-syarat formil berupa Kartu Tanda Penduduk Tergugat I sebagai suami, Kartu Tanda Penduduk Tergugat II sebagai istri, Nomor Pokok Wajib Pajak atas nama Tergugat II dan Tergugat I, Kutipan Akta Perkawinan, Kartu Keluarga dan syarat materil berupa Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya dan terhadap sertifikat tersebut telah diadakan pengecekan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang; Pertanyaannya adalah Kenapa pada tanggal 30 Nopember 2015 Notaris Desra Natasha WN. SH. Mkn., tidak membuat Akta Jual Beli tetapi hanya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329?

Bahwa menjadikan suatu kejanggalan jika seluruh syarat formil dan materil telah terpenuhi serta obyek jual beli telah dibayar lunas, artinya semua syarat telah terpenuhi untuk dibuatnya Akta Pengalihan Hak atas obyek jual beli berupa Akta Jual Beli;

Bahwa yang menjadikan kejanggalan berikutnya adalah dalam surat gugatan Penggugat menyatakan *"Bahwa di saat Penggugat tengah menunggu proses pengosongan dan penyerahan atas pisik tanah dan bangunan tersebut di atas dan disaat Penggugat tengah menyiapkan proses Akta Jual Beli dan balik nama atas sertifikat tanah tersebut di atas, tiba-tiba Penggugat dikejutkan dengan permohonan blokir yang diajukan oleh Tergugat I di kantor pertanahan atas sertifikat tanah dan bangunan yang telah Penggugat beli di atas"*;

Pendapat Pembanding I adalah bahwa Penggugat bukanlah orang yang bodoh, yang akan membayar lunas obyek jual beli sebelum menerima penyerahan atas obyek yang dibelinya itu. Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa sedang disewakan kepada pihak lain akan tetapi Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan terhadap siapa obyek sengketa disewakan, berapa lama disewakan dan sampai kapan habis waktu sewanya. Penggugat mendalilkan membeli obyek sengketa pada tanggal 30 Nopember 2015 sedangkan Tergugat I memohon pemblokiran kepada kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 23 Pebruari 2016 (bukti surat

Hal - 32 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI-19) artinya jika Penggugat merupakan Pembeli atas obyek sengketa, dan SOP pada Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk balik nama dari sertifikat hanya membutuhkan waktu 72 (tujuh puluh dua) jam, maka terdapat jeda waktu yang cukup lama untuk Penggugat membuat Akta Jual Beli dan membalik namakan sertifikat Nomor 744/Pondok Karya;

Bahwa kejanggalan berikutnya adalah nomorisasi Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., dengan tanggal, bulan dan tahun serta dalam waktu yang bersamaan tidak didapati nomor yang berurutan, hal ini dapat dilihat dari dibuat dan ditandatangani dan diberi nomor dengan Nomor 329 untuk Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, dan Nomor 331 untuk Akta Perjanjian Pengosongan;

Pertanyaannya Nomor 330 digunakan untuk nomor Akta yang mana?

Bahwa terhadap kejanggalan ini telah dipertanyakan kepada saksi Yuleonardo dalam persidangan, adapun jawabannya mohon Majelis Hakim Tingkat Banding sudi kiranya mendengarkan rekaman yang juga turut kami lampirkan dari berkas perkara Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng yang pada kesimpulan telah kami mohonkan untuk dijadikan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam berkas perkara nomor tersebut di atas;

Hal-hal diatas menunjukan bahwa Penggugat tidak teliti pada saat akan dan pada saat membeli obyek yang dibelinya;

Bahwa Itikad Baik dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu Itikad Baik Subyektif dan Itikad Baik Obyektif. Itikad baik subyektif dalam arti kejujuran. Kejujuran disini terkait dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Sedangkan Itikad Baik Obyektif lebih melihat hal-hal diluar diri pelaku pembuat perjanjian artinya bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Terbanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

2. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., Notaris Tangerang, sah secara hukum;
Bahwa Pembanding I keberatan dan menolak atas pertimbangan ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Hal - 33 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian Jual Beli dan Kuasa serta Akta Perjanjian Pengosongan adalah sebagai perjanjian pendahuluan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk jenis perjanjian yang tunduk pada hukum perikatan sebagaimana diatur dalam buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dapat dinyatakan sah secara hukum jika Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

Syarat sah sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi: "untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal";

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah pihak mempunyai hak untuk meminta untuk supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan bukti surat yang dilampirkan dalam memori banding berupa turunan putusan dalam perkara pidana Nomor 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017 dan turunan putusan dalam perkara pidana Nomor 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017, keterangan saksi-saksi, bukti surat TI-3, TI-8, TI-10 dihubungkan dengan bukti surat P-1, dan P-3 yang menjual dan menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., bukanlah pemilik yang sah sebagaimana bukti Surat TI-13 dan TI-14 dihubungkan dengan bukti

Hal - 34 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



surat P-8 yang mana pemilik yang sebenarnya adalah sebagaimana bukti surat TI-1, TI-2, dan TI-5;

Bahwa berdasarkan bukti surat TI-14 berupa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng. yang mana segala perbuatan hukum Tergugat II (LIE HUI) telah dibatalkan, dengan dibatalkannya segala perbuatan hukum Tergugat II baik sesudah maupun sebelum adanya putusan Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng. oleh karenanya Pembatalan tersebut berakibat pula terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., Notaris Tangerang, batal demi hukum dan tidak dapat dinyatakan sah secara hukum;

TANGGAPAN TERHADAP ISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 122/PDT.G/2016/PN.TNG. TANGGAL 09 MARET 2017.

1. Dalam Pokok Perkara angka 3 yang berbunyi :

Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Mei 2016 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang keduanya dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn. Notaris Tangerang Selatan, sah secara hukum;

Bahwa bunyi amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/Pdt.G/2016/PN.Tng telah mengandung cacat hukum dan bukanlah mengesahkan Akta yang ada pada diri Penggugat yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015, sedangkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/Pdt.G/2016/PN.Tng menyatakan sah secara hukum terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Mei 2016;

2. Dalam Pokok Perkara angka 4 dan angka 5, yang berbunyi :

"Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat";

Hal - 35 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 30 Mei 2016 apabila terlambat menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren dalam keadaan kosong kepada Penggugat”;

Bahwa bunyi amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/Pdt.G/2016/PN.TNG telah mengandung cacat hukum dan ketidakjelasan karena yang menjadi obyek sengketa a quo adalah tanah dan bangunan yang terletak Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, sedangkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/Pdt.G/2016/PN.TNG memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/Pdt.G/2016/PN.TNG tanggal 09 Maret 2017 tidak mengena dan mengikat terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN. SH. Mkn., dan terhadap obyek sengketa yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya;

Berdasarkan uraian serta alasan-alasan kami di atas, Pembanding/Kuasa Hukum Pembanding mohon agar Pengadilan Tinggi Banten memeriksa dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 9 Maret 2017;

Dan Mengadili Sendiri :

I. DALAM KOMPENSI :

C. Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan atau mengabulkan Eksepsi Tergugat I/Pembanding I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Terbanding tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Hal - 36 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



2. Menyatakan Terbanding semula Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi adalah bukan Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn. adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

II. DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konkursi/Pembanding I untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Konkursi/Terbanding melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan secara hukum Penggugat Konkursi/Pembanding I adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Karya Blok DD.12 Nomor 03 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, seluas 415 M²;
 4. Memerintahkan secara hukum kepada Tergugat Konkursi/Terbanding untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M², dari tangannya atau tangan orang lain atas ijinnya dan apabila dianggap perlu dengan bantuan kepolisian baik dengan cara pendekatan kesadaran diri Tergugat atau dengan cara-cara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 480 KUHP;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan (uit voerbaar bij voorraad);
 8. Menghukum Terbanding semula Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari kuasa hukum Terbanding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSİ :

Eksepsi tentang gugatan kurang pihak karena tidak digugatnya Notaris/PPAT sebagai pihak sudah dipertimbangkan oleh majelis hakim di mana akta yang dibuat notaris adalah akta otentik dan notaris sebagai pembuat akta tidak perlu digugat karena gugatan bukan berkaitan dengan akta;

1. Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya hal 3-4 keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tentang tidak dilibatkannya Notaris/PPAT

Hal - 37 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Desra Natasha WN, SH. MKn, sebagai pihak dengan alasan pertimbangan tidak jelas dan tidak rinci atau tidak cermat;

2. Bahwa berkaitan dengan keberatan tersebut di atas, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan secara cermat dan rinci sebagaimana termuat pada halaman 32 alinea ke-4 yang mengatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa tidak ditariknya Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, Mkn sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim sependapat dengan replik dari Penggugat dan oleh karenanya tidak dapat menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak";

3. Bahwa sebagaimana termuat dalam Replik Penggugat (sekarang Terbanding), Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.330 dan Akta Perjanjian Pengosongan No.331 merupakan Akta yang dibuat oleh Pejabat yang oleh Negara dan Undang-Undang telah diberi wewenang untuk membuat akta otentik, yaitu akta yang dapat dijadikan alat bukti tentang kebenaran isi dan pihak yang menandatangani akta tersebut dan merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga cukup dengan akta notaris sebagai alat bukti tanpa perlu notarisnya atau pejabat pembuat akta tersebut dihadirkan sebagai pihak;
4. Bahwa di samping itu tentang siapa-siapa yang dapat digugat adalah hak Penggugat dan sesuai asas hukum acara perdata seseorang yang tidak mempunyai kepentingan dengan gugatan tidaklah boleh dirugikan dengan ditariknya orang tersebut sebagai pihak;
5. Bahwa eksepsi Pembanding selebihnya bukan berkaitan dengan kompetensi Pengadilan dan sudah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian, sehingga harus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

- I. Keberatan pembanding I dalam memori banding sangat membingungkan karena tidak terurai dengan cermat, jelas, rinci dan sistematis tentang apa yang menjadi keberatan Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang;
1. Bahwa membaca keberatan Pembanding I sebagaimana termuat dalam Memori Banding, Memori Banding tersebut sangat membingungkan dan sulit dipahami dan apa yang menjadi keberatan Pembanding I terhadap putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang tidak terurai secara cermat, jelas, rinci dan sistematis;
- II. Terbanding sebagai pembeli yang beritikad baik kepentingannya haruslah dilindungi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana pertimbangan yang terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Terbanding adalah pembeli yang beriktikad baik, karena pembelian atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 3, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan, satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m² telah dilakukan dengan cara:
 - a. Penanda tanganan Akta dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT;
 - b. Notaris/PPAT telah menjalankan fungsinya dengan cara memeriksa bukti identitas para pihak, membacakan isi akta, sebelum Akta ditanda tangani;
 - c. Keaslian dan keabsahan Sertifikat telah di cek ke kantor Pertanahan;
 - d. Harga pembelian telah dibayar lunas dengan cara ditransfer secara langsung;
 - e. Jual Beli dilakukan sesuai dengan tata/cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana disyaratkan Undang-Undang;
 - f. Melakukan kehati-hatian dengan cara melihat/mengunjungi obyek tanah dan bangunan secara langsung sebelum transaksi jual beli;
3. Bahwa Terbanding sebagai Pembeli yang beriktikad baik yang kepentingannya harus dilindungi telah memenuhi ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara jo SEMA No.4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, sebagaimana disebut dalam rumusan hukum Kamar Perdata, bagian perdata umum butir 4;
- III. Turunan putusan pidana No.1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 2 Maret 2017 (PB.I-1) dan No. 1686/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt (PB.I-2) belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan sama sekali tidak terkait dengan akta pengikatan jual beli terbanding dengan Pembanding I;
4. Bahwa turunan putusan perkara pidana No.1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt (Bukti PB.I-1) dan Turunan Putusan Perkara Pidana No.1686/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt (Bukti PB.I-2) yang dijadikan lampiran memori banding oleh Pembanding belumlah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga belum dapat dijadikan bukti yang menentukan;
5. Bahwa disamping itu, kedua putusan perkara pidana di atas sama sekali tidak berkaitan dengan pemalsuan dokumen jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh Terbanding dengan Pembanding I, tetapi berkaitan dengan pemalsuan dokumen yang telah dilakukan oleh istri Pembanding I dengan institusi lain;

Hal - 39 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



6. Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No. 122/Pdt.G/2016/PN.Tng adalah tepat;
7. Bahwa Pembanding I dalam Memori bandingnya tidak dapat menjelaskan di mana letak kesalahan-kesalahan Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan;
8. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Majelis hakim dalam Putusan No.122/Pdt.G/2016/PN. Tng pada halaman 34 alinea ke- 5, menjelaskan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik adalah :

 1. *Pengikatan Jual Beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT;*
 2. *Pembeli tidak mengetahui dan tidak dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibeli";*
9. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, sudah jelas bahwa Terbanding adalah Pembeli yang beritikad baik karena telah dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, Mkn, dan Terbanding sama sekali tidak mengetahui adanya cacat terhadap jual beli tanah tersebut;
10. Bahwa Terbanding adalah Pembeli yang beritikad baik, maka Pengikatan Jual beli dan Kuasa No.329 tanggal 30 Mei 2016 dan Kata Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 November 2015 adalah sah secara hukum, sehingga pernyataan Terbanding I dalam Memori Banding nya pada halaman 19-21 adalah hal yang tidak beralasan hukum dan tidak patut untuk dipertimbangkan;

Atas alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding seluruhnya;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 122/PDT.G/2016/PN.Tng;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim Tinggi Banten yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan cermat dan seksama: berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 9 Maret 2017, Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding/Tergugat I tanggal 21 Maret 2017 dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding /Penggugat tanggal 16 Mei 2017, maka Majelis Hakim

Hal - 40 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Tingkat Banding, berdasarkan alasan-alasan hukum dan pertimbangan hukum di bawah ini, berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Konpensi terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah diberikan pertimbangan secara panjang lebar dan semuanya beralasan menurut hukum sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum tersebut adalah telah tepat dan benar serta diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dalam putusan pada eksepsi ketika memeriksa perkara a quo di tingkat banding dengan tambahan pertimbangan bahwa demi tercapainya azas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi: *“Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”*, sehingga putusan eksepsi tersebut harus dikuatkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan Pokok Perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pemeriksaan perkara a quo di tingkat banding oleh Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan secara keseluruhan satu persatu dari petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian menurut hukum Pasal 1320 KUHPPerdata/BW, diperlukan adanya 4 (empat) syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Lebih lanjut: Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian Penerbit Intermasa 1990 halaman 1,berpendapat, bahwa: *“sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dengan sepakat adalah Konsensus untuk seiya sekata (consensual) diantara para pihak dalam arti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya sehingga tidak ada unsur-unsur kekhilafan (Dwaling), tidak karena paksaan (Dwang) dan juga karena penipuan (Bedrog) dari satu pihak terhadap pihak lainnya secara bertimbal balik (pasal 1321 KUHPPerdata) oleh karena itu suatu perjanjian yang harus disertai dengan itikad baik (good faith)”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas Akta Pengikatan jual beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 November 2015 yang dibuat

Hal - 41 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



di hadapan Notaris /PPAT Desra Natasha WN, SH, Mkn (bukti P-5 dan bukti P-6) adalah merupakan produk hukum berupa suatu perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara/BW sehingga kedua produk hukum tersebut harus memenuhi 4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara/BW agar dapat dinyatakan sah menurut hukum, lebih lanjut akan diuraikan oleh Majelis Hakim Tingkat Bading dalam pertimbangan hukumnya di bawah ini;

Menimbang, bahwa menurut putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan tetap dan telah menjadi Yurisprudensi, salah satunya adalah yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1816K/PDT/1989, kaidah hukumnya mengatur, bahwa: *"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";*

Menimbang, bahwa selanjutnya kaidah hukum dari yurisprudensi tersebut akan dikaitkan relevansinya berdasarkan pengakuan Tergugat II dalam jawabannya angka 3 s/d angka 15, yang berbunyi sebagai berikut :

3. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2015, Tergugat II bukanlah istri dari Tergugat I, dan Penggugat bukanlah pembeli tanah dan Bangunan obyek sengketa, tetapi Penggugat adalah Pendana (terpinjam) atas pinjaman yang Tergugat II ajukan dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M² yang obyek SHGB Bangunan Rumah terletak di Jalan Bintaro Utama Sektor 3-A Blok DD.12 Nomor 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan;
4. Bahwa sebelum tanggal 30 Nopember 2015 Tergugat II telah mengajukan pinjaman kepada Penggugat dan Tergugat II telah memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, yang mana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya merupakan salah satu sertifikat asli yang Tergugat II curi dari rumah Tergugat I. Sehingga Tergugat II membenarkan jika sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan;
5. Bahwa tidak benar jika tanah dan bangunan obyek sengketa dalam gugatan a quo dijual seharga Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), yang benar adalah Tergugat II mengajukan pinjaman kepada Penggugat melalui perantara yang bernama Clara, Tergugat II mengajukan pinjaman kepada

Hal - 42 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan masa pinjaman selama 6 (enam) bulan dan bunga setiap bulan sebesar 3% (tiga persen), yang mana pinjaman sebesar 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) terlebih dahulu dipotong bunga pinjaman sebesar 3% (tiga persen) dan diskonto sebesar 11% (sebelas persen), biaya notaris sebesar Rp. 41.600.000,- (empat puluh satu juta enam ratus) dan hak retensi Peggugat sebesar 5% (lima persen), sehingganya dari pinjaman sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), Tergugat II mendapatkan uang sebesar Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) yang oleh Peggugat ditranfer ke rekening Bank BCA Nomor 8330037262 milik Tergugat II;

6. Bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 330 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., merupakan Akta-Akta yang cacat hukum karena dibuat bukan berdasarkan harga transaksi akan tetapi didasarkan pada pinjaman Tergugat II, selain itu Akta-Akta tersebut bukanlah ditandatangani oleh Tergugat I selaku pemilik bidang tanah dan bangunan melainkan ditandatangani oleh orang lain dengan cara memalsukan identitas diri (Kartu Tanda Penduduk) Tergugat I;
7. Bahwa Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., dibuat bukan karena didasarkan jual beli, akan tetapi didasarkan kepada antisipasi Peggugat jika Tergugat II tidak dapat mengembalikan uang Peggugat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
8. Bahwa akta perjanjian pengosongan tersebut diatas Tergugat II tanda tangani dengan segala konsekwensinya, termasuk dengan denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari, akan tetapi Tergugat I adalah orang yang tidak menandatangani dan mengetahui isi akta perjanjian pengosongan tersebut diatas tidaklah harus ikut menanggung segala konsekwensi dari segala perbuatan atau tindakan hukum dari Tergugat II, termasuk dengan tanggungan denda keterlambatan sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2016;
9. Bahwa Tergugat II membenarkan tindakan Tergugat I yang melakukan pemblokiran sertifikat-sertifikat yang diri Tergugat II ambil tanpa

Hal - 43 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan Tergugat I, karena itu merupakan suatu bentuk mempertahankan hak dan kepentingan diri Tergugat II selaku pemilik atas bidang tanah dan bangunan dengan bukti Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M²;

10. Bahwa Penggugat sudah cukup paham dengan apa yang terjadi, karena Penggugat sebelum mengajukan gugatan a quo, Tergugat I telah melaporkan Tergugat II di Kantor Kepolisian Sektor Serpong, yang mana berkaitan dengan laporan tersebut Penggugat selaku penerima jaminan berupa sertifikat dari Tergugat II dan juga Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., selaku pejabat yang melegalkan perbuatan/tindakan hukum antara Penggugat dan Tergugat II telah dipanggil dan dimintai keterangan atas tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana yang dilaporkan oleh Tergugat I, selain itu antara Penggugat dan Tergugat II juga seorang laki-laki yang bernama HENDRA LEGAWA yang dalam akta-akta tersebut berperan sebagai Tergugat I telah bertemu di rumah tanah Kepolisian Daerah Metro Jaya, dengan demikian sudah jelas bahwa Penggugat telah paham dan jelas dengan apa yang terjadi;

11. Bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beriktikad baik, karena Penggugat bukan merupakan pembeli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, akan tetapi Penggugat adalah seorang penerima jaminan atas pinjaman dari Tergugat II yang mana diri Penggugat mengharapkan uang yang dipinjamkannya kembali beserta bunga dan keuntungannya, untuk itu yang dimaksud secara hukum kepentingan dari Penggugat dilindungi oleh undang-undang dengan cara yang jelas dan diatur dalam Pasal 1471 KUHPerdara, yang mana Penggugat dapat menuntut pembatalan dari perjanjian yang telah dibuatnya dan Penggugat dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga kepada diri Tergugat II;

12. Bahwa segala apa yang dinyatakan oleh Penggugat, bahwa diri Penggugat adalah pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli harus dianggap sah, sangatlah keliru dan tidak benar karena Tergugat II telah jelaskan diatas, bahwa Penggugat bukanlah Pembeli dan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 bukan didasarkan harga transaksi melainkan timbul karena pinjaman, oleh karenanya

Hal - 44 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 tidaklah tepat bila dijadikan dasar pada perkara a quo;

13. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memblokir sertifikat atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 yang merupakan milik dari Tergugat I, tindakan Tergugat I itu bukan merupakan perbuatan melawan hukum, akan tetapi perbuatan yang dinyatakan melawan hukum tersebut adalah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Penggugat yang telah melakukan kekeliruan dengan menggugat orang yang tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum atas bidang tanah dan bangunan miliknya itu, akan tetapi orang yang telah Penggugat ketahui melakukan perbuatan melawan hukum yaitu seorang laki-laki yang berperan dan melakukan tindakan/perbuatan hukum dengan berperan sebagai Tergugat I justru tidak dijadikan Tergugat dan/atau dimintakan pertanggungjawaban menurut hukum;

14. Bahwa dengan segala yang telah diketahui oleh Penggugat, maka jelaslah baik pembuatan akta jual beli maupun penyerahan fisik tanah dan bangunan tidak akan terlaksana karena sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan dan jelaskan diatas, karena fisik tanah dan bangunan bukan milik Tergugat II melainkan milik Tergugat I;

15. Bahwa apapun kerugian Penggugat dan berapa pun besarnya kerugian tersebut, jelas ini merupakan tanggung jawab Tergugat II, maka dengan segala konsekwensinya Tergugat II adalah orang yang bertanggung jawab;

Menimbang, bahwa pengakuan Tergugat II tersebut diatas, dikuatkan dan didukung pula oleh pengakuan Tergugat I dalam jawabannya atas gugatan Penggugat angka 3 sampai dengan angka 6, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I adalah pemegang hak atau pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M² tidak pernah mengalihkan atau menjual atau menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat. Tergugat I tidak pernah mengenal dan belum pernah bertemu dengan Penggugat, baik sebelum, pada saat maupun setelah

Hal - 45 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



tanggal 30 Nopember 2016 kecuali pada saat acara mediasi di Pengadilan Negeri Tangerang;

- Bahwa tidak benar Tergugat I dengan Tergugat II selaku suami istri yang telah bersama-sama menjual dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Novemper 2015 di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., yang benar adalah Tergugat I dan Tergugat II telah bercerai sejak tahun 2014, sehingga pada tanggal 30 Nopember 2015 antara Tergugat I dan Tergugat II sudah bukan suami istri, dan tidak pernah secara bersama-sama dengan Tergugat II menghadap dan menandatangani Akta-akta tersebut diatas di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn;
- Bahwa Penggugat telah mengetahui jika Tergugat I selaku pemilik atas bidang tanah dan bangunan tersebut dan tidak pernah melakukan jual beli dengannya, dan tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 atau Akta-Akta lainnya yang dibuat pada tanggal 30 Nopember 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., karena sesungguhnya Penggugat telah bertemu dan atau menemui kedua orang yang telah menjual, menerima uang dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 atau Akta-Akta lainnya di Kantor Kepolisian Daerah Metro Jaya, karena keduanya telah ditahan oleh Penyidik Kepolisian Daerah Mertro Jaya;
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 2 dan 3, bahwa Laporan Polisi Nomor 120/K/I/2016/Sek Srp tanggal 22 Januari 2016, adalah merupakan fakta hukum yang nyata bahwa Tergugat I telah kehilangan 11 buku Sertifikat asli serta 11 buku Ijin Mendirikan Bangunan yang disimpan dalam lemari yang ada dalam kamar milik Tergugat I telah hilang, dan ternyata dicuri oleh Tergugat II. yang mana dari 11 Sertifikat yang dicuri salah satunya sertifikat yang ada pada diri Penggugat. Tergugat I sebelumnya tidak menyadari akan hilangnya sertifikat tersebut karena dalam lemari tempat Tergugat I menyimpan sertifikat terdapat sertifikat yang serupa dengan yang ada pada diri Penggugat, dan ternyata sertifikat yang ada pada diri Tergugat I tersebut adalah sertifikat palsu, yang telah dipalsukan dan dimasukkan ke dalam lemari milik Tergugat I oleh Tergugat II;

Hal - 46 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepatutnya pada saat jual beli dilangsungkan atau akan dilangsungkan seharusnya Penggugat bukan hanya melakukan pengecekan keaslian terhadap sertifikat saja, akan tetapi seharusnya Penggugat juga melakukan pengecekan keaslian terhadap dokumen diri Penjual. Suatu hal yang sangat keliru jika Penggugat melakukan pembayaran jual beli tanah milik Tergugat I tetapi Penggugat membayar kepada Tergugat II, dan suatu hal yang keliru juga jika Penggugat telah membayar lunas sebelum Penggugat dapat menikmati apa yang dibelinya, bahkan suatu kesalahan atau ketidakcermatan Penggugat yang melakukan pembayaran lunas sebelum membuat akta jual beli dari barang yang dibelinya, serta harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 3.198.400.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) sangatlah tidak wajar, karena harga pasaran tanah dan bangunan tersebut diatas Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dengan demikian Tergugat I yakin bahwa Penggugat pada saat membuat dan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., telah mengetahui adanya cacat cela;
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 7 8 dan 10, bahwa Tergugat I memohon Kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan untuk memblokir sertifikat-sertifikat milik Tergugat yang telah hilang karena pencurian dan atas pencurian tersebut telah Tergugat I laporkan kepada pihak yang berwajib (kepolisian), dan tindakan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pengajuan gugatan a quo, akan tetapi merupakan bentuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 174 HIR ((Het Herziene Indonesisch Reglement atau Reglemen Indonesia Yang Dibarui) sebagaimana di atur dalam Staatsblad 1941 Nomor: 44 Tentang Hukum Acara Perdata yang berlaku di Pulau Jawa dan Pulau Madura berbunyi: *"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu";*

Bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, jawaban yang diberikan oleh Tergugat II dan Tergugat I dalam jawaban mereka, masing-masing tertanggal 3 Agustus 2016 sebagaimana tersebut di atas, termasuk kategori Pengakuan

Hal - 47 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan di depan sidang (gerechtelijke bekentenis), dan adalah merupakan bukti yang kuat dan sempurna;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengakuan yang sempurna juga diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdata/BW, yang berbunyi: *"Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*;

Menimbang, bahwa Pengakuan dari Tergugat II dan Tergugat I tersebut di atas didukung dan dikuatkan oleh bukti-bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya, berupa :

1. Bukti T.I-1: Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3674011910640002 atas nama Yongky Sabari;
2. Bukti T.I-2: Fotocopy Biodata Penduduk Warga Negara Indonesia;
3. Bukti T.I-9A: Fotocopy Penetapan Perpanjangan Penahanan Nomor : 1170/Pen.Pid/ 2016/ PN.Jkt.Brt atas nama LIE HUI;
4. Bukti T.I-9B: Fotocopy Penetapan Perpanjangan Penahanan Nomor: 9730/Pen.Pid/ 2016/PN.Jkt.Brt atas nama Hendra Legawa;
5. Bukti T.I-11: Fotocopy Salinan Putusan PN.Tangerang Perkara Nomor: 13/Pdt.G/2014/ PN.Tng, tanggal 4 Maret 2014 yang didukung oleh bukti bukti T.II-2: berupa Fotocopy Putusan perkara perdata yang sama;
6. Bukti T.I-12: Fotocopy Akte Perceraian atas nama Yongky Sabari dengan Lim, Lie Hui, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kota Tangerang Selatan, tanggal 4 Februari 2016;
7. Bukti T.I-13: Fotocopy Akta Perjanjian No. 15, tanggal 29 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ali Papang Hartono, SH.M.Kn., Tentang Pembagian Harta Bersama;
8. Bukti T.I-14: Fotocopy Putusan PN. Tangerang Nomor: 110/Pdt.G/2016/ PN.Tng, tanggal 26 April 2016;
9. Bukti T.I-15: Fotocopy Surat tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan atas nama Dedi Sembowo, yang diterbitkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Serpong tanggal 22 Januari 2016;
10. Bukti T.I-16: Fotocopy Pemberitahuan Hasil Penyidikan Nomor: B/277/X/ 2016/Sek.Srp, yang diterbitkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Serpong tanggal 19 Oktober 2016;

Hal - 48 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.I-17: Fotocopy Pemberitahuan Hasil Penyidikan Perkara Pidana atas nama Lie Hui, yang diterbitkan oleh Kepala Kejaksaan Negeri Kabupaten Tangerang, tanggal 9 November 2016;
12. Bukti T.I-18: Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Yongky Sabari, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan–Provinsi Banten, tanggal 14 Maret 2016;
13. Bukti T.I-20: Fotocopy Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tentang permohonan pemblokiran sertipikat, tanggal 29 Februari 2016;
14. Bukti T.I-21: Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 110/Pen/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 23 Maret 2016;
15. Bukti T.I-22: Fotocopy Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 110/BA.CB/ PEN/ PDT.G/PN.Tng, tanggal 5 April 2016;
16. Bukti T.I-23: Fotocopy Pemberitahuan Pelaksanaan Sita jaminan yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 31 Maret 2016, selanjutnya disebut bukti T.I-23;
17. Bukti T.I-25: Fotocopy Penetapan Nomor: 402/Pdt.P/2002/PN.Jkt.Ut. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 Juni 2002, selanjutnya disebut bukti T.I-25;
18. Bukti T.I-26: Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 56/2003, tanggal 14 Mei 2003;
19. Fotocopy Akta Perceraian Nomor: 470/13-DKCSKB/2005, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan, Catatan Sipil dan Keluarga Berencana Kabupaten Tangerang, tanggal 22 Maret 2005;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, Pengakuan dari Tergugat II dan Tergugat I dalam jawabannya tersebut di atas didukung dan dikuatkan lagi dengan keterangan saksi: Stefanus Taufan setelah diperlihatkan bukti TI-2 (foto diri Tergugat I; YONGKY SABARI) adalah bukanlah orang yang datang menghadap ke Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, MKn ketika pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 339 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 (bukti P-5 dan bukti P-6); Keterangan ini bersesuaian pula dengan keterangan saksi Yuleonardo, Mimie Waty dan Clara Sitompul. Semuanya menerangkan di persidangan Pengadilan Negeri Tangerang bahwa orang yang datang menghadap ke Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, MKn ketika pembuatan bukti P-5 dan bukti P-6 adalah bukan diri: YONGKY SABARI. Dan di kemudian hari terungkap yang datang menghadap bersama dengan LIE HUI ketika itu adalah lelaki yang bernama: HENDRA LEGAWA, fakta ini diperkuat lagi dengan pertemuan FREDDY

Hal - 49 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NURSALIM dengan LIE HUI (Tergugat II) dan HENDRA GUNAWAN, kedua orang yang telah menjual SHGB No. 744/Pondok Karya, GS No. 1397 tanggal 25 Januari 1992 di tahanan Polda Metro Jaya saat FREDDY NURSALIM telah mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tangerang (vide pengakuan Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas secara hukum menunjukkan bahwa pemilik yang sah atas obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan adalah: YONGKY SABARI in casu semula adalah Tergugat I sekarang sebagai Pembanding;

Menimbang, bahwa dari Pengakuan dan bukti-bukti tersebut serta dikuatkan dengan 2 (dua) bukti surat yang terlampir dalam Memori Banding Kuasa Hukum sekarang Pembanding semula Tergugat I tanggal 21 Maret 2017, yang berkaitan erat dengan perkara a quo, yaitu berupa: 2 (dua) *putusan perkara pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat, masing-masing No. 1685/Pid.B/ 2016/PN.Jkt.Br. atas nama Terdakwa: LIE HUI dan No. 1686/Pid.B/ 2016/PN.Jkt.Br. atas nama Terdakwa: HENDRA LEGAWA tanggal 2 Maret 2016. Keduanya sebagai orang yang menjual tanah dan bangunan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan kepada Penggugat sekarang Terbanding I: FREDDY NURSALIM. Dalam kedua putusan pidana PN. Jakarta Barat tersebut: LIE HUI dan HENDRA LEGAWA, dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana: "secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan surat palsu yang dapat menimbulkan kerugian dan Tindak Pidana Pencucian Uang". Berdasarkan bukti-bukti hukum tersebut YONGKY SABARI in casu semula adalah Tergugat I sekarang sebagai Pembanding tidak pernah menjual SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan kepada siapapun termasuk kepada: FREDDY NURSALIM;*

Menimbang, bahwa YONGKY SABARI sebagai pemilik SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada: FREDDY NURSALIM, sehingga 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam

Hal - 50 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1320 KUHPdata/BW tidak terpenuhi atas bukti P-5 dan bukti P-6 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, MKn. dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II: LIE HUI dan HENDRA LEGAWA, ke-4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata/BW tidak terpenuhi, dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum; Produk hukum in casu adalah bukti: P-5 dan P-6 yang terbit atas SHGB tersebut dan semua turunannya, statusnya adalah batal demi hukum dan akibat hukumnya sejak semula atau sejak pembuatan produk hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang berupa fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka diri: FREDDY NURSALIM semula Penggugat sekarang Terbanding I tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beretikad baik, yang tidak melakukan sikap yang dalam doktrin hukum dikenal dengan istilah: Patiha (Patut, hati-hati dan teliti) dalam perbuatan hukum tersebut dalam bukti P-5 dan P-6, FREDDY NURSALIM tidak membeli tanah dan bangunan tersebut dari YONGKY SABARI sebagai pemilik yang sah menurut hukum; dan sebelum membeli, Penggugat telah mengetahui status Tergugat II/Terbanding II LIE HUI telah bercerai dengan YONGKY SABARI dan juga keberadaan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 di tangan LIE HUI adalah secara melawan hukum karena menurut pengakuan LIE HUI dan YONGKY SABARI dalam jawabannya keberadaan SHGB tersebut di tangan LIE HUI adalah karena dicuri dari lemari YONGKY SABARI; fakta hukum yang sangat relevan dengan kasus a quo adalah bahwa diri FREDDY NURSALIM telah bertemu kedua orang yang telah menjual SHGB No. 744/Pondok Karya, GS No. 1397 tanggal 25 Januari 1992 kepada dirinya di tahanan Polda Metro Jaya saat FREDDY NURSALIM telah mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tangerang; dari fakta tersebut telah jelas bahwa diri FREDDY NURSALIM telah mempunyai niat, maksud atau kemauan yang tidak baik dan tidak jujur dengan maksud untuk menipu atau merugikan diri YONGKY SABARI dan hanya ingin menguntungkan dirinya sendiri, sikap demikian tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beretikad baik. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah telah sesuai dan sejalan dengan kaidah hukum yang termaktub dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1816K/PDT/1989 tentang pembeli yang tidak beretikad baik, in casu terdapat pada diri FREDDY NURSALIM sehingga tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa karena diri FREDDY NURSALIM telah membeli tanah dan bangunan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 bukan dari pemiliknya yang sah menurut hukum, yaitu dari: LIE HUI dan HENDRA LEGAWA, maka dirinya berdasarkan

Hal - 51 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti tersebut di atas dapat menuntut secara hukum: LIE HUI dan HENDRA LEGAWA atas perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh mereka berdua kepada dirinya berdasarkan ketentuan hukum perdata sebagaimana yang diatur dalam:

Pasal 1365, berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

dan Pasal 1471 KUHPerdata/BW, yang berbunyi: *"Jual beli Barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga. Jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain";*

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, maka adalah beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak Petitum No. 1 sampai dengan No. 8 gugatan Penggugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat adalah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini Penggugat dalam Rekonsensi mengajukan Eksepsi tentang 2 (dua) hal, yaitu :

1. Gugatan Kurang pihak (plurium litis consortium), karena tidak ditariknya Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, MKn. Pejabat yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 339 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 bukti P-5 dan P-6). Menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan Pengadilan Negeri Tangerang ketidak ikut serta dan tidak ditariknya Notaris/PPAT Desra Natasha WN, SH, MKn. dalam perkara ini tidak menyebabkan kurangnya pihak dan tidak mempengaruhi jalannya proses pemeriksaan perkara; ditariknya dan diadakannya Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi/Pembanding dan Tergugat II dalam Konpensi/Turut Tergugat dalam Rekonsensi/Terbanding II menyebabkan perkara ini pihaknya telah cukup dan lengkap, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;
2. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel), dalam eksepsi ini Penggugat dalam Rekonsensi menyatakan bahwa dalam gugatan Konpensi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak menjelaskan batas-batas obyek sengketa sehingga menurut Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983, kaidah hukumnya menyatakan: *"gugatan yang tidak*

Hal - 52 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel", hal ini sesuai pula dengan putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 menyebutkan: *"suatu gugatan terhadap tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima"*. Terlepas dan menyimpang dari kaidah hukum kedua putusan MA tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding akan melihat secara kasusistis dan parsial perkara a quo; dalam perkara a quo telah jelas yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan bangunan termaktub secara jelas dalam Sertifikat Hak Guna dan Bangunan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan. Batas-batas dan luas tanah secara jelas telah digambar dan tercantum dalam SHGB tersebut, sehingga eksepsi gugatan rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi mengenai batas-batas tanah yang tidak dicantumkan dalam surat gugatan Kompensi dari Penggugat dalam Kompensi adalah tidak beralasan hukum dan dengan demikian eksepsi ini harus pula ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat I dalam Kompensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa semua pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh dalam pertimbangan hukum memutus Kompensi sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bagian yang utuh dan tidak terpisahkan serta menjadi pertimbangan hukum dalam memutus Rekonsensi dari gugatan Rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat I dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukum memutus perkara kompensi tersebut di atas, maka jelas telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli tanah dan bangunan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397, karena Penggugat dalam Kompensi sekarang Tergugat dalam Rekonsensi: FREDDY NURSALIM telah membeli tanah dan bangunan tersebut bukan dari pemiliknya yang sah menurut hukum, yaitu: Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat I dalam Kompensi: YONGKY SABARI. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, telah terpenuhi dalam perkara a quo sehingga cukup

Hal - 53 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



alasan menurut hukum untuk mengabulkan Petitem No. 2 dan No. 3 dari gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi semula Tergugat I dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa dari pengakuan semula Tergugat II dalam Konpensi sekarang Turut Tergugat dalam Rekonpensi dan bukti-bukti tersebut diatas terutama bukti surat asli P-8 yang berada di tangan Penggugat dalam Konpensi sekarang Tergugat dalam Rekonpensi: FREDDY NURSALIM dan jika telah dipindahtangankan oleh FREDDY NURSALIM kepada orang atau pihak lain, karena menurut hukum keberadaan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 adalah secara melawan hukum, maka adalah beralasan menurut hukum untuk memerintahkan kepada: FREDDY NURSALIM dan atau orang lain yang memegang dan menyimpan SHGB tersebut agar mengembalikan kepada Penggugat dalam Rekonpensi semula Tergugat I dalam Konpensi: YONGKY SABARI sebagai pemilik yang sah menurut hukum dari SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan, sehingga petitem No. 4 dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena tidak cukup alasan hukum untuk menjalankan terlebih dahulu putusan rekonpensi ini meskipun ada upaya hukum: banding, kasasi maupun bantahan (Uit voerbaar bij voorraad), maka petitem No. 5 gugatan rekonpensi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan sekarang Penggugat Rekonpensi semula Tergugat I dalam Konpensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat dalam Rekonpensi semula Penggugat dalam Konpensi dihukum untuk membayar biaya dalam gugatan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding pada pokoknya secara singkat telah menanggapi dan menjawab Memori Banding tanggal 21 Maret 2017 dan Kontra Memori Banding tanggal 16 Mei 2017 yang masing-masing diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I dan Terbanding I/Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 122/Pdt.G/2016/PN.Tng. tanggal 9 Maret 2017 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara a quo dengan diktum putusan yang selengkapnyanya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding Pembanding

Hal - 54 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi diterima, maka Terbanding I semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada peradilan tingkat pertama dan pada peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) dan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 122/Pdt.G/2016/PN. Tng. tanggal 9 Maret 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI - SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi/Pembanding: YONGKY SABARI adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 1397, tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m², terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel, Pondok Karya, Kec.Pondok Karya, Tangerang Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi/Terbanding I dan atau orang lain yang memegang dan menyimpan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, agar mengembalikan kepada Penggugat Rekonpensi sekarang Pembanding: YONGKY SABARI sebagai pemilik yang sah menurut hukum Sertifikat Hak

Hal - 55 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.



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

Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397
tanggal 25 Januari 1992;

5. Menolak gugatan Rekonsensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi/ Terbanding I untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan ini yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari: **Kamis, tanggal 3 Agustus 2017**, yang terdiri dari: Abdul Hamid Pattiradja, SH, sebagai Ketua Majelis; Agus Herjono, SH, dan Chrisno Rampalodji, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 59/PEN/PDT/2017/PT BTN tanggal 14 Juni 2017; putusan mana diucapkan **pada hari itu juga** dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sutarno, SH, MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri kedua pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota :

T.t.d.-

1. Agus Herjono, SH.

T.t.d.-

2. Chrisno Rampalodji, SH, MH.

Ketua Majelis,

T.t.d.-

Abdul Hamid Pattiradja, SH.

Panitera Pengganti,

T.t.d.-

Sutarno, SH, MH.

Perincian Biaya Banding :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi	Rp 139.000,-
<u>J u m l a h</u>	<u>Rp 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal - 56 - dari 56 Hal. Putusan No. 59/PDT/2017/PT.BTN.