



**PUTUSAN**

**NOMOR 46/PDT/2020/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NURLISTIYAWATI**, Warga Negara Indonesia, perempuan, 43 tahun, beralamat Sesuai Kartu Tanda Penduduk di Jalan H.Amat, Kp.Maruga RT.005/RW.009 Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan. Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada: RULLY NOVIAN, S.H., M.H., ABDUL HARIS, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor pada Kantor Hukum ARR LIS Law Office, yang selanjutnya disebut sebagai "Penerima Kuasa", dalam bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa memilih domisili hukum di Panorama Residence Blok A.4 No. 7 Jl. Mawar, Curug Bojong Sari Kota Depok Jawa Barat 16517. Indonesia, yang akan bertindak baik bersama-sam maupun sendiri-sendiri berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2019, selanjutnya disebut PEMBANDING semula sebagai Tergugat-I.

**M e l a w a n :**

1. **PT. ARYA LINGGA MANIK**, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan AktaPendirian Nomor: 71 tanggal 18 Agustus 2004, diwakiliOleh Ir.MADE PRABAWA LINGGA, Karyawan Swasta,Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di PedurenanMesjid, RT.015/ RW.007, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Propinsi DKI.Jakarta selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa Kepada: SYAMSUL HUDA YUDHA, S.H., MUHAMMAD NUR HIDAYAT, S.H., M.H., GATRA SETYA ELYANDA, S.H., ANDI RAMADANI SUSANTO, S.H., GULAM DALULA MAY VOLTA, S.H., M.H., WILLIAM ANDI PUTRA,S.H., BAYU

Halaman 1 dari .. Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



INDRA, S.H., sebagai Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Y.A.R Law Firm Attorneys at Law, beralamat di Yarnati Building 3 rd floor Suite 305, Jl . Proklamasi 44, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 046/SK.YAR/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 November 2019 dibawah Register No. 3766/Sk. Pengacara / 2019/PN.Tng, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula sebagai Penggugat.

2. **MEITY RAHMAIDA NASUTION,SH., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang beralamat di Jalan H.Asnawi No. 91,RT.003/RW.015, Kelurahan Beji,Kecamatan Beji, Kota Depok – Jawa Barat, selanjutnya disebut: TURUT TERBANDING-I semula sebagai Turut Tergugat-I.
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, beralamat di Sektor Anggrek, Jl.Boulevard Raya Kota Kembang, Kalimulya, Cilodong, Kota Depok – Jawa Barat, selanjutnya disebut: TURUT TERBANDING-II semula sebagai Turut Tergugat-II.
4. **DESRA NATASHA WN,SH., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Beralamat di BSD City, Nusaloka, Jalan Batam Sektor XIV Blok H.2/20, Serpong Kota Tangerang Selatan – Banten, selanjutnya disebut: TURUT TERBANDING-III semula sebagai Turut Tergugat-III.
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat Di Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan-Banten, selanjutnya disebut: TURUT TERBANDING-IV semula sebagai Turut Tergugat-IV.

**Pengadilan Tinggi tersebut.**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 April 2020 NOMOR 46/PDT/2020/PT BTN tentang penunjukan Majelis Hakim.
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Banten NOMOR 46/PDT/2020/PT BTN tanggal 1 April 2020 .



3. Membaca berkas perkara yang bersangkutan.

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Oktober 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Oktober 2018 dalam Register Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. dan dengan perubahan gugatan tertanggal 6 Februari 2019, telah mengajukan gugatan dengan dalil sebagai berikut:

#### **I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan subjek hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dalam artian *rechtspersoon* yang didirikan sesuai dengan hukum Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 71 tertanggal 18 Agustus 2004 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No: 06 tertanggal 08 April 2016 yang dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0044094 tanggal 27 April 2016 [Bukti P-1], sehingga kepadanya dilekatkan suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada perkara *a quo* dalam arti *gedaagde*, *viz.* pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interet*) untuk mempertahankan dan membela kepentingan hukum PENGGUGAT.
2. Bahwa kedudukan PENGGUGAT sebagai pihak dalam gugatan *a quo* telah sesuai dengan mengacu pada Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa:

*“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”*

Oleh sebab itu maka kedudukan hukum (*legal standing*) PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah sah dan sesuai dengan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT.

#### **II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERGUGAT**

1. Bahwa TERGUGAT merupakan subjek hukum yang sah dalam artian *natuurlijkpersoon* sehingga dilekatkan kepadanya suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada perkara *a quo* dalam arti *gedaagde*, *viz.*



pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interet*) dari pihak PENGGUGAT pihak materiil dalam artian eiser.

2. Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dengan secara sengaja menguasai dan menempati Objek Sengketa yang senyatanya adalah milik PENGGUGAT.

Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum in casu mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi "*legitima persona standi in judicio*" viz . pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak in casu selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, SH: 1998).

### III. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TURUT TERGUGAT

1. Bahwa kedudukan hukum (*legal standing*) TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena kedudukan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III bertindak selaku pihak atau pejabat yang mencatat peralihan hak sehingga kemudian objek sengketa tercatat di arsip/data TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV sebagai hak milik sah TERGUGAT, sehingga ditariknya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena berkepentingan langsung (*point d'intersest*) berkaitan dengan objek perkara *a quo*.
2. Bahwa kedudukan hukum (*legal standing*) TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, karena kedudukan TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV bertindak selaku lembaga pemerintah yang memiliki domain dalam penerbitan sertifikat atas objek sengketa *a quo*, termasuk namun tidak terbatas dalam hal penentuan persyaratan-persyaratan administratif maupun teknis, yang oleh karenanya bertindak selaku pengembalian hak dan kewajiban yang berkepentingan langsung (*point d'intersest*) berkaitan dengan objek perkara *a quo*.



*Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum in casu mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi "legitima persona standi in judicio" viz . pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak in casu selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, SH: 1998).*

#### **IV. TENTANG DOMISILI HUKUM**

1. Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* didasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan:

*"Bilamana tempat diam (woonplaats) tergugat tidak dikenal lagi pula tempat tinggal yang sebenarnya (werkelijk verblijf) tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam penggugat atau salah seorang dari penggugat, atau jika gugatan itu mengenai benda tetap maka gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak benda tetap itu".*

2. Bahwa dalam hal domisili Tergugat tidak diketahui, sedangkan obyek perkara adalah berkaitan dengan Harta Tak Bergerak, dapatlah Gugatan diajukan dan didaftarkan pada Pengadilan Negeri dimana Obyek Gugatan tersebut berada / di lokasi obyek gugatan (*actor sequitur forum sitae*).

3. Bahwa mengingat salah satu obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan berlokasi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang.

#### **V. KRONOLOGIS PERKARA**

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan jasa yang telah banyak membangun perumahan *cluster* yang diantaranya adalah:
  - Perumahan Panorama Residence, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok.
  - Perumahan Panorama Bintaro, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT awalnya telah membeli tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok dan tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
3. Bahwa atas pembelian tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok tersebut, maka PENGGUGAT mulai membangun perumahan Panorama Residence berdasarkan *Site Plan* Perumahan, yang telah ditanda tangani oleh Walikota Depok H. Nur Mahmudi Isma'il pada tanggal 11 Januari 2012 [*Bukti P-2*], serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.12/264/Per/IMB/BPMP2T/2012 tertanggal 24 April 2012 [*Bukti P-3*] oleh pemerintah Kota Depok.
4. Bahwa atas pembelian tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan tersebut, maka PENGGUGAT mulai membangun perumahan Panorama Bintaro berdasarkan *Site Plan* Perumahan Jl. H. Hasan RT/RW, 002/007, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang telah ditanda tangani oleh Kepala Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan [*Bukti P-4*], serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.3 / 2625 – BP2T / 2014 tertanggal 30 Oktober 2014 [*Bukti P-5*] oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan.
5. Bahwa pada awalnya TERGUGAT adalah karyawan dibagian marketing, yang mana selama bekerja dengan PENGGUGAT, kinerja dan performa TERGUGAT sangat baik, serta menunjukkan loyalitas dan etos kerja serta disiplin yang baik, sehingga PENGGUGAT sangat percaya kepada TERGUGAT.
6. Bahwa karena kinerja dan performa TERGUGAT yang baik dan atas dasar kepercayaan, maka TERGUGAT dipercaya oleh PENGGUGAT untuk dipinjam namanya atas pembelian objek Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di:

Halaman 6 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

- Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Bukti P-6] pada Tahun 2013.
  - Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Bukti P-7] pada Tahun 2015.
7. Bahwa sekitar pada rentang bulan September 2013, dilandasi rasa kepercayaan PENGUGAT terhadap TERGUGAT itulah PENGUGAT meminjam nama TERGUGAT untuk membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut Objek Sengketa) seluas 181 M<sup>2</sup> (seratus delapan belas meterpersegi) yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, yang diatas namakan NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6].
8. Bahwa sebagai tindak lanjut atas kesepakatan tersebut dalam Point (7) sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [Bukti P-8]seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diangsur selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran, yaitu:

Halaman 7 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



- Angsuran 1 – 24 bulan sebesar Rp. 12.678.332,30,- (*dua belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh dua koma tiga puluh rupiah*).
  - Angsuran 25 – 180 bulan sebesar Rp. 18.170.339,59,- (*delapan belas juta seratus tujuh puluh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan koma lima puluh sembilan rupiah*).
9. Bahwa pengajuan permohonan pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [Vide Bukti P-8] sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*), maka atas hal tersebut **TERGUGAT membuka rekening di Bank Muamalat** dengan nomor rekening: 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT.
10. Bahwa oleh karena pemilik kedua objek tersebut adalah PENGUGAT, maka PENGUGAT lah yang melakukan pembayaran angsuran kredit setiap bulannya hingga lunas sesuai dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat sebagaimana dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [Vide Bukti P-8] sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) melalui rekening Bank Muamalat nomor 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT secara transfer, yang kemudian Bank Muamalat melakukan pendebitan saldo tabungan Bank Muamalat atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT secara otomatis untuk pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan rincian sebagai berikut:
- a. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2013 [Bukti P-9A].





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2013 [Bukti P-9B].
- c. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2013 [Bukti P-9C].
- d. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2013 [Bukti P-9D].
- e. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2014 [Bukti P-9E].
- f. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 Februari 2014 [Bukti P-9F].
- g. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Maret 2014 [Bukti P-9G].
- h. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 April 2014 [Bukti P-9H].
- i. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik

Halaman 9 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Mei 2014 [Bukti P-9I].

j. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2014 [Bukti P-9J].

k. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juli 2014 [Bukti P-9K].

l. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Agustus 2014 [Bukti P-9L].

m. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2014 [Bukti P-9M].

n. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2014 [Bukti P-9N].

o. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2014 [Bukti P-9O].

p. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324



atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2014 [Bukti P-9P].

- q. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2015 [Bukti P-9Q].
- r. Sebesar Rp. 12.680.000,- (dua belas juta enam ratus delapan puluh rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Maret 2015 [Bukti P-9R].
- s. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 April 2015 [Bukti P-9S].
- t. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2015 [Bukti P-9T].
- u. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juni 2015 [Bukti P-9U].
- v. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juli 2015 [Bukti P-9V].
- w. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 Agustus 2015 [Bukti P-9W].



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- x. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 September 2015 [Bukti P-9X].
- y. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Oktober 2015 [Bukti P-9Y].
- z. Sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2015 [Bukti P-9Z].
- aa. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 November 2015 [Bukti P-9Aa].
- bb. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Desember 2015 [Bukti P-9Ab].
- cc. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2016 [Bukti P-9Ac].
- dd. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Februari 2016 [Bukti P-9Ad].
- ee. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik

Halaman 12 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 Maret 2016 [Bukti P-9Ae].

ff. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 April 2016 [Bukti P-9Af].

gg. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2016 [Bukti P-9Ag].

hh. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Juni 2016 [Bukti P-9Ah].

ii. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2016 [Bukti P-9Ai].

jj. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 8 Agustus 2016 [Bukti P-9Aj].

kk. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 29 Agustus 2016 [Bukti P-9Ak].

ll. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324

Halaman 13 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)





atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2016 [Bukti P-9Al].

mm. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 1 November 2016 [Bukti P-9Am].

nn. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Desember 2016 [Bukti P-9An].

oo. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2017 [Bukti P-9Ao].

pp. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2017 [Bukti P-9Ap].

qq. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Maret 2017 [Bukti P-9Aq].

rr. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 April 2017 [Bukti P-9Ar].

ss. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Juni 2017 [Bukti P-9As].



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tt. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 Juni 2017 [Bukti P-9At]
- uu. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 31 Juli 2017 [Bukti P-9Au].
- vv. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 September 2017 [Bukti P-9Av].
- ww. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Oktober 2017 [Bukti P-9Aw].
- xx. Sebesar Rp. 18.200.000,- (delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 November 2017 [Bukti P-9Ax].
- yy. Pelunasan sebesar Rp. 1.097.000.000,- (satu milyar Sembilan puluh tujuh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [Bukti P-9Ay].

Bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Bank Muamalat sebagaimana tersebut diatas melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Bank Muamalat dengan no. Rekening 3190003324 atas nama TERGUGAT juga tercetak pada rekening koran tabungan milik PENGUGAT [Bukti P-10].

Halaman 15 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



11. Bahwa setelah pembelian sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] serta kinerja dan performa TERGUGAT yang semakin membaik. PENGGUGAT sangat percaya dengan TERGUGAT, dan PENGGUGAT kembali meminjam nama TERGUGAT guna membeli sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7].
12. Bahwa sebagai tindak lanjut atas kesepakatan tersebut dalam Point (11), TERGUGAT mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [Bukti P-11] seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diangsur selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran.
13. Bahwa untuk pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [Vide Bukti P-11] seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), TERGUGAT membuka rekening pada Maybank Indonesia dengan nomor rekening: 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT.
14. Bahwa senyatanya PENGGUGAT telah melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya hingga lunas sesuai dengan permohonan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [Vide Bukti P-11] seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) melalui rekening Maybank Indonesia nomor 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara transfer, yang kemudian Maybank Indonesia melakukan pendebitan saldo tabungan Maybank Indonesia atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara otomatis untuk pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan rincian sebagai berikut:*

- a. Sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2015 [Bukti P-12A].
- b. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 27 Oktober 2015 [Bukti P-12B].
- c. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 November 2015 [Bukti P-12C].
- d. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Desember 2015 [Bukti P-12D].
- e. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 21 Januari 2016 [Bukti P-12E].

**Halaman 17 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



- f. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Februari 2016 [Bukti P-12F].
- g. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 21 Maret 2016 [Bukti P-12G].
- h. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 26 April 2016 [Bukti P-12H].
- i. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Mei 2016 [Bukti P-12I].
- j. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Juni 2016 [Bukti P-12J].
- k. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 25 Juli 2016 [Bukti P-12K].
- l. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Agustus 2016 [Bukti P-12L].
- m. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 September 2016 [Bukti P-12M].





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 20 Oktober 2016 [Bukti P-12N].
- o. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 November 2016 [Bukti P-12O].
- p. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Desember 2016 [Bukti P-12P].
- q. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Januari 2017 [Bukti P-12Q].
- r. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Februari 2017 [Bukti P-12R].
- s. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 27 Maret 2017 [Bukti P-12S].
- t. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 April 2017 [Bukti P-12T].
- u. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke

Halaman 19 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

- Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Mei 2017 [Bukti P-12U].
- v. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 14 Juni 2017 [Bukti P-12V].
- w. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 20 Juli 2017 [Bukti P-12W].
- x. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Agustus 2017 [Bukti P-12X].
- y. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 September 2017 [Bukti P-12Y].
- z. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Oktober 2017 [Bukti P-12Z].
- aa. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 November 2017 [Bukti P-12Aa].
- bb. Pelunasan sebesar Rp. 813.250.000,- (delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [Bukti P-12Ab].

Halaman 20 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT kepada Maybank Indonesia sebagaimana tersebut diatas melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama PT Arya Lingga Manik ke rekening Maybank Indonesia dengan no. Rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT juga tercetak pada rekening koran tabungan milik PENGGUGAT [Bukti P-13].

15. Bahwa dengan demikian jelas terlihat PENGGUGAT-lah yang telah melakukan seluruh pembayaran kedua objek tanah dan bangunan sampai dengan pelunasan atas pembelian dua bidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di:

a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] pada tanggal 28 November 2017 [Bukti P-14A] melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Bank Muamalat dengan no. Rekening 3190003324 atas nama TERGUGAT sebesar Rp. 1.856.780.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).

b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] pada tanggal 28 November 2017 [Bukti P-14B] melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Maybank dengan no. Rekening 1434158590 atas nama TERGUGAT sebesar Rp. 1.082.750.000,- (satu milyar delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

16. Bahwa setelah pembelian sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik

**Halaman 21 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D no. 15, Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] tersebut LUNAS, atas permintaan dari PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] di Bank Muamalat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] di Bank Internasional Indonesia yang kemudian TERGUGAT menyerahkan secara sukarela kedua Sertifikat Hak Milik tersebut kepada PENGGUGAT.

17. Bahwa karena PENGGUGAT sangat percaya dengan TERGUGAT dan hubungan baik yang ada selama ini, maka sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok boleh ditempati sementara oleh TERGUGAT dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut dapat diminta oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT harus mengosongkan sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut dengan sukarela tanpa ganti rugi apapun.
18. Bahwa di awal Tahun 2018 performa dan kinerja TERGUGAT semakin menurun, serta dikhawatirkan atas kinerja TERGUGAT tersebut akan berdampak negatif pada aktivitas perusahaan, maka PENGGUGAT melakukan mutasi jabatan TERGUGAT dengan mendasarkan pada Surat Keputusan Direksi Nomor: SK/106/ALM/DIR/HRD/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018 [Bukti P-15], akan tetapi TERGUGAT tidak menerima atas adanya mutasi jabatan oleh PENGGUGAT tersebut, lalu kemudian mencoba untuk melakukan tindakan perbuatan melawan



hukum mengingkari kepercayaan yang telah diberikan dan kesepakatan pinjam nama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dengan menguasai tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok dan bahkan dengan lantang meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] yang senyatanya Objek Sengketa tersebut merupakan milik PENGUGAT, bahkan dengan beraninya membuat akrobat hukum dengan melaporkan PENGUGAT ke Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta yang kemudian dilimpahkan ke Kepolisian Resort Tangerang Selatan dengan dugaan telah melakukan pencurian atas 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.

19. Bahwa karena performa kerja TERGUGAT di tempat PENGUGAT yang semakin menurun dan bahkan TERGUGAT sudah tidak aktif bekerja, maka atas hal tersebut, PENGUGAT masih melayangkan Surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 [Bukti P-16] yang pada intinya dalam Surat tersebut PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] tersebut dikosongkan karena sedianya akan dipergunakan oleh PENGUGAT, namun tidak ada itikad baik dari TERGUGAT untuk mengosongkan rumah tersebut.

**Halaman 23 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





20. Bahwa TERGUGAT berusaha memanfaatkan keadaan terkait adanya pinjam nama atas pembelian 2 (dua) asset Tanah yang di atasnya terdapat bangunan milik PENGGUGAT dengan cara melaporkan Bapak Ir. Made Prabawa Lingga selaku Direksi PENGGUGAT atas dugaan tindak pidana pencurian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7].
21. Bahwa TERGUGAT memiliki itikad buruk (kwaader throuw) ketika TERGUGAT mencoba menguasai Objek Sengketa secara penuh dengan dalih bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] tersebut atas nama TERGUGAT. Atas hal tersebut PENGGUGAT mengundang TERGUGAT dengan mengirimkan Surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 [Vide Bukti P-16] untuk mengklarifikasi dan mengosongkan Objek Sengketa tersebut, namun PENGGUGAT menunjukan itikad tidak baiknya dengan tidak memenuhi undangan tersebut, dan bahkan secara a contrario TERGUGAT bersikap arogan dengan membalas surat melalui kuasa hukumnya TERGUGAT perihal Jawaban atas Pemanggilan Pertama dengan Nomor 20/J/ARRLIS/VII/2018 tertanggal 20 Juli 2018 tertanggal 20 Juli 2018 dan meminta PENGGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di



Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] serta TERGUGAT secara sengaja tidak mau menemui dan memberi klarifikasi kepada PENGGUGAT.

22. Bahwa senyatanya tindakan perbuatan TERGUGAT, dengan melakukan penguasaan Objek Sengketa dan menolak menyerahkannya kepada PENGGUGAT, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak-hak PENGGUGAT yang dijamin oleh hukum sebagai pemilik sebenarnya atas kedua objek Tanah yang diatasnya terdapat bangunan tersebut.

23. Bahwa senyatanya peristiwa hukum meminjam nama oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan cara melakukan pembelian atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak memenuhi syarat berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

#### **VI. PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa PENGGUGAT berpendapat tindakan TERGUGAT yang secara sengaja menguasai Objek Sengketa dan mengingkari kesepakatan dimana TERGUGAT bukanlah pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut adalah suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige Daad*).

2. Bahwa Pengertian/Makna Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan.
  - b. Perbuatan tersebut melanggar hukum.
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
  - d. Adanya kerugian bagi korban.
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- a.d Adanya Suatu Perbuatan.

Bahwa benar perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT yang menguasai Objek Sengketa yang senyatanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT hanya dipinjam namanya oleh PENGGUGAT tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin dari PENGGUGAT dengan demikian jelas perbuatan TERGUGAT tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad).

a.d Perbuatan tersebut melanggar hukum.

a. Bahwa berdasarkan doktrin hukum, pengertian melawan hukum adalah:

- Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
- Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geodezeden), atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dan sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohem di Negeri Belanda pada tahun 1919, terdapat 5 (lima) macam kriteria Perbuatan Melawan Hukum(Onrechtmatige Daad) yang juga dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yakni harus memenuhi prinsip-prinsip melawan hukum yang meliputi sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku. atau
  2. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum. atau
  3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden). atau
  4. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. (J. Satrio, SH., Tindakan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: Cet. Ke. I, 2005, Hal. 6).
- b. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT masih terikat sebagai karyawan bagian marketing berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor: SK/106/DIRHRD/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018 [Vide Bukti P-15]

**Halaman 26 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



karena TERGUGAT belum pernah mengajukan pengunduran diri serta PENGGUGAT belum pernah memberhentikan TERGUGAT dan lagi pula nyata bahwa pembayaran atas pembelian 2 (dua) bidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] senyatanya dilakukan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) [Vide Bukti P-9A sampai P-9Ay], dan sebesar Rp. 1.073.250.000,- (satu milyar tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) [Vide Bukti P-12A sampai P-12Ab], sehingga perbuatan TERGUGAT yang menguasai Objek Sengketa telah melanggar hukum dan melanggar hak PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil pada diri PENGGUGAT.

c. Bahwa rangkaian perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut menyebabkan hilangnya hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli terhadap Objek Sengketa. Sehingga merupakan perbuatan yang dalam perkara a quo adalah melanggar hak PENGGUGAT atas Objek Sengketa yang dilindungi oleh hukum dan perundang-undangan.

a.d Ada Kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT.

- a. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, baik menurut undang-undang maupun yurisprudensi mensyaratkan adanya kesalahan dalam perbuatan yang dimaksud tersebut.
- b. Bahwa menurut hukum, suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - Ada unsur kesengajaan, atau



- Ada unsur kelalaian, atau
  - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.
- c. Bahwa perbuatan TERGUGAT dalam perkara *a quo* JELAS-JELAS MENGANDUNG UNSUR KESENGAJAAN, dimana TERGUGAT secara SADAR dan SENGAJA menguasai dan menempati Objek Sengketa yang senyatanya dan disadarinya bukan sebagai miliknya hingga saat ini, meskipun telah diminta untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT.

Bahwa dengan demikian, nampak secara jelas bahwa TERGUGAT beritikad buruk (*kwaader throuw*) dengan sengaja bermaksud MENGUASAI Objek Sengketa, tidak mau menyerahkan dan mengembalikan Objek Sengketa milik PENGGUGAT, dan tidak ditemui adanya alasan pembenar (*rechtvaardigingsgronden*) dan alasan pemaaf (*schuldtsluitingsronden*) sebagai alasan yang menghilangkan sifat melawan hukum dari suatu perbuatan. Oleh karena itu TERGUGAT demi hukum berkewajiban untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut.

**a.d Adanya kerugian**

- a. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- Bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian materiil atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT adalah sebesar Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*).

Sehingga kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT dapat dirincikan sebagai berikut:

- Pembayaran atas pembelian Objek Sengketa di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok sebesar Rp. 1.875.000.000,- (*satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yang apabila Objek tersebut Disewakan per tahun Rp. 50.000.000,- = Rp. 50.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dihitung sejak tahun 2013 hingga sekarang, nilai tersebut akan bertambah terus seiring dengan berjalannya waktu.

Sehingga total kerugian materiil sebesar Pokok Rp. 1.875.000.000,- + sewa Rp. 250.000.000,- = Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*).

- Bahwa kerugian materiil tersebut terjadi karena PENGUGAT sebagai pemilik atas kedua Objek Sengketa tersebut tidak dapat merasakan nilai ekonomis dari Objek Sengketa tersebut.
- Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Bank Muamalat melalui rekening nomor: 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT adalah dengan rincian sebagai berikut:
  - o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2013 [*Bukti P-9A*].
  - o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2013 [*Bukti P-9B*].
  - o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2013 [*Bukti P-9C*].

Halaman 29 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2013 [*Bukti P-9D*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2014 [*Bukti P-9E*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 Februari 2014 [*Bukti P-9F*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Maret 2014 [*Bukti P-9G*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 April 2014 [*Bukti P-9H*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Mei 2014 [*Bukti P-9I*].

Halaman 30 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2014 [*Bukti P-9J*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juli 2014 [*Bukti P-9K*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Agustus 2014 [*Bukti P-9L*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2014 [*Bukti P-9M*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2014 [*Bukti P-9N*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2014 [*Bukti P-9O*].

Halaman 31 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2014 [*Bukti P-9P*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2015 [*Bukti P-9Q*].
- o Sebesar Rp. 12.680.000,- (*dua belas juta enam ratus delapan puluh rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Maret 2015 [*Bukti P-9R*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 April 2015 [*Bukti P-9S*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2015 [*Bukti P-9T*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juni 2015 [*Bukti P-9U*].



- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juli 2015 [*Bukti P-9V*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 Agustus 2015 [*Bukti P-9W*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 September 2015 [*Bukti P-9X*].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Oktober 2015 [*Bukti P-9Y*].
- o Sebesar Rp. 5.500.000,- (*lima juta lima ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2015 [*Bukti P-9Z*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 November 2015 [*Bukti P-9Aa*].





- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Desember 2015 [*Bukti P-9Ab*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2016 [*Bukti P-9Ac*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Februari 2016 [*Bukti P-9Ad*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 Maret 2016 [*Bukti P-9Ae*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 April 2016 [*Bukti P-9Af*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2016 [*Bukti P-9Ag*].



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Juni 2016 [*Bukti P-9Ah*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2016 [*Bukti P-9Ai*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 8 Agustus 2016 [*Bukti P-9Aj*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 29 Agustus 2016 [*Bukti P-9Ak*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2016 [*Bukti P-9Al*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 1 November 2016 [*Bukti P-9Am*].

Halaman 35 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Desember 2016 [*Bukti P-9An*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2017 [*Bukti P-9Ao*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2017 [*Bukti P-9Ap*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Maret 2017 [*Bukti P-9Aq*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 April 2017 [*Bukti P-9Ar*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Juni 2017 [*Bukti P-9As*].

Halaman 36 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 Juni 2017 [*Bukti P-9At*]
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 31 Juli 2017 [*Bukti P-9Au*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 September 2017 [*Bukti P-9Av*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Oktober 2017 [*Bukti P-9Aw*].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 November 2017 [*Bukti P-9Ax*].
- o Pelunasan sebesar Rp. 1.097.000.000,- (*satu milyar Sembilan puluh tujuh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [*Bukti P-9Ay*].

Kerugian Imateriil:

**Halaman 37 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PENGUGAT merasa telah di bohongi dan tertipu akibat dari itikad buruk (*kwaader throw*) dan dikuasainya Objek Sengketa oleh TERGUGAT dalam perkara *a quo*, serta PENGUGAT merasa sangat terhina oleh TERGUGAT yang tidak mau menyerahkan Objek Sengketa tersebut dan bahkan meminta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-6*] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-7*], sehingga dalam Gugatan ini adalah pantas dan berharga jika PENGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) sebagai ganti kerugian immaterial.

a.d Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT karena apabila Objek Sengketa *a quo* tidak dikuasai oleh TERGUGAT, maka sebenarnya PENGUGAT bisa memanfaatkan dan menikmati hak atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo* secara maksimal baik dengan cara mengelola sendiri ataupun dijual kembali kepada pihak lain.

Bahwa dengan demikian nampak jelas hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan kerugian yang di derita oleh PENGUGAT.

#### **VII. PENJATUHAN UANG PAKSA (DWANGSOM)**

Bahwa PENGUGAT khawatir apabila TERGUGAT tidak akan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Banten dalam perkara *a quo* meskipun TERGUGAT telah dinyatakan bersalah dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada PENGUGAT, maka perlu kiranya Pengadilan Negeri Tangerang, Banten c.q. Majelis Hakim yang memeriksa





perkara *a quo* untuk menjatuhkan/menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*)/perhari apabila TERGUGAT tidak melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*.

**VIII. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) ATAS OBJEK SENGKETA**

Bahwa mengingat TERGUGAT memiliki itikad buruk (*kwaader throw*) dengan cara TERGUGAT menguasai Objek Sengketa, padahal senyatanya Objek Sengketa tersebut bukan milik TERGUGAT, atas alasan sebagaimana tersebut diatas, dengan segala hormat PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menjadi sia-sia atau *illusioner*, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 227 (1) HIR, PENGGUGAT memohon untuk dapat dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa milik PENGGUGAT yang secara melawan hukum telah dikuasai secara tidak sah oleh TERGUGAT berupa:

- Sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berdasarkan *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT[Vide Bukti P-6]*.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan dengan alasan-alasan dan dasar hukum yang kuat oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di:
  - 1) Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor

**Halaman 39 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.

- 2) Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.

Adalah milik sah PENGGUGAT.

4. Menyatakan sah semua pembayaran angsuran yang dilakukan oleh PENGGUGAT hingga lunasnya 2 (dua) objek tanah dan bangunan yaitu:
- 1) Di Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat.
  - 2) Di Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta.
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) terhadap PENGGUGAT.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.
7. Menghukum TERGUGAT secara tanpa syarat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan, untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dalam keadaan kosong.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*), sehingga total keseluruhannya adalah Rp. 4.125.000.000,- (*empat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

9. Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan Putusan ini.
11. Menghukum TERGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan putusan *a quo*.
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*).
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon untuk dijatuhkan putusan yang *seadil-adilnya* (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa sebelum Tergugat mengajukan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diajukan perubahan gugatan tertanggal 29 Januari 2019 dengan perubahan sebagai berikut:

1. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PENGGUGAT
  - a. Bahwa PENGGUGAT merupakan subjek hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dalam artian *rechtspersoon* yang didirikan sesuai dengan hukum Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 71 tertanggal 18 Agustus 2004 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No: 06 tertanggal 08 April 2016 yang dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0044094 tanggal 27 April 2016 [***Bukti P-1***], sehingga kepadanya dilekatkan suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada perkara *a quo* dalam

Halaman 41 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



arti *gedaagde*, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interet*) untuk mempertahankan dan membela kepentingan hukum PENGGUGAT.

- b. Bahwa kedudukan PENGGUGAT sebagai pihak dalam gugatan *a quo* telah sesuai dengan mengacu pada Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa:

*"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan."*

Oleh sebab itu maka kedudukan hukum (*legal standing*) PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah sah dan sesuai dengan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT.

2. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERGUGAT

1. Bahwa TERGUGAT merupakan subjek hukum yang sah dalam artian *natuurlijkpersoon* sehingga dilekatkan kepadanya suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada perkara *a quo* dalam arti *gedaagde*, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interet*) dari pihak PENGGUGAT pihak materiil dalam artian *eiser*.
2. Bahwa TERGUGAT telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* (*Onrechtmatige Daad*) yang dengan secara sengaja menguasai dan menempati Objek Sengketa yang senyatanya adalah milik PENGGUGAT. Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum *in casu* mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi "*legitima persona standi in judicio*" viz . pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak *in casu* selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, SH: 1998).

3. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TURUT TERGUGAT

- Bahwa kedudukan hukum (*legal standing*) TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena kedudukan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III bertindak selaku pihak atau pejabat yang mencatat peralihan hak sehingga kemudian objek sengketa tercatat di arsip/data TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV sebagai hak milik sah TERGUGAT, sehingga



ditariknya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena berkepentingan langsung (*point d'interest*) berkaitan dengan objek perkara *a quo*.

- Bahwa kedudukan hukum (*legal standing*) TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, karena kedudukan TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV bertindak selaku lembaga pemerintah yang memiliki domain dalam penerbitan sertifikat atas objek sengketa *a quo*, termasuk namun tidak terbatas dalam hal penentuan persyaratan-persyaratan administratif maupun teknis, yang oleh karenanya bertindak selaku pengemban hak dan kewajiban yang berkepentingan langsung (*point d'interest*) berkaitan dengan objek perkara *a quo*.

*Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum in casu mengajukan gugatan ini, PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi "legitima persona standi in judicio" viz . pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak in casu selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, SH: 1998).*

#### 4. TENTANG DOMISILI HUKUM

- o Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* didasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan:

*"Bilamana tempat diam (woonplaats) tergugat tidak dikenal lagi pula tempat tinggal yang sebenarnya (werkelijk verblijf) tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam penggugat atau salah seorang dari penggugat, atau jika gugatan itu mengenai benda tetap maka gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak benda tetap itu".*

- o Bahwa dalam hal domisili Tergugat tidak diketahui, sedangkan obyek perkara adalah berkaitan dengan Harta Tak Bergerak, dapatlah Gugatan diajukan dan didaftarkan pada Pengadilan Negeri dimana Obyek Gugatan tersebut berada / di lokasi obyek gugatan (*actor suiquitor forum sitae*).
- o *Bahwa mengingat salah satu obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan berlokasi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang,*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila PENGGUGAT mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tangerang.

## 5. KRONOLOGIS PERKARA

- o Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan jasa yang telah banyak membangun perumahan *cluster* yang diantaranya adalah:
  - Perumahan Panorama Residence, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok.
  - Perumahan Panorama Bintaro, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
- o Bahwa PENGGUGAT awalnya telah membeli tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok dan tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
- o Bahwa atas pembelian tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok tersebut, maka PENGGUGAT mulai membangun perumahan Panorama Residence berdasarkan *Site Plan* Perumahan, yang telah ditanda tangani oleh Walikota Depok H. Nur Mahmudi Isma'il pada tanggal 11 Januari 2012 **[Bukti P-2]**, serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.12/264/Per/IMB/BPMP2T/2012 tertanggal 24 April 2012 **[Bukti P-3]** oleh pemerintah Kota Depok.
- o Bahwa atas pembelian tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan tersebut, maka PENGGUGAT mulai membangun perumahan Panorama Bintaro berdasarkan *Site Plan* Perumahan Jl. H. Hasan RT/RW, 002/007, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang telah ditanda tangani oleh Kepala Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan **[Bukti P-4]**, serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.3 / 2625 – BP2T

Halaman 44 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ 2014 tertanggal 30 Oktober 2014 [**Bukti P-5**] oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan.

- o Bahwa pada awalnya TERGUGAT adalah karyawan dibagian marketing, yang mana selama bekerja dengan PENGGUGAT, kinerja dan performa TERGUGAT sangat baik, serta menunjukkan loyalitas dan etos kerja serta disiplin yang baik, sehingga PENGGUGAT sangat percaya kepada TERGUGAT.
- o Bahwa karena kinerja dan performa TERGUGAT yang baik dan atas dasar kepercayaan, maka TERGUGAT dipercaya oleh PENGGUGAT untuk dipinjam namanya atas pembelian objek Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di:
  - Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Bukti P-6] pada Tahun 2013.
  - Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Bukti P-7] pada Tahun 2015.
- o Bahwa sekitar pada rentang bulan September 2013, dilandasi rasa kepercayaan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT itulah PENGGUGAT meminjam nama TERGUGAT untuk membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut Objek Sengketa) seluas 118 M<sup>2</sup> (seratus delapan belas meterpersegi) yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, yang diatas namakan NURLISTIYAWATI/TERGUGAT[Vide Bukti P-6].

**Halaman 45 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



- o Bahwa sebagai tindak lanjut atas kesepakatan tersebut dalam Point (7) sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [*Bukti P-8*] seharga Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang diangsur selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran, yaitu:
  - Angsuran 1 – 24 bulan sebesar Rp. 12.678.332,30,- (*dua belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh dua koma tiga puluh rupiah*).
  - Angsuran 25 – 180 bulan sebesar Rp. 18.170.339,59,- (*delapan belas juta seratus tujuh puluh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan koma lima puluh sembilan rupiah*).
- o Bahwa pengajuan permohonan pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [*Vide Bukti P-8*] sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*), maka atas hal tersebut TERGUGAT membuka rekening di Bank Muamalat dengan nomor rekening: 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT.
- o Bahwa oleh karena pemilik kedua objek tersebut adalah PENGUGAT, maka PENGUGAT lah yang melakukan pembayaran angsuran kredit setiap bulannya hingga lunas sesuai dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat sebagaimana dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No.76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 [*Vide Bukti P-8*] sebesar Rp.1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) melalui rekening Bank Muamalat



nomor 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara transfer, yang kemudian Bank Muamalat melakukan pendebitan saldo tabungan Bank Muamalat atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara otomatis untuk pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2013 [*Bukti P-9A*].
- b. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2013 [*Bukti P-9B*].
- c. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2013 [*Bukti P-9C*].
- d. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2013 [*Bukti P-9D*].
- e. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2014 [*Bukti P-9E*].
- f. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 Februari 2014 [*Bukti P-9F*].
- g. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Maret 2014 [Bukti P-9G].

h. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 April 2014 [Bukti P-9H].

i. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Mei 2014 [Bukti P-9I].

j. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2014 [Bukti P-9J].

k. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juli 2014 [Bukti P-9K].

l. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Agustus 2014 [Bukti P-9L].

m. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2014 [Bukti P-9M].

n. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324

Halaman 48 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2014 [Bukti P-9N].

- o. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2014 [Bukti P-9O].
- p. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2014 [Bukti P-9P].
- q. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2015 [Bukti P-9Q].
- r. Sebesar Rp. 12.680.000,- (dua belas juta enam ratus delapan puluh rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Maret 2015 [Bukti P-9R].
- s. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 April 2015 [Bukti P-9S].
- t. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2015 [Bukti P-9T].
- u. Sebesar Rp. 12.700.000,- (dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juni 2015 [Bukti P-9U].

Halaman 49 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

- v. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juli 2015 [*Bukti P-9V*].
- w. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 Agustus 2015 [*Bukti P-9W*].
- x. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 September 2015 [*Bukti P-9X*].
- y. Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Oktober 2015 [*Bukti P-9Y*].
- z. Sebesar Rp. 5.500.000,- (*lima juta lima ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2015 [*Bukti P-9Z*].
- aa. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 November 2015 [*Bukti P-9Aa*].
- bb. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Desember 2015 [*Bukti P-9Ab*].
- cc. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik

**Halaman 50 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2016 [Bukti P-9Ac].

dd. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Februari 2016 [Bukti P-9Ad].

ee. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 Maret 2016 [Bukti P-9Ae].

ff. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 April 2016 [Bukti P-9Af].

gg. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2016 [Bukti P-9Ag].

hh. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Juni 2016 [Bukti P-9Ah].

ii. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2016 [Bukti P-9Ai].

jj. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324

Halaman 51 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 8 Agustus 2016 [Bukti P-9Aj].

kk. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 29 Agustus 2016 [Bukti P-9Ak].

ll. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2016 [Bukti P-9Al].

mm. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 1 November 2016 [Bukti P-9Am].

nn. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Desember 2016 [Bukti P-9An].

oo. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2017 [Bukti P-9Ao].

pp. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2017 [Bukti P-9Ap].

qq. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Maret 2017 [Bukti P-9Aq].

Halaman 52 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- rr. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 April 2017 [Bukti P-9Ar].
- ss. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Juni 2017 [Bukti P-9As].
- tt. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 Juni 2017 [Bukti P-9At].
- uu. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 31 Juli 2017 [Bukti P-9Au].
- vv. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 September 2017 [Bukti P-9Av].
- ww. Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Oktober 2017 [Bukti P-9Aw].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 November 2017 [Bukti P-9Ax].

Halaman 53 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)





- xx. Pelunasan sebesar Rp. 1.097.000.000,- (*satu milyar Sembilan puluh tujuh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [*Bukti P-9Ay*].

Bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Bank Muamalat sebagaimana tersebut diatas melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Bank Muamalat dengan no. Rekening 3190003324 atas nama TERGUGAT juga tercetak pada rekening koran tabungan milik PENGUGAT [*Bukti P-10*].

- o Bahwa setelah pembelian sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-6*] serta kinerja dan performa TERGUGAT yang semakin membaik. PENGUGAT sangat percaya dengan TERGUGAT, dan PENGUGAT kembali meminjam nama TERGUGAT guna membeli sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-7*].
- o Bahwa sebagai tindak lanjut atas kesepakatan tersebut dalam Point (11), TERGUGAT mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [*Bukti P-11*] seharga Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) yang diangsur selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran.



- o Bahwa untuk pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [*Vide Bukti P-11*] seharga Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*), TERGUGAT membuka rekening pada Maybank Indonesia dengan nomor rekening: 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT.
- o Bahwa senyatanya PENGUGAT telah melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya hingga lunas sesuai dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 [*Vide Bukti P-11*] seharga Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) melalui rekening Maybank Indonesia nomor 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara transfer, yang kemudian Maybank Indonesia melakukan pendebitan saldo tabungan Maybank Indonesia atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT secara otomatis untuk pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan rincian sebagai berikut:
  - Sebesar Rp. 9.500.000,- (*sembilan juta lima ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2015 [*Bukti P-12A*].
  - Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 27 Oktober 2015 [*Bukti P-12B*].
  - Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 November 2015 [*Bukti P-12C*].



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Desember 2015 [Bukti P-12D].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 21 Januari 2016 [Bukti P-12E].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Februari 2016 [Bukti P-12F].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 21 Maret 2016 [Bukti P-12G].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 26 April 2016 [Bukti P-12H].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Mei 2016 [Bukti P-12I].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Juni 2016 [Bukti P-12J].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama

**Halaman 56 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 25 Juli 2016 [Bukti P-12K].

- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Agustus 2016 [Bukti P-12L].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 September 2016 [Bukti P-12M].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 20 Oktober 2016 [Bukti P-12N].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 November 2016 [Bukti P-12O].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Desember 2016 [Bukti P-12P].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Januari 2017 [Bukti P-12Q].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 24 Februari 2017 [Bukti P-12R].

**Halaman 57 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 27 Maret 2017 [Bukti P-12S].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 April 2017 [Bukti P-12T].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Mei 2017 [Bukti P-12U].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 14 Juni 2017 [Bukti P-12V].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 20 Juli 2017 [Bukti P-12W].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 22 Agustus 2017 [Bukti P-12X].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 September 2017 [Bukti P-12Y].
- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke

Halaman 58 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 Oktober 2017 [Bukti P-12Z].

- Sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 23 November 2017 [Bukti P-12Aa].
- Pelunasan sebesar Rp. 813.250.000,- (*delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Maybank dengan No. rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [Bukti P-12Ab].

Bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Maybank Indonesia sebagaimana tersebut diatas melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama PT Arya Lingga Manik ke rekening Maybank Indonesia dengan no. Rekening 1434158590 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT juga tercetak pada rekening koran tabungan milik PENGUGAT [Bukti P-13].

- o Bahwa dengan demikian jelas terlihat PENGUGAT-lah yang telah melakukan seluruh pembayaran kedua objek tanah dan bangunan sampai dengan pelunasan atas pembelian dua bidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di:

1. *Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] pada tanggal 28 November 2017 [Bukti P-14A] melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Bank Muamalat dengan no. Rekening 3190003324 atas nama TERGUGAT sebesar Rp. 1.856.780.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).*

Halaman 59 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



2. Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] pada tanggal 28 November 2017 [Bukti P-14B] melalui transfer dari rekening Bank Mandiri Nomor 1180004643275 atas nama Arya Lingga Manik ke rekening Maybank dengan no. Rekening 1434158590 atas nama TERGUGAT sebesar Rp. 1.082.750.000,- (satu milyar delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

- o Bahwa setelah pembelian sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D no. 15, Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] tersebut LUNAS, atas permintaan dari PENGUGAT, kemudian TERGUGAT mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] di Bank Muamalat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] di Bank Internasional Indonesia yang kemudian TERGUGAT menyerahkan secara sukarela kedua Sertifikat Hak Milik tersebut kepada PENGUGAT.
- o Bahwa karena PENGUGAT sangat percaya dengan TERGUGAT dan hubungan baik yang ada selama ini, maka sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok



A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok boleh ditempati sementara oleh TERGUGAT dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut dapat diminta oleh PENGUGAT dan TERGUGAT harus mengosongkan sebidang Tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut dengan sukarela tanpa ganti rugi apapun.

- o Bahwa di awal Tahun 2018 performa dan kinerja TERGUGAT semakin menurun, serta dikhawatirkan atas kinerja TERGUGAT tersebut akan berdampak negatif pada aktivitas perusahaan, maka PENGUGAT melakukan mutasi jabatan TERGUGAT dengan mendasarkan pada Surat Keputusan Direksi Nomor: SK/106/ALM/DIR/HRD/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018 [Bukti P-15], akan tetapi TERGUGAT tidak menerima atas adanya mutasi jabatan oleh PENGUGAT tersebut, lalu kemudian mencoba untuk melakukan tindakan perbuatan melawan hukum mengingkari kepercayaan yang telah diberikan dan kesepakatan pinjam nama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dengan menguasai tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok dan bahkan dengan lantang meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] yang senyatanya Objek Sengketa tersebut merupakan milik PENGUGAT, bahkan dengan beraninya membuat akrobat hukum dengan melaporkan PENGUGAT ke Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta yang kemudian dilimpahkan ke Kepolisian Resort Tangerang Selatan dengan dugaan telah melakukan pencurian atas 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.
- o Bahwa karena performa kerja TERGUGAT di tempat PENGUGAT yang semakin menurun dan bahkan TERGUGAT sudah tidak aktif bekerja, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas hal tersebut, PENGGUGAT masih melayangkan Surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 [Bukti P-16] yang pada intinya dalam Surat tersebut PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] tersebut dikosongkan karena sedianya akan dipergunakan oleh PENGGUGAT, namun tidak ada itikad baik dari TERGUGAT untuk mengosongkan rumah tersebut.

- o Bahwa TERGUGAT berusaha memanfaatkan keadaan terkait adanya pinjam nama atas pembelian 2 (dua) asset Tanah yang di atasnya terdapat bangunan milik PENGGUGAT dengan cara melaporkan Bapak Ir. Made Prabawa Lingga selaku Direksi PENGGUGAT atas dugaan tindak pidana pencurian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7].
- o Bahwa TERGUGAT memiliki itikad buruk (*kwaader throuw*) ketika TERGUGAT mencoba menguasai Objek Sengketa secara penuh dengan dalih bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] tersebut atas nama TERGUGAT. Atas hal tersebut PENGGUGAT mengundang TERGUGAT dengan mengirimkan Surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 [Vide Bukti P-16] untuk mengklarifikasi dan mengosongkan Objek Sengketa tersebut, namun

Halaman 62 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN

#### Disclaimer

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





*PENGGUGAT menunjukkan iktikad tidak baiknya dengan tidak memenuhi undangan tersebut, dan bahkan secara a contrario TERGUGAT bersikap arogan dengan membalas surat melalui kuasa hukumnya TERGUGAT perihal Jawaban atas Pemanggilan Pertama dengan Nomor 20/J/ARRLIS/VII/2018 tertanggal 20 Juli 2018 tertanggal 20 Juli 2018 dan meminta PENGGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7] serta TERGUGAT secara sengaja tidak mau menemui dan memberi klarifikasi kepada PENGGUGAT.*

- o Bahwa senyatanya tindakan perbuatan TERGUGAT, dengan melakukan penguasaan Objek Sengketa dan menolak menyerahkannya kepada PENGGUGAT, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak-hak PENGGUGAT yang dijamin oleh hukum sebagai pemilik sebenarnya atas kedua objek Tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut.*
- o Bahwa senyatanya peristiwa hukum meminjam nama oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan cara melakukan pembelian atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak memenuhi syarat berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:*

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:*

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu.*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.*

**6. PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

- Bahwa PENGGUGAT berpendapat tindakan TERGUGAT yang secara sengaja menguasai Objek Sengketa dan mengingkari kesepakatan dimana TERGUGAT bukanlah pemilik sah atas Objek Sengketa tersebut adalah suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad).*





- Bahwa Pengertian/Makna Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu perbuatan.
  - b. Perbuatan tersebut melanggar hukum.
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
  - d. Adanya kerugian bagi korban.
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

a.d Adanya Suatu Perbuatan.

Bahwa benar perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT yang menguasai Objek Sengketa yang senyatanya TERGUGAT hanya dipinjam namanya oleh PENGGUGAT tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin dari PENGGUGAT dengan demikian jelas perbuatan TERGUGAT tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).

a.d Perbuatan tersebut melanggar hukum.

- a. Bahwa berdasarkan doktrin hukum, pengertian melawan hukum adalah:
  - Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
  - Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geodezeden*), atau
  - Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dan sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *Lindenbaum Cohem* di Negeri Belanda pada tahun 1919, terdapat 5 (lima) macam kriteria Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang juga dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yakni harus memenuhi prinsip-prinsip melawan hukum yang meliputi sebagai berikut:

- Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku.  
atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum. atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*). atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.  
(J. Satrio, SH., *Tindakan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perdata*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: Cet. Ke. I, 2005, Hal. 6).

b. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT, TERGUGAT masih terikat sebagai karyawan bagian marketing berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor: SK/106/DIRHRD/VII/ 2018 tertanggal 02 Juli 2018 [*Vide Bukti P-15*] karena TERGUGAT belum pernah mengajukan pengunduran diri serta PENGUGAT belum pernah memberhentikan TERGUGAT dan lagi pula nyata bahwa pembayaran atas pembelian 2 (dua) bidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-6*] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [*Vide Bukti P-7*] senyatanya dilakukan oleh PENGUGAT sebesar Rp. 1.875.000.000,- (*satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*)[*Vide Bukti P-9A sampai P-9Ay*], dan sebesar Rp. 1.073.250.000,- (*satu milyar tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*)[*Vide Bukti P-12A sampai P-12Ab*], sehingga perbuatan TERGUGAT yang menguasai Objek Sengketa telah melanggar hukum dan melanggar hak PENGUGAT sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil pada diri PENGUGAT.

Halaman 65 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



c. Bahwa rangkaian perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut menyebabkan hilangnya hak-hak PENGUGAT sebagai pembeli terhadap Objek Sengketa. Sehingga merupakan perbuatan yang dalam perkara *a quo* adalah melanggar hak PENGUGAT atas Objek Sengketa yang dilindungi oleh hukum dan perundang-undangan.

a.d Ada Kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT.

a. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, baik menurut undang-undang maupun yurisprudensi mensyaratkan adanya kesalahan dalam perbuatan yang dimaksud tersebut.

b. Bahwa menurut hukum, suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan, atau
- Ada unsur kelalaian, atau
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

c. Bahwa perbuatan TERGUGAT dalam perkara *a quo* JELAS-JELAS MENGANDUNG UNSUR KESENGAJAAN, dimana TERGUGAT secara SADAR dan SENGAJA menguasai dan menempati Objek Sengketa yang senyatanya dan disadarinya bukan sebagai miliknya hingga saat ini, meskipun telah diminta untuk menyerahkan kepada PENGUGAT.

Bahwa dengan demikian, nampak secara jelas bahwa TERGUGAT beritikad buruk (*kwaader throw*) dengan sengaja bermaksud MENGUASAI Objek Sengketa, tidak mau menyerahkan dan mengembalikan Objek Sengketa milik PENGUGAT, dan tidak ditemui adanya alasan pembenar (*rechtvaardigingsgronden*) dan alasan pemaaf (*schuldtsluitingsronden*) sebagai alasan yang menghilangkan sifat melawan hukum dari suatu perbuatan. Oleh karena itu TERGUGAT demi hukum berkewajiban untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut.

a.d Adanya kerugian



- a. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- Bahwa PENGUGAT mengalami kerugian materiil atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT adalah sebesar Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*).

Sehingga kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT dapat dirincikan sebagai berikut:

- Pembayaran atas pembelian Objek Sengketa di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok sebesar Rp. 1.875.000.000,- (*satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*).
- Yang apabila Objek tersebut Disewakan per tahun Rp. 50.000.000,- = Rp. 50.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dihitung sejak tahun 2013 hingga sekarang, nilai tersebut akan bertambah terus seiring dengan berjalannya waktu.

Sehingga total kerugian materiil sebesar Pokok Rp. 1.875.000.000,- + sewa Rp. 250.000.000,- = Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*).

- Bahwa kerugian materiil tersebut terjadi karena PENGUGAT sebagai pemilik atas kedua Objek Sengketa tersebut tidak dapat merasakan nilai ekonomis dari Objek Sengketa tersebut.
- Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Bank Muamalat melalui rekening nomor: 3190003324 atas nama NURLISTYAWATI/TERGUGAT adalah dengan rincian sebagai berikut:
  - o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat



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

dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2013 [Bukti P-9A].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2013 [Bukti P-9B].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2013 [Bukti P-9C].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2013 [Bukti P-9D].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2014 [Bukti P-9E].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 Februari 2014 [Bukti P-9F].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama

**Halaman 68 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Maret 2014  
[Bukti P-9G].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 April 2014  
[Bukti P-9H].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Mei 2014  
[Bukti P-9I].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2014  
[Bukti P-9J].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juli 2014  
[Bukti P-9K].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Agustus 2014  
[Bukti P-9L].

o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama



NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 September 2014 [Bukti P-9M].

- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2014 [Bukti P-9N].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 November 2014 [Bukti P-9O].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Desember 2014 [Bukti P-9P].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2015 [Bukti P-9Q].
- o Sebesar Rp. 12.680.000,- (*dua belas juta enam ratus delapan puluh rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Maret 2015 [Bukti P-9R].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 April 2015  
[Bukti P-9S].

- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2015 [Bukti P-9T].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juni 2015 [Bukti P-9U].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Juli 2015 [Bukti P-9V].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 Agustus 2015 [Bukti P-9W].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 7 September 2015 [Bukti P-9X].
- o Sebesar Rp. 12.700.000,- (*dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama

Halaman 71 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Oktober 2015  
[Bukti P-9Y].

- o Sebesar Rp. 5.500.000,- (*lima juta lima ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Oktober 2015 [Bukti P-9Z].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 November 2015 [Bukti P-9Aa].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Desember 2015 [Bukti P-9Ab].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2016 [Bukti P-9Ac].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Februari 2016 [Bukti P-9Ad].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama



NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 Maret 2016  
[Bukti P-9Ae].

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 April 2016 [Bukti P-9Af].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2016 [Bukti P-9Ag].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Juni 2016 [Bukti P-9Ah].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Juni 2016 [Bukti P-9Ai].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 8 Agustus 2016 [Bukti P-9Aj].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama





NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 29 Agustus 2016  
[Bukti P-9Ak].

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 September 2016 [Bukti P-9Al].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 1 November 2016 [Bukti P-9Am].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 6 Desember 2016 [Bukti P-9An].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Januari 2017 [Bukti P-9Ao].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 30 Januari 2017 [Bukti P-9Ap].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 Maret 2017  
[Bukti P-9Aq].

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 3 April 2017 [Bukti P-9Ar].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 5 Juni 2017 [Bukti P-9As].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 19 Juni 2017 [Bukti P-9At].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 31 Juli 2017 [Bukti P-9Au].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 September 2017 [Bukti P-9Av].
- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama

Halaman 75 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 4 Oktober 2017  
[Bukti P-9Aw].

- o Sebesar Rp. 18.200.000,- (*delapan belas juta dua ratus ribu rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 2 November 2017 [Bukti P-9Ax].
- o Pelunasan sebesar Rp. 1.097.000.000,- (*satu milyar Sembilan puluh tujuh juta rupiah*) melalui transfer dari Bank Mandiri no rekening 1180004643275 milik PENGGUGAT ke Bank muamalat dengan No. rekening 3190003324 atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT tertanggal 28 November 2017 [Bukti P-9Ay].

Kerugian Imateriil:

- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PENGGUGAT merasa telah di bohongi dan tertipu akibat dari itikad buruk (*kwaader throw*) dan dikuasainya Objek Sengketa oleh TERGUGAT dalam perkara *a quo*, serta PENGGUGAT merasa sangat terhina oleh TERGUGAT yang tidak mau menyerahkan Objek Sengketa tersebut dan bahkan meminta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-6] dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT [Vide Bukti P-7], sehingga dalam Gugatan ini adalah pantas dan berharga jika PENGGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) sebagai ganti kerugian immaterial.

a.d Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum

**Halaman 76 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



(*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT karena apabila Objek Sengketa *quo* tidak dikuasai oleh TERGUGAT, maka sebenarnya PENGGUGAT bisa memanfaatkan dan menikmati hak atas Objek Sengketa dalam perkara *quo* secara maksimal baik dengan cara mengelola sendiri ataupun dijual kembali kepada pihak lain.

Bahwa dengan demikian nampak jelas hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT.

**VII. PENJATUHAN UANG PAKSA (DWANGSOM)**

Bahwa PENGGUGAT khawatir apabila TERGUGAT tidak akan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Banten dalam perkara *a quo* meskipun TERGUGAT telah dinyatakan bersalah dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, maka perlu kiranya Pengadilan Negeri Tangerang, Banten *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan/menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*)/perhari apabila TERGUGAT tidak melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*.

**VIII. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) ATAS OBJEK SENGKETA**

Bahwa mengingat TERGUGAT memiliki itikad buruk (*kwaader throw*) dengan cara TERGUGAT menguasai Objek Sengketa, padahal senyatanya Objek Sengketa tersebut bukan milik TERGUGAT, atas alasan sebagaimana tersebut diatas, dengan segala hormat PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menjadi sia-sia atau *illusioner*, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 227 (1) HIR, PENGGUGAT memohon untuk dapat dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa milik PENGGUGAT yang secara melawan hukum telah dikuasai secara tidak sah oleh TERGUGAT berupa:

- Sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berdasarkan *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat,*



*Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT[Vide Bukti P-6].*

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan dengan alasan-alasan dan dasar hukum yang kuat oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*.
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di:
  - 1) Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.
  - 2) Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.Adalah milik sah PENGGUGAT.
4. Menyatakan sah semua pembayaran angsuran yang dilakukan oleh PENGGUGAT hingga lunasnya 2 (dua) objek tanah dan bangunan yaitu:
  - 1) Di Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat.
  - 2) Di Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wisma Eka Jiwa, 7<sup>th</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta.
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) terhadap PENGGUGAT.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A

**Halaman 78 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 7, Sawangan, Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.

7. Menghukum TERGUGAT secara tanpa syarat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan, untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dalam keadaan kosong.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.125.000.000,- (*dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*), sehingga total keseluruhannya adalah Rp. 4.125.000.000,- (*empat milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*) kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
9. Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan Putusan ini.
11. Menghukum TERGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan putusan *a quo*.
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraf*).
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon untuk dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 79 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat hadir kuasanya dan untuk Turut TergugatI sampai dengan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dengan jawabannya 6 Pebruari 2019 telah membantah gugatan Penggugat, dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut.

## I. EKSEPSI DEKLINATOIR (*DELICANATOIRE EXCEPTIE*)

Eksepsi Kompetensi Absolut (Pasal 134 HIR): Perkara *a quo* adalah sengketa Tata Usaha Negara.

1. Bahwa eksepsi kompetensi absolut ini Tergugatajukan berdasarkan dalil-dalil gugatan atau posita dan petitum Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan Penggugattertanggal 12 Oktober 2018, kemudian gugatan tersebut diperbaiki oleh Penggugat tertanggal 29 Januari 2019.

2. Bahwa Gugatan Penggugat secara fakta hukum, telah melanggar Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri Tangerang, hal mana dikarenakan pada pokoknya Penggugatdalam gugatannya:

Posita halaman 2 Penggugatmenarik pihak:

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II dan.
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat IV

Petitum angka9 halaman 31 memuat:

*"Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah."*

Bahwa permintaan pembatalan atas penerbitan sertifikat *a quo* adalahmerupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sesuai dengan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 80 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



3. Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah termasuk suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat *Konkrit*, *Individual* dan *Final* artinya sudah Definitif, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.
4. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 yang merupakan perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka lingkup/kewenangan Absolute untuk membatalkan Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana yang Penggugat tuntut didalam Petitum Gugatan, seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan di Pengadilan Negeri.
5. Bahwa oleh karena perkara ini mengandung persolan kewenangan mengadili secara *absolut*, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk terlebih dahulu memeriksa dan memutus eskpesi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 134 HIR/160 RBg yang berbunyi sebagai berikut:

*“ Apabila persengkataan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara ini”.*

Lebih lanjut, ditegaskan pula dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Terbitan Mahkamah Agung, 2008, halaman 52 bagian E tentang wewenang Absolut, butir 2 dan 3 yang menyatakan:

- Butir 2:  
*“Eksepsi mengenai kekuasaan absolute dapat diajukan setiap waktu selama proses pemeriksaan berlangsung”*
- Butir 3:  
*“Hakim karena jabatan harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan, meskipun tidak ada Eksepsi dari Tergugat, dalam hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan termasuk dalam taraf pemeriksaan banding dan kasasi.”*



Sehingga berkaitan dengan perkara *a quo*, sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena obyek gugatan Penggugat bukanlah wewenang dari Pengadilan Negeri Tangerang.

Selanjutnya dibawah ini, Tergugat menguraikan lebih lanjut alasan-alasan Eksepsi Kompetensi Absolut, sebagai berikut:

**1. Fakta Yang Terungkap Dalam Gugatan Penggugat:**

Bahwa dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat yang membuktikan adanya fakta tentang persoalan kewenangan mengadili dalam perkara ini, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**1.1. Posita halaman 2 Penggugat menarik pihak:**

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II dan.
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat IV.

Kedua pihak ini merupakan pejabat publik yang mengeluarkan surat keputusan (*besickhing*), yang sifatnya konkret, individual dan final.

Petitum Gugatan Penggugat pada halaman 31 angka 9 secara jelas dan terang benderang, Penggugat menyatakan sebagai berikut:

*"Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah."*

**2. Tuntutan Pembatalan Sertifikat Merupakan Kewenangan Mutlak Peradilan Tata Usaha Negara**

Bahwa terlepas benar atau tidaknya dalil-dalil yang dikemukakan dalam posita dan petitum Gugatan Penggugat tersebut, namun satu hal yang pasti adalah secara formil dan berdasarkan hukum acara yang berlaku, maka tuntutan pembatalan suatu sertifikat atas tanah adalah bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri, akan tetapi adalah Kewenangan Mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena:

**2.1. BPN adalah Pejabat Tata Usaha Negara**



Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 (selanjutnya disebut dengan "UU PTUN"), "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 jo Pasal 2 Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006, salah satu tugas BPN dalam rangka melaksanakan tugas pemerintahan adalah:

*"Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum".*

Pelaksanaan tugas ini merupakan penegasan dari tugas BPN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang produknya berupa sertifikat tanah sebagaimana selanjutnya dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf c .

Pasal 5 dikutip sebagai berikut:

*"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional."*

Pasal 12 ayat (1) huruf c menyatakan:

*"Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: c. penerbitan sertifikat".*

## 2.2. Sertifikat Hak Atas Tanah Merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara

Penerbitan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah, bila ada, adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat *konkret, Individual* dan *final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 3 UU PTUN .

## 2.3. Tuntutan Pembatalan Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah Masuk Ke Dalam Ruang Lingkup Sengketa Tata Usaha Negara

Terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil tuntutan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, namun suatu hal yang pasti adalah bahwasanya secara formil dan berdasarkan hukum acara maka tuntutan pembatalan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah secara hukum merupakan tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 butir 4 jo. Pasal 4 UU PTUN, maka tuntutan





tersebut termasuk ke dalam ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara. Selengkapnya Pasal 1 butir 4 UU PTUN berbunyi sebagai berikut:

*“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

**2.4. Sengketa Tata Usaha Negara Merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara**

*Berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 50 UU PTUN, maka tuntutan pembatalan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Gugatan Penggugat yang melatar belakangi perkara tersebut. Selengkapnya Pasal 4 UU PTUN berbunyi sebagai berikut:*

*“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”*

Selanjutnya Pasal 50 UU PTUN berbunyi sebagai berikut:

*“Peradilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.*

**2.5. Gugatan Penggugat Yang Menuntut Pembatalan Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah Seharusnya Diajukan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara**

Dari ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan diatas terbukti bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bertugas untuk melaksanakan urusan pemerintah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang salah satu bentuk kegiatannya adalah penerbitan sertifikat tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seandainya Penggugat merasa mempunyai kepentingan dan/atau merasa dirugikan dengan terbitnya suatu Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang didalilkan dan diajukan oleh Penggugat dalam perkara sekarang ini, maka berdasarkan Pasal 53 ayat 1 UU PTUN, gugatan tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Selengkapnya Pasal 53 ayat (1) UU PTUN berbunyi sebagai berikut:

*"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang (istilahnya Pengadilan dalam Pasal ini maksudnya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara/Vide definisi pengadilan dalam pasal 1 angka 7 UU PTUN) yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau .*

3. Bahwa kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara konsisten diterapkan, sebagaimana Yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, antara lain dalam:

Putusan MA tanggal 16 Oktober 1997 No.2995 K/Pdt/1993 yang menyatakan:

*"Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara".*

Putusan MA tanggal 3 Nopember 1971 No.383 K/SIP/1971 sebagai berikut:

*"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi".*

Berdasarkan fakta yang teruraikan di atas, jelas telah terbukti dengan sempurna bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwasanya Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Untuk selanjutnya, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang

**Halaman 85 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhormat untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan berkenaan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat ajukan ini, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat .dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .
4. Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat menggunakan haknya untuk mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara, termasuk jawaban yang berupa eksepsi non yurisdiksi dan juga mengajukan Gugatan Rekonpensi.

## II. DALAM EKSEPSI

Selanjutnya, perkenankan Kami mengajukan alasan-alasan hukum dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

Bahwa jika dicermati dengan seksama, maka akan terlihat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil sebuah gugatan. Sehingga sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), yang alasan-alasan hukumnya akan Tergugat uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak, kapasitas dan kualitas selaku Penggugat serta tidak memiliki kepentingan maupun hubungan hukum atas tanah dan bangunan objek *a quo* (*gemis aanhoedanigheid*).
2. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya sebagai subjek hukum mewakili PT. Arya Lingga Manik, dalam artian *rechtspersoon*, sehingga melekat didirinya suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pihak yang terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interest*) atas kepentingan PT. Arya Lingga Manik baik didalam maupun diluar pengadilan terkait perkara *a quo*.
3. Bahwa Penggugat menuntut objek sengketa *a quo*, yang salah satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, yang letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, atas nama Tergugat.

Halaman 86 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terkait hal tersebut, Tergugat tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum mewakili PT. Arya Lingga Manik (*rechtsperson*) atas objek *a quo*.
5. Bahwa Tergugat hanya melakukan hubungan hukum, dalam hal jual beli atas objek *a quo* dengan pribadi Ir. Made Prabawa Lingga dan istrinya Nyonya Dokter Gigi Ni Putu Ari Suandewi, sebagaimana tertuang dalam kesepakatan Akta Jual Beli Nomor 992/2015 tertanggal 25 September 2015( *vide* Bukti T-1).
6. Bahwa seharusnya yang berhak menjadi Penggugat jikapun benar *quad non* terdapat kepentingan yang dirugikan atas objek *a quo* adalah Ir. Made Prabawa Lingga dan istrinya Nyonya Dokter Gigi Ni Putu Ari Suandewi yang mengajukan gugatan *a quo* danbukanlah PT. Arya Lingga Manik sebagaimana gugatan *a quo*.
7. Bahwa sejalan dengan Penegasan Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi:

*"Bahwa salah satu prinsip fundamentedi atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitasn untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat in personae dalam bentuk kualifikasi in person".*

Kemudian ditegaskan kembali oleh Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 17 Juli 1971, yang mensyaratkan:

*"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".*

8. Berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti posisi Penggugatyang bertindak sebagai Direktur mewakili PT Arya Lingga Manik bukanlah pihak yang mempunyai kepentingan langsung dengan objek perkara Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputatsebagai salah satu objek perkara *a quo* atau dengan kata lain,

**Halaman 87 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**

#### Disclaimer

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



Penggugat tidak mempunyai kedudukan dan kapasitas hukum (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan (*disqualificatoire exceptie*). Dengan demikian gugatan Penggugat sudah semestinya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## EKSEPSI ERROR IN OBJECTO: GUGATAN DIAJUKAN SALAH OBJEK.

9. Bahwa Penggugat didalam Posita Gugatana *quo* pada angka 6 halaman 5, angka 11 halaman 11-12, angka 15 huruf (a) halaman 15, angka 16 halaman 16, angka 18 halaman 16, angka 19 halaman 17, angka 20 halaman 17, angka 21 halaman 17, huruf (b) halaman 19, halaman 29, dan didalam Petitum Gugatan angka 3 point (1) halaman 30, secara konsisten telah mendalilkan objek sengketa *a quo* yang pada pokoknya menyatakan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug.
10. Bahwa Tergugat sama sekali tidak memiliki alas hak *quad non* objek *a quo* atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug, sebagaimana disampaikan dalam posita gugatan *a quo* oleh Penggugat.
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, telah amat jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan bahwa objek *a quo* yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah objek *a quo* yang salah dan keliru atas objek *a quo* yang dipermasalahkan oleh Tergugat.
12. Dengan terbuktinya gugatan penggugat salah objek (*error in Objecto*) maka sudah seharusnya gugatan ini ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

## EKSEPSI OBSCUURLIBEL: GUGATAN GELAP, KABUR DAN/ATAU SAMA-SAMA.

13. Bahwa gugatan yang diajukan juga kabur dan tidak jelas apa sebenarnya yang diinginkan oleh PENGGUGAT. Dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT mengajukan perbuatan melawan hukum terkait *dengan sengaja menguasai dan menempati obyek sengketa*, tetapi disisi lain Penggugat dalam Posita dan Petitumnya meminta semua pembayaran angsuran atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut dianggap sah serta menginginkan juga adanya pembatalan atas sertifikat hak milik atas tanah milik Tergugat yang merupakan ranah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tidaklah jelas, kabur dan/atau samar samar maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).





Isi dan Formulasi Gugatan Tidak Jelas

14. Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang isinya dan formulasi gugatan tidak jelas. Dalam menyusun gugatan agar dapat dinilai memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas atau tegas (*duidelijk*). Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak dapat dipahami (*obsuur libel exceptie*).
15. Bahwa selain gugatan ini tidak memiliki dasar hukum (*rechtsgrond*) yang mendasari gugatan, dalil-dalil yang diajukan oleh Pengugat tidak dapat dimengerti, yakni Penggugat mendalilkan sebagai Direksi mewakili perusahaan PT. Arya Lingga Manik, padahal faktanya untuk objek rumah tinggal di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat yang disengketakan oleh Penggugat, sama sekali tidak ada hubungan hukum dan keterkaitan langsung antara PT. Arya Lingga Manik dengan Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 992/2015 tertanggal 25 September 2015 ( *vide* Bukti T-1).
16. Selain itu dalam Gugatan ini tidak dimuat dasar fakta (*fatelijke grond*) yang mendasari gugatan perbuatan melawan hukum. Apa yang dimuat Penggugat dalam Posita, halaman 4 s.d. halaman 29, point V angka 1 s.d. angka 23 kalau pun benar *quad non* merupakan fakta-fakta yang sudah selesai terkait dengan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sehingga terjadinya penyerahan (*levering*) berupa 2 (dua) unit rumah tinggal yang saat ini ditempati oleh Tergugat, tidak dapat dijadikan dasar fakta hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
17. Bahwa dimuatnya dalil pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam halaman 18 s.d. halaman 29, menambah kekaburan dan ketidakjelasan Gugatan ini. Apakah gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang didasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW")??? Padahal jelas-jelas dalam awal gugatan ini, dalam halaman 3, Penggugat menyatakan yang menjadi dasar hukum gugatan ini adalah menguasai dan menempati objek sengketa yang senyatanya adalah milik Penggugat. Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan alas hak apa yang dimiliki Penggugat terhadap objek sengketa *a quo*.
18. Bahwa terkait dengan istilah pinjam nama (*nominee arrangement*), Tergugat sama sekali tidak dapat membuktikan apakah ada perjanjian terkait dengan



istilah pinjam nama(*nominee arrangement*) yang didalilkan oleh Penggugat. Terhadap dalil tersebut, Penggugat hanya mendalilkan adanya pembayaran yang menjadi dasar gugatan Penggugat, yang sama sekali bukanlah menjadi dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, apalagi terkait bukti kepemilikan. Terlebih, peristiwa tersebut telah selesai dengan terjadinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk objek *a quo* dalam kesepakatan yang telah dituangkan didalam Akta Jual Beli Nomor: 992/2015 tertanggal 25 September 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013. (*vide* Bukti T-1, T-2).

Posita dan Petitum tidak Berkesuaian serta Petitum Tidak Jelas.

19. Bahwa gugatan Penggugat juga tidak memiliki kesesuaian antara posita dan petitum, serta petitum tidak jelas. Bahwa dalam halaman 31 Gugatan dimuat petitum sebagai berikut:

4. Menyatakan sah semua pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat hingga lunasnya 2 (dua) objek tanah dan bangunan, yaitu:

Bahwa terkait hal tersebut Penggugat telah melakukan perbaikan gugatan yang disampaikan dalam persidangan tanggal 29 Januari 2019, dimana didalam posita terkait dengan rincian pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Bank Internasional Indonesia Maybank melalui rekening No 1434158590 An Nurlistiyawati atau Tergugat telah dihapus atau dihilangkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, dengan sendirinya Posita terkait hal tersebut tidak bisa dimintakan oleh Penggugat dalam Petitumnya. Dengan demikian semakin jelas dan tidak terbantahkan adanya ketidak sesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan perkara *a quo*.

20. Bahwa petitum harus saling bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Bahwa dalam buku M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyediaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hal 66 dijelaskan bahwa petitum tidak memenuhi syarat apabila Petitum tidak sejalan dengan Dalil Gugatan.

21. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 66) pada pokoknya dinyatakan bahwa,



*“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam putusan MA Nomor: 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, antara lain menyatakan: Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.*

### III. DALAM POKOK PERKARA

22. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil maupun alasan-alasan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas dinyatakan dan diakui kebenarannya oleh Tergugat.
23. Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* sebagai dalil yang tidak terpisahkan dari JAWABAN Dalam Pokok Perkara yang diajukan oleh Tergugat dalam gugatan *a quo*.
24. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan *“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang tersebut karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*
25. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu tuntutan ganti-rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut (Setiawan: *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, hal. 73):
- a. Adanya perbuatan melawan hukum.
  - b. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
  - c. Harus ada hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
  - d. Harus ada kesalahan.
26. Bahwa dalam Posita gugatan *a quo* terkait dengan perbuatan melawan hukum pada halaman 18 sampai dengan 29, Penggugat tidak dapat menguraikan tindakan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV. Tergugat hanya mengutip tentang teori hukum mengenai pengertian perbuatan melawan hukum. Terlebih, Penggugat dalam Posita gugatan *a quo* huruf b halaman 19 hanya mendalilkan hubungan kerja



yang seharusnya jikapun quad non terdapat masalah antara Tergugat dan Penggugat tentang hubungan kerja, yang menjadi ranah atas masalah hubungan tersebut adalah Pengadilan Hubungan Industrial bukan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang

27. Bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) yang telah dilakukan Tergugat karena memang pada faktanya Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

**PERBUATAN TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

28. Bahwa pada pokoknya, berdasarkan pada fakta-fakta yang disertai dengan alat bukti sempurna (volledige bewijs), Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan

29. Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimuat unsur-unsurnya dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer").

- a. Adanya perbuatan melawan hukum.
- b. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- c. Harus ada hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
- d. Harus ada kesalahan.

I. **TERGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT**

30. Bahwa Tergugat menyatakan secara tegas tidak pernah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Posita Gugatannya pada angka 6, 7, 11, 18 terkait dengan dalil kesepakatan pinjam nama (nominee arrangement). Penggugat dengan begitu percaya diri melakukan tindakan bohong dan tipu muslihat dengan selalu menyatakan istilah kesepakatan pinjam nama (nominee arrangement), untuk lebih jelasnya Tergugat akan mengutip Posita Gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Angka 6 halaman 5 Posita Gugatan Penggugat:

"....., maka Tergugat dipercaya oleh Penggugat untuk pinjam namanya atas pembelian objek tanah.....".

Angka 7 halaman 6 Posita Gugatan Penggugat:

".....dilandasi rasa kepercayaan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli sebidang tanah...."



Angka 11 halaman 11 Posita Gugatan Penggugat:

“....., Penggugat kembali meminjam nama Tergugat.....”

Angka 18 halaman 16 Posita Gugatan Penggugat:

“.....akan tetapi Tergugat tidak menerima atas adanya mutasi jabatan oleh Penggugat tersebut, lalu kemudian mencoba untuk melakukan tindakan perbuatan melawan hukum mengingkari kepercayaan yang telah diberikan dan kesepakatan pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat.....”.

31. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil tersebut, faktanya tidak pernah ada kesepakatan dan/ataupun perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan pinjam nama (nominee arrangement) dalam pembelian tanah yang menjadi objek sengketa a quo. Sebagai sesama rekan sejawat perlu kiranya Tergugat mengingatkan Penggugat, bahwa tindakan pinjam nama (nominee arrangement) adalah suatu bentuk praktik penyelundupan hukum yang sudah dilarang di negeri ini. Sebagai penambah wawasan dan khasanah ilmu hukum, perlu kiranya Penggugat membaca kembali aturan hukum yang melarang praktik pinjam nama (nominee arrangement) yang tersebar diberbagai macam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (vide Pasal 26 ayat (2) UUPA jo Pasal 48 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas jo Pasal 33 ayat (1) UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan jo Pasal 1234 jo Pasal 1335 KUHP).

32. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 27 tersebut dengan sendirinya merupakan perjanjian yang dibuat-buat (palsu) dan dengan sendirinya kesepakatan tersebut tidak mengikat dan cacat hukum. Hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHP.

“ suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan”

33. Bahwa klaim Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan terhadap Tergugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat. Selain itu, merupakan dalil yang keliru karena Tergugat telah memiliki alas hak yang sah menurut hukum atas obyek tanah sengketa a quo, sehingga Tergugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek tanah sengketa a quo yang diperolehnya berdasarkan mekanisme dan prosedur hukum yang sah dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Bukti T-2 dan T-3).





Tergugat telah melakukan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku

- a. Bahwa pendaftaran tanah meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (vide Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Bahwa sejak tahun 2013 hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat dan Sertifikat Hak Milik No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat yang telah melalui mekanisme atau prosedur hukum yang sah, maka demi dan berdasarkan hukum telah jelas alas hak yang dimiliki oleh Tergugat sehingga akibat hukumnya pun berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan tidak membutuhkan pembuktian lebih lanjut lagi.

- b. Bahwa dalam menilai kebenaran alat bukti pemegang hak, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dan hasil penelitian tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian (vide Pasal 25 PP No. 24/1997).
- c. Bahwa daftar isian beserta peta bidang-bidang tanah sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (vide Pasal 26 ayat (1) PP No. 24/1997).
- d. Bahwa setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan dengan berita acara yang menjadi dasar untuk (vide Pasal 28 ayat (1) dan ayat (3) PP No. 24/1997):
- Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah.
  - Pengakuan hak atas tanah.
  - Pemberian hak atas tanah.
- e. Bahwa berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Catatan tersebut hapus apabila (vide Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24/1997):
- Diserahkan alat pembuktian tambahan.
  - Lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan.



- f. Bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (vide Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997).

Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2743/Kelurahan Curug atas nama NURLISTIYAWATI (Tergugat) dan Sertifikat Hak Milik No. 4631/Kelurahan Sawah atas nama NURLISTIYAWATI (Tergugat), maka apa yang termuat didalam Sertifikat Hak Milik tersebut adalah sah secara hukum sebagai alat pembuktian yang kuat serta menunjukan Tergugat secara de jure maupun de facto telah mempunyai kekuatan hukum untuk disebut sebagai pemegang hak obyek sengketa a quo.

Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Bahwa dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain (vide Pasal 104 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997).

Bahwa oleh karena Tergugat memiliki hak secara hukum sebagai pemegang hak atas tanah obyek sengketa a quo, maka Tergugat demi hukum pula berhak untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah tersebut termasuk menempati, menguasai tanah dan bangunan tersebut. Sehingga dalil adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam Gugatan a quo adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

**TERGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN KESALAHAN SEBAGAIMANA YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT.**

34. Bahwa Tergugat menyatakan secara tegas tidak pernah melakukan perbuatan yang dapat dikualifisir memenuhi unsur kesalahan dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat didalam Posita Gugatannya.

Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas jelaslah terbukti bahwa Tergugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga secara hukum harus dilindungi.

35. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi adanya unsur kesalahan, karena tidak ada kesalahan yang dilakukan baik oleh Tergugat, Turut



Tergugat I, II, III, dan IV berkaitan dengan klaim-klaim yang diajukan Penggugat dalam gugatannya.

36. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada angka 6, 7, 8, 9, 10. Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melakukan pinjam nama (nominee arrangement). Dengan demikian, sudah semestinya gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

**TIDAK PERNAH ADA PERBUATAN TERGUGAT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.**

37. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan “ganti rugi materiil” yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat tidak pernah melakukan kesepakatan pinjam nama (nominee arrangement) dan Tergugat yang membayar pembelian rumah tersebut melalui KPR. Sekalipun hal tersebut menurut dalil Penggugat bahwa Penggugatlah yang membayar melalui transfer kepada Tergugat melalui rekening Tergugat, hal tersebut adalah bentuk pemberian secara sadar dan sukarela, penuh tanggungjawab serta tanpa paksaan yang dilakukan Penggugat untuk memenuhi kebutuhan Tergugat sebagai sebab adanya hubungan asmara atau jalin kasih antara Penggugat dan Tergugat.

**TIDAK ADANYA KAUSALITAS ANTARA PERBUATAN TERGUGAT DENGAN KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT.**

38. Berdasarkan uraian diatas, tentunya sangat mudah dipahami bahwa tidak pernah ada kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat dari kesalahan dan/atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, yang dapat secara singkat dijelaskan sebagai berikut:

- Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana yang didalilkan Penggugat karena Tergugat tidak pernah melakukan pinjam nama (nominee arrangement) atau meminjamkan namanya dalam pembelian tanah objek sengketa a quo.
- Bahwa Tergugat telah melakukan jual beli dengan Penggugat terhadap objek sengketa a quo.

39. Bahwa selain itu, Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau melanggar peraturan perundang-undangan. Tergugat



adalah Pembeli yang beritikad baik, dan sudah seharusnya dilindungi hak dan kepentingannya terkait dengan objek a quo yang telah dibeli oleh Tergugat:

40. Bagaimana mungkin Tergugat dimintakan ganti kerugian terhadap perbuatan yang tidak pernah dilakukannya. Bahwa dalil dalam Posita Penggugat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan cara berbohong dan tipu muslihat. Karenanya jelas tidak ada hubungan kausalitas antara perbuatan Tergugat dengan klaim kerugian yang diderita oleh Penggugat. Dengan demikian, sudah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Tanggapan atas Gugatan a quo halaman 2 Angka 1:

41. Bahwa kedudukan hukum Penggugat dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas /samar-samar (OBSCUUR LIBEL), bahwa Penggugat secara tegas menerangkan tentang kedudukan Penggugat sebagai subjek hukum dalam hal ini badan hukum ( Perseroan Terbatas) berdasarkan akta pendirian Nomor: 71 tertanggal 18 Agustus 2004 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No: 06 tertanggal 8 april 2016 yang dicatat dalam sistim Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Ham No: AHU – AH.01.03-0044094 tanggal 27 April 2016, dengan objek Perkara:

- a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat. (Vide Bukti T-2)
- b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat. (Vide Bukti T-3)

42. Bahwa kedudukan hukum Penggugat sebagai Perseroan Terbatas dihubungkan dengan 2 (dua) objek perkara tersebut menjadi tidak jelas / samar-samar dikarenakan 2 (dua) objek perkara tersebut diperoleh oleh Tergugat melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli, yang antara lain:

- a. Nomor: 992/2015 tanggal 25 September 2015 Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga (persetujuan istri atas nama drg. Ni Putu Ari Suandewi) dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Desra Natasha Warganegara, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga



berposisi sebagai penjual pribadi dan bukan atas nama Perseroan Terbatas. (Vide Bukti T-1)

- b. Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013 Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Meity Rahmaida Nasution, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual selaku Direktur yang bertindak menjalani jabatannya dan karena ini bertindak untuk dan atas nama PT. ARYA LINGGA MANIK. (Vide Bukti T-4)

43. Bahwa atas kedudukan hukum yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat menilai adanya ketidakjelasan tentang kedudukan hukum Penggugat dikaitkan dengan salah satu objek perkara a quo. Penggugat yang mewakili PT. Arya Lingga Manik tidak dapat bertindak, mewakili kepentingan hukum untuk Objek yang mana PT. Arya Lingga Manik tidak memiliki kapasitas dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan atas objek perkara Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat dan ketidakjelasan tersebut dapat dikategorikan sebagai cacat formil sebuah gugatan.

Dengan sendirinya gugatan dalam perkara a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Tanggapan atas Gugatan a quo Halaman 4 Sampai Dengan Halaman 5, Angka 1 sampai dengan Angka 6

44. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita telah menerangkan bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dan Tergugat adalah karyawan dari perusahaan tersebut, Penggugat telah menerangkan bahwa Penggugat adalah perusahaan yang pada awalnya membeli tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang kemudian dibangun perumahan Panorama Residence dan membeli tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (sembilan ribu meter persegi) yang kemudian dibangun perumahan Panorama Bintaro dengan kata lain Penggugat menerangkan bahwa sejak awal pembelian tanah sebagaimana dimaksud memang telah diperuntukan sebagai lahan perumahan dan telah dibeli oleh Penggugat (penggugat sebagai Pemilik dari tanah tersebut).

45. Bahwa dengan Penggugat sebagai Pemilik yang sah dari tanah Perumahan Panorama Residence dan Panorama Bintaro sejak dimulainya





pembangunan perumahan, terlihat sangat amat jelas ketidak sesuaian antara dalil Penggugat yang menerangkan telah terjadi kesepakatan pinjam nama (nominee arrangement) guna pembelian Objek Tanah dengan Penggugat yang telah mengakui bahwa dirinyalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 33.474 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang kemudian dibangun perumahan Panorama Residence dan membeli tanah seluas 9.000 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu meter persegi) yang kemudian dibangun perumahan Panorama Bintaro. Sehingga dari awal tidak ada tindakan pinjam nama (nominee arrangement) antara Penggugat dan Tergugat, karena faktanya sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri, bahwa sejak awal telah membeli tanah a quo atas nama Penggugat.

46. Bahwa hal yang diuraikan di atas, diperkuat dengan peristiwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat melalui Akta Jual Beli Nomor: 992/2015 tanggal 25 September 2015 untuk pembelian rumah Panorama Bintaro yang beralamat di Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan Pihak Pertama Selaku Penjual atas Nama Ir. Made Prabawa Lingga sedangkan Pihak kedua selaku Pembeli Atas Nama Nurlistiyawati dan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013 untuk pembelian rumah Panorama Residence beralamat di Blok A.4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari dengan Pihak Pertama Selaku Penjual atas Nama Ir. Made Prabawa Lingga sedangkan Pihak kedua selaku Pembeli Atas Nama Nurlistiyawati.

Yang kemudian menimbulkan pertanyaan atas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada Gugatan a quo, bahwa Tergugat telah bersepakat pinjam nama (nominee arrangement) untuk pembelian objek tanah menjadi dalil yang dibuat-buat dan mengada-ada karena sangat tidak sesuai fakta, mengapa tidak sesuai fakta karena pinjam nama yang disampaikan guna pembelian objek tanah, dimana tanah tersebut bukan milik orang lain, namun telah menjadi milik Penggugat sejak awal.

47. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak cermat, posita angka 6 halaman 5 Penggugat menyatakan:

“.....Perumahan Panorama Residence Blok A.4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikan statusnya menjadi sertifikat hak milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug yang.....”.



Posita Penggugat ini dibuat sangat tidak cermat dan tidak dengan kehati-hatian, terlihat dari histori dasar kepemilikan tanah Tergugat yang bukan berasal dari sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug, melainkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1440/Kelurahan Curug yang dapat dilihat dengan jelas pada Akta Jual Beli Nomor 104/2013 tanggal 6 September 2013 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug yang saat ini telah diambil dan dikuasai oleh Penggugat, kesalahan nomor HGB dalam posita ini bukanlah kesalahan ketik (typo) namun memang ketidak cermatan dan kehati-hatian Penggugat dalam menyebutkan Objek perkara a quo, hal ini dapat dilihat kekeliruan yang berulang pada posita Penggugat halaman 6 angka 7, halaman 12 angka 11, halaman 15 angka 15 dan angka 16, halaman 16 angka 16 dan angka 18, halaman 17 angka 19, 20, 21, halaman 18 angka 21, halaman 19 angka 2 huruf b, dan seterusnya namun yang menjadi fatal adalah ketidak cermatan tersebut dituangkan kedalam PETITUM halaman 30 angka 3.

Dengan sendirinya gugatan dalam perkara a quoharus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Tanggapan atas Gugatana quo Halaman 6, Angka 7, Angka 8, Angka 9 dan Angka 10

48. Bahwa Penggugat menerangkan pada rentang bulan September 2013 dilandasi rasa percaya kemudian Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seluas 118 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) yang terletak di Panorama Residence Blok A 4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa kesepakatan pinjam nama (nominee arrangement) untuk pembelian sebidang tanah yang disampaikan dalam gugatan ini sangat mengada-ada, karena tanah tersebut sesungguhnya sejak awal memang sudah dimiliki Penggugat.

Bahwa faktanya peralihan hak ini bukan atas dasar kepercayaan antara pemilik perusahaan dengan karyawannya melainkan adanya rasa cinta dalam jalinan asmara yang terjadi antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati yang telah terjalin sejak tahun 2010 sampai dengan akhir tahun 2017, dalam hubungan asmara antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati pada akhirnya berdampak pada kemudahan



kemudahan Tergugat dan pemberian-pemberian materioleh Penggugat yang diberikan dengan sadar, sukarela tanpa paksaan dan penuh tanggungjawab, yang salah satunya berupa pemberian uang melalui transfer yang tiap bulannya dikirimkan ke rekening Tergugat.

Selain itu, peralihan perumahan Panorama Residence Blok A 4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat telah dilakukan dengan cara pembelian yang mana Tergugat sejak Tahun 2012 telah melakukan pembayaran uang muka sebesar:

- Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 26 Agustus 2012 (Vide Bukti T-5)
- Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2012 (Vide Bukti T-6)
- Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 30 September 2012 (Vide Bukti T-7)
- Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 9 November 2012 (Vide Bukti T-8)
- Rp.125.000.000 (serratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 9 maret 2013(Vide Bukti T-9)
- pelunasan pada saat dituangkannya kesepakatan atau perjanjian jual beli melalui Akta Jual beli Nomor Nomor: 104/2013 tanggal 6 september 2013 yang salah satu poinnya menerangkan bahwa pihak pertama (Penggugat) telah menerima dan mengakui pembayaran uang atas jual beli yang terjadi sebesar Rp.309.366.000 ( tiga ratus Sembilan juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah) serta menyatakan akta jual beli tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Akta Jual beli Nomor Nomor: 104/2013 halaman 3). Menjadi pertanyaan yang mendasar, apakah pemberian yang sudah diberikan oleh Penggugat sebagai akibat adanya hubungan asmara antara Penggugat dan Tergugat yang diberikan secara sadar dan penuh tanggungjawab dapat dituntut kembali dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum???

49. Bahwa sekali lagi Penggugat menyampaikan gugatan yang tidak jelas dan tidak cermat dalam Posita Gugatan angka 8, angka 9 dan angka 10 halaman 6 menyatakan

“..... Bank Mualamat kantor cabang puri indah yang beralamat di sentral Niaga Puri Indah Blok 13 No: 12A-14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam persetujuan fasilitas Pembiayaan No.76/OL/BMIPURI/VIII/13, tertanggal 26 Agustus 2016....”

**Halaman 101 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa faktanya Tergugat tidak pernah melakukan pengajuan pembiayaan KPR pada tahun 2016, sehingga dengan demikian dalil Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

Tanggapan atas Gugatana quo Halaman 11 dan Halaman 12, Angka 11 Sampai Dengan Angka 14

50. Bahwa atas dalil Penggugat dalam posita angka 11 sampai dengan 14 dalam Gugatan, Tergugat menjelaskan kembali bahwa selain tergugat memiliki kinerja yang baik dan selalu dapat membantu dan menunjang perusahaan melalui kinerjanya terdapat hubungan lain diluar rasa kepercayaan antara pemilik perusahaan dengan karyawannya, yaitu adanya rasa cinta dalam jalinan asmara yang terjadi antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati yang telah terjalin sejak tahun 2010 sampai dengan akhir tahun 2017, dalam hubungan ini pula Tergugat mendapatkan kemudahan-kemudahan dalam membeli perumahan termasuk rumah yang menjadi objek perkara a quo. Bahwa Tergugat adalah orang yang ikut serta membangun dan mengembangkan perusahaan Penggugat, sejak Agustus 2009. Tergugat telah bekerja di PT. Arya Lingga Manik dengan baik dan memberikan keuntungan yang besar bagi perusahaan.

51. Bahwa selama Tergugat bekerja di perusahaan tersebut hubungan asmara yang terjalin dari 2010 sampai dengan 2017 tidak mungkin dapat diteruskan lagi karena Tergugat merasa tidak memiliki kenyamanan dalam jalinan asmara tersebut, sampai akhirnya terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat yang menyebabkan Tergugat mengambil sikap untuk mengakhiri hubungan asmara tersebut dan memutuskan untuk menikah dengan pria lain di awal tahun 2018.

Tanggapan atas Gugatana quo Halaman 15, dan Halaman 16, Angka 16 Sampai Dengan Angka 17

52. Bahwa atas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 16 halaman 16 adalah dalil yang tidak berdasar dan menyesatkan karena faktanya setelah Tergugat mengambil sertifikat tersebut dari Bank, Tergugat menaruhnya di meja kerja Tergugat, namun ketika akan dibawa pulang oleh Tergugat sertifikat tersebut sudah tidak ada lagi dalam penguasaan Tergugat.

53. Bahwa atas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 17 halaman 16, adalah dalil yang tidak mendasar dan mengada-ada karena faktanya

**Halaman 102 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**

### Disclaimer

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



Tergugat sudah menguasai rumah tersebut sejak tahun 2015, pada tahun 2015 sampai dengan 2017 objek perkara ini disewakan oleh Tergugat kepada Sdr. Wanzul (almarhum) dengan nilai Rp.35.000.000/tahun (tiga puluh lima juta rupiah pertahun) sehingga dengan sendirinya dalil tersebut menggugurkan dalil yang menyatakan bahwa boleh menempati sementara Objek Perkara a quodan sewaktu waktu jika diminta oleh Penggugat untuk mengosongkan rumah tersebut dengan sukarela tanpa ganti rugi apapun.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelike verklaard).

Tanggapan atas Gugatana quo Halaman 16 dan Halaman 17, Angka 18 Sampai Dengan Angka 21

54. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita gugatan a quo angka 18, 19, 20 dan 21 halaman 16 sampai dengan 18 sangat mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi.

Bahwa pada awal tahun 2018 BUKAN kinerja Tergugat yang menurun dan tidak baik termasuk Tergugat menolak di mutasi dalam pekerjaan, melainkan Tergugat mempersiapkan pernikahan Tergugat yang kemudian menimbulkan kecemburuan dari Penggugat karena Penggugat tidak terima hal tersebut sehingga memunculkan permasalahan termasuk menyinggung hal-hal yang pernah diberikan Penggugat kepada Tergugat, bahkan kalimat penguasaan terhadap objek perkara yakni perumahan Panoram Residence Blok A 4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Kota Depok, sangatlah menyakitkan bagi Tergugat. Bahwa sesungguhnya Penggugat juga telah lama mengetahui bahwa Tergugat yang mengelola objek Perkara tersebut sebelum awal tahun 2018 dan telah sempat menyewakan kepada orang sebagaimana telah diuraikan di atas.

55. Bahwa Tergugat tidak melakukan akrobat hukum dalam permasalahan yang terjadi, Tergugat hanya warga negara yang memperjuangkan haknya dengan menggunakan mekanisme hukum yang disediakan, hal ini juga dilakukan setelah cara-cara yang baik sudah dilakukan untuk mendapatkan hak Tergugat, bahkan Pelaporan Polisi yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Tanda Bukti lapor Nomor: TBL/4142/VIII/2018/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 6 agustus 2018 dilakukan sebelum Penggugat mendaftarkan atau mengajukan Gugatan dalam perkara





a quo, yang menjadi pertanyaan adalah siapa yang melakukan akrobat hukum ??? (vide Bukti T-10)

56. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan a quo angka 19 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat melayangkan surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 untuk meminta Tergugat mengosongkan objek perkara perumahan Panoram Residence Blok A 4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Kota Depok adalah tidak sesuai fakta dan mengada ada, karena fakta yang sesungguhnya terjadi, surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018 perihal pemanggilan pertama tersebut menerangkan beberapa hal, antara lain:(vide Bukti T-11)

- a) Pengembalian Inventaris kantor milik PT. Arya Lingga Manik berupa satu uni mobil Toyota rush tahun 2014 warna hitam dengan plat No B 1649 CKL, atas hal tersebut Tergugat telah mengembalikan secara sukarela dengan pengembalian mobil dalam keadaan yang baik pula, hal ini menunjukan bahwa Tergugat memiliki itikad baik dalam penyelesaian masalah dengan mengembalikan barang yang memang bukan hak Tergugat. (Vide Bukti T-12)
- b) Penggugat meminta adanya penandatanganan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) terhadap dua objek perkara, hal ini tentunya dapat menerangkan secara jelas bahwa Penggugat lah yang ingin melakukan akrobat hukum dengan membuat PPJB setelah adanya AJB dan terbitnya sertifikat atas Objek Perkara.
- c) Penyelesaian hutang Tergugat kepada PT. BPR Hariarta Sedana, hal ini dapat Tergugat jelaskan mengapa Tergugat belum melunasi hutang sebagai kewajiban dari tergugat, dikarenakan Penggugat juga masih memiliki kewajiban pembayaran fee / bonus penjualan unit rumah yang Tergugat lakukan, namun Tergugat tidak ingin menjelaskan lebih lanjut hal ini karena permasalahan hubungan kerja tidak menjadi pembahasan dalam perkara a quo.
- d) Penyerahan Ijazah Tergugat, hal ini belum dilakukan oleh Penggugat dan sampai saat ini Tergugat tidak memahami dan mengerti maksud dari Penggugat yang dengan sengaja menahan ijazah Tergugat

57. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan a quo angka 21 halaman 17-18 yang pada intinya menerangkan Tergugat beritikad buruk dengan



menguasai objek perkara termasuk tidak hadir memenuhi undangan / pemanggilan melalui surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018, bahwa dalil ini tidak sesuai fakta, sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban sebelumnya terkait penguasaan objek perkara, Tergugat juga melalui kuasa hukumnya hadir atas pemanggilan yang dilakukan termasuk memenuhi beberapa poin dalam surat Nomor: 115/DIR/ALM/VII/2018 tertanggal 16 Juli 2018. Bahwa selain hadir melalui kuasa Hukum Tergugat juga memiliki itikad baik dengan menjawab pemanggilan yang dilakukan oleh Penggugat melalui surat No: 20/J/ARRLIS/VII/2018 tertanggal 20 Juli 2018 adalah merupakan bentuk itikad baik dalam memberikan klarifikasi kepada Penggugat dengan sendirinya menggugurkan dalil posita gugatan a quo tersebut.

Tanggapan atas Gugatana quo Halaman 18, Angka 22 dan Angka 23

58. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan a quo angka 22 angka 23 halaman 18 adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada ada. Bahwa pemilik yang sah terhadap kedua objek perkara a quo adalah Tergugat, sebagaimana Akta Jual Beli dan sertifikat dari kedua objek perkara a quo, bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual beli Nomor: 992/2015 tanggal 25 September 2015 dan akta jual beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013 maka perikatan tersebut dianggap mengikat kedua belah pihak sebagai undang undang bagi keduanya (antara Penggugat dan Tergugat) dengan sendirinya telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian (perjanjian jual beli) 1320 KUHPerdara

## GUGATAN REKONPENSİ PENGUGAT REKONPENSİ

### IV. DALAM REKONPENSİ

59. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukan selaku Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Rekonpensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonpensi.
60. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan dan diuraikan baik di dalam eksepsi maupun jawaban pokok perkara a quosecara mutatis mutandis sebagai dalil-dalil yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonpensi ini.
61. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Rekonpensi adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) yang dengan cara sengaja menguasai dan memiliki tanpa hak serta melawan hukum berupa sertifikat Hak Milik No: 2743 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan

*Halaman 105 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat km 1, Bojong Sari dan Sertifikat No: 4631 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

62. Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimuat unsur-unsurnya dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”).
  - a. Adanya perbuatan melawan hukum.
  - b. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
  - c. Harus ada hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
  - d. Harus ada kesalahan.
63. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeli tanah dengan itikad baik atas sertifikat Hak Milik No: 2743 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari dan Sertifikat No: 4631 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.
64. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah dari kedua Objek Perkara a quo sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.
65. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang secara sadar dan sengaja menguasai kedua buah objek perkara a quo adalah tindakan yang secara sengaja dan melawan hukum.
66. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat Rekonpensi yang secara jelas beritikad buruk dengan sengaja bermaksud menguasai sertifikat Hak Milik No: 2743 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari dan Sertifikat No: 4631 Atas Nama Nurlistiyawati atau Penggugat Rekonpensi yang di atasnya terdapat bangunan rumah dikenal dengan Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tidak mau menyerahkan objek sengketa milik Penggugat Rekonpensi meskipun

**Halaman 106 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**

#### Disclaimer

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



telah diminta dengan cara-cara yang baik dan tidak ditemui alasan pembenar dan alasan pemaaf sebagai alasan yang menghilangkan sifat melawan hukum dari suatu perbuatan oleh karena itu Tergugat Rekonsensi demi hukum berkewajiban untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut.

67. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian baik materi maupun immaterial yang akan Penggugat Rekonsensi uraikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materil

Bahwa Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian materil atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 3.775.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uraian sebagai berikut:

- Nilai jual atas objek sengketa Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari Depok Provinsi Jawa Barat sebesar Rp. 1.875.000.000 ( satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Nilai jual Objek sengketa Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Provinsi Banten sebesar Rp. 1.900.000.000 (satu miliar Sembilan ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immaterial:

- Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonsensi oleh Tergugat Rekonsensi maka Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian Immaterial berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas, tenaga, waktu dan biaya yang tidak sedikit untuk menghadapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi serta dituduh melakukan penguasaan terhadap Objek Perkara a quo yang senyatanya milik Penggugat Rekonsensi.
- Bahwa untuk menghadapi hal tersebut Penggugat Rekonsensi telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah).

68. Karena telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonsensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi.



69. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonsensi akan mengalihkan kekayaannya dan Gugatan Rekonsensi ini menjadi sia-sia, sehingga mohon agar Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara meletakkan SITA JAMINAN terhadap harta benda milik Tergugat Rekonsensi berupa satu buah unit Mobil Toyota Rush tahun 2014 warna hitam Nomor Polisi: B 1649CKL, milik PT. Arya Lingga Manik.
70. Bahwa dikhawatirkan adanya itikad buruk dari Tergugat Rekonsensi dengan cara mengulur-ngulur waktu dan atau menghindar untuk melaksanakan putusan a quo guna membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa atau Dwangsom kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari atas kelalaiannya terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum mengikat.
71. Bahwa Gugatan Rekonsensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi.

#### **V. PERMOHONAN/PETITUM**

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan alasan-alasan hukum diatas, maka mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

#### **MENGENAI EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menyatakan tindakan Pergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Tergugat adalah Pemilik yang sah dan beritikad baik atas:
  - a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat km 1, Bojong Sari, Depok Provinsi Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat.
  - b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## MENGENAI POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Tergugat .
2. Menyatakan tindakan Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak melawan hukum.
3. Menyatakan tindakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Tergugat adalah Pemilik yang sah dan beritikad baik atas:
  - a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Depok Provinsi Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat.
  - b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi.
2. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda Tergugat Rekonpensi adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 4.375.000.000 (empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian untuk kerugian materil Rp 3.775.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan untuk kerugian immateril sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,-( lima juta rupiah) untuk tiap-tiap harinya jika Tergugat Rekonpensi lalai dalam melaksanakan putusan.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi.
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara.

Halaman 109 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 Februari 2019 dan Kuasa Tergugat menyerahkan dupliknya tanggal 26 Februari 2019 dan untuk singkatnya uraian putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut adalah sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan sela pada tanggal 5 Maret 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat.
2. Memerintahkan agar para pihak yang bersengketa melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini.
3. Menanggung biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir dalam perkara pokok.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 12 September 2019 yang amar selengkapannya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di:
  - 1) Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.
  - 2) Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 110 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.

Adalah milik sah Penggugat.

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) terhadap Penggugat.
- Menghukum TERGUGAT secara tanpa syarat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan, untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m2 yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSİ.

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ.

- Menghukum Tergugat dalam konpensi / Penggugat rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp 5.416.000,- (lima juta empat ratus enam ribu rupiah).

Menimbang bahwa isi putusan tersebut telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang: kepada Turut Terbanding I sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan isi putusan Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 1 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding II sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan isi putusan Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 30 September 2019, kepada Turut Terbanding III sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan isi putusan Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2019, dan kepada Turut Terbanding IV sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan isi putusan Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2019.

Menimbang bahwa atas putusan tersebut, Tergugat menyatakan banding pada tanggal 16 September 2019 sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang. Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding sebagaimana tersebut Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding

**Halaman 111 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 3 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding I diberitahukan pada tanggal 1 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding II diberitahukan pada tanggal 30 September 2019, kepada Turut Terbanding III diberitahukan pada tanggal 23 September 2019, dan kepada Turut Terbanding IV diberitahukan pada tanggal 23 September 2019.

Menimbang bahwa Pembanding telah mengajukan Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 20 Desember 2019, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan: kepada Terbanding pada tanggal 16 Januari 2020, kepada Turut Terbanding I diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 14 Januari 2020, kepada Turut Terbanding II diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 14 Januari 2020, kepada Turut Terbanding III diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 6 Januari 2020, dan kepada Turut Terbanding I diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 3 Januari 2020.

Menimbang bahwa Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 29 Januari 2020.

Menimbang bahwa Kontra memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 4 Maret 2020. Kepada Turut Terbanding I diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 17 Februari 2020. Kepada Turut Terbanding II diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 17 Februari 2020.

Menimbang bahwa untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Pembanding melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 4 Februari 2020. Kepada Terbanding telah diberitahukan pada tanggal 19 Februari 2020, kepada Turut Terbanding I diberitahukan pada tanggal 7 Februari 2020, kepada Turut Terbanding II diberitahukan pada tanggal 3 Februari 2020, kepada Turut Terbanding III diberitahukan pada tanggal 16 Januari 2020, dan kepada Turut Terbanding IV diberitahukan pada tanggal 16 Januari 2020, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya setelah menerima Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) tersebut.

**Halaman 112 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa Permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Desember 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding dan Terbanding telah melakukan hubungan hukum jual beli atas 2 (dua) objek sengketa, dimana Pembanding telah melakukan pembayaran atas kedua objek sengketa tersebut, yaitu:
  - Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 26 Agustus 2012 (Vide Bukti T-5)
  - Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2012 (Vide Bukti T-6)
  - Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 30 September 2012 (Vide Bukti T-7)
  - Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 9 November 2012 (Vide Bukti T-8)
  - Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 9 maret 2013 (Vide Bukti T-9).
  - Rp. 985.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 25 Agustus 2013 (Vide Bukti T-10)
  - Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 23 September 2013 (Vide Bukti T-11).
2. Bahwa setelah pembayaran dengan cara cash bertahap tersebut selesai dilakukan oleh Pembanding, maka disepakatilah oleh Terbanding dengan melanjutkan dalam akad jual beli atas kedua objek tersebut, yaitu untuk Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Depok, Jawa Barat, telah dilakukan Akad Jual Beli dengan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013, Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Meity Rahmaida Nasution, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual selaku Direktur yang bertindak menjalani jabatannya dan karena ini bertindak untuk dan atas nama PT. ARYA LINGGA MANIK. (Vide Bukti T-3).  
Begitu pula, untuk Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, setelah adanya

**Halaman 113 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





pembayaran tersebut sebagaimana diuraikan diatas, maka antara Pembanding dan Terbanding telah melakukan akad jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor Nomor: 992/2015 tanggal 25 September 2015, Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga (persetujuan istri atas nama drg. Ni Putu Ari Suandewi) dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Desra Natasha Warganegara, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual pribadi dan bukan atas nama Perseroan Terbatas. (Vide Bukti T-1).

Dengan sendirinya peralihan atas kedua objek tersebut adalah sah menjadi milik Pembanding.

3. Bahwa setelah pembayaran dan dilekatkan kedalam akta otentik tersebut oleh pejabat yang berwenang, maka Pembanding melakukan pendaftaran atas kedua objek tersebut dan tentunya telah diteliti segala bentuk aspek legalitasnya, hingga pada akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Milik atas kedua objek tersebut.

Untuk objek yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Depok, Jawa Barat, dengan Akta Jual Beli Nomor 104/2013 tanggal 6 September 2013 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 atas nama Nurlistiyawati, dalam hal ini selaku Pembanding.

Begitu pula untuk objek yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan dengan Akta Jual Beli Nomor 992/2015 tanggal 25 September 2015 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631 atas nama Nurlistiyawati, dalam hal ini selaku Pembanding.

4. Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat mengalami kesulitan uang untuk operasional perusahaannya. Sehingga sebagai pribadi yang dahulu memiliki kedekatan personal (hubungan asmara) dengan Terbanding dahulu Penggugat, maka Pembanding mau membantu demi kemajuan perusahaan, Pembanding meminjamkan kedua sertifikat miliknya untuk dijadikan jaminan hak tanggungan demi mendapatkan dana segar bagi perusahaan Terbanding. Hal tersebut dapat dilihat dari riwayat yang tercantum dalam kedua sertifikat tersebut. Sehingga, kedua sertifikat milik Pembanding telah sering dijadikan jaminan hak tanggungan yang seluruh dananya masuk ke rekening milik Terbanding.
5. Bahwa niat baik Pembanding telah disalah artikan dan dimanfaatkan secara jahat dan melawan hukum oleh Terbanding yang mengklaim dan mengaku-



ngaku bahwa kedua objek a quo adalah milik Terbanding dengan hanya berdasarkan transferan ke rekening Pembanding/dahulu Penggugat dengan berita yang dibuat oleh Terbanding sebagai uang pembayaran KPR atas kedua objek a quo. Padahal faktanya, transferan pembayaran tersebut adalah untuk mengembalikan dana pinjaman (hutang) Terbanding dari hak tanggungan yang mengatas namakan Pembanding melalui fasilitas KPR.

6. Bahwa *judex factie* tidak cermat, tidak teliti dan kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, baik bukti otentik yang diajukan Pembanding, keterangan para saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, hingga pada akhirnya memberikan putusan yang sangat menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*) bagi Pembanding. Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan keberatan-keberatan dalam memori banding ini, yaitu:

#### KEBERATAN PERTAMA

1. “*Judex Factie Tidak Cermat, Tidak Teliti dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (On Voldoende Gemotiveerd) Kewenangan Absolut Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara*”

Dalam gugatan Terbanding, telah secara tegas didalam posita maupun petitumnya meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah (*vide Salinan Putusan halaman 39*).

Bahwa Gugatan Penggugat secara fakta hukum, telah melanggar Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri Tangerang, hal mana dikarenakan pada pokoknya Penggugat didalam gugatannya:

Posita halaman 2 Penggugat menarik pihak:

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II dan.
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat IV

Petitum angka 9 halaman 31 memuat:

“Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dan Sertifikat Hak Milik Nomor



4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.”

Bahwa terkait dengan permintaan pembatalan a quo sudah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Peradilan Umum. Sehingga menjadi aneh dan tanda tanya besar bagi Pembanding, jika Judex Factie tidak memahami hal ini. Terlebih, tidak ada satupun pertimbangan hukum mengenai kompetensi absolut yang diuraikan oleh judex factie atas eksepi kewenangan mengadili yang disampaikan oleh Pembanding dahulu/Tergugat. Tindakan judex factie yang mengesampingkan kewenangan absolut dari Lembaga peradilan lain, dalam hal ini Peradilan Tata Usaha Negara yang memiliki kompetensi akan hal tersebut, tentu telah menciderai Lembaga peradilan itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut, Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tinggi tingkat banding untuk membatalkan putusan tingkat pertama dan mengabulkan eksepsi Pembanding, bahwa gugatan Terbanding adalah salah dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa perkara a quo, sehingga sudah seharusnya gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara a quo.

2. “Judex Factie Tidak Cermat, Tidak Teliti, Keliru dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (On Voldoende Gemotiveerd) tentang EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE). Eksepsi Diskualifikasi (gemis aanhoedanigheid): Yang Bertindak Sebagai Penggugat Bukan Orang Yang Berhak”

Bahwa Pembanding telah melakukan jual beli atas objek tanah dan bangunan Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, yang letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan. Hal mana telah dikuatkan dengan Akta Jual Beli Nomor 992/2015 tertanggal 25 September 2015 (vide Bukti T-1) antara Nurlistiyawati dengan Ir. Made Prabawa Lingga dan istrinya Nyonya Dokter Gigi Ni Putu Ari Suandewi. Bahwa jual beli tersebut, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli a quo, tidak melibatkan pihak PT. Arya Lingga Manik sebagaimana dalil gugatan yang dilayangkan oleh Terbanding. Sehingga dipastikan bahwa jual beli atas objek a quo bukanlah jual beli atas asset perusahaan. Sehingga tidak ada relevansinya, antara hubungan hukum pribadi orang perorang

**Halaman 116 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



dengan kapasitas Ir. Made Prabawa Lingga yang dapat bertindak secara pribadi baik didalam maupun diluar pengadilan.

Tindakan judex factie yang mencampur-adukkan tindakan hukum pribadi (privat) Ir. Made Prabawa Lingga dan istrinya Nyonya Dokter Gigi Ni Putu Ari Suandewi serta dikaitkan kapasitasnya sebagai Direktur pada PT. Arya Lingga Manik adalah hal yang keliru dan menyesatkan, karena dua hal yang berbeda, sehingga tidak beralasan hukum, jika yang mengajukan gugatan atas objek a quo adalah PT. Arya Lingga Manik. Terlebih, proses kepemilikan atas objek a quo sudah selesai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 4631 atas nama Nurlistiyawati (Pembanding).

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan bukti yang kuat, maka yang seharusnya mengajukan gugatan a quo adalah pribadi Ir. Made Prabawa Lingga dan istrinya Nyonya Dokter Gigi Ni Putu Ari Suandewi.

Ir. Made Prabawa Lingga dengan kapasitasnya sebagai Direktur PT. Arya Lingga Manik bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan a quo, sehingga sudah seharusnya judex factie menerima EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR Pembanding dan menolak gugatan Terbanding, karena nyata-nyata Terbanding yang mewakili PT. Arya Lingga Manik bukanlah pihak yang memiliki kepentingan langsung atas hubungan hukum tersebut.

Dalam pertimbangan hukumnya judex factie selalu mengacu pada ketentuan Pasal 1 ayat 5 dan Pasal 98 UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas. Namun, judex factie tidak juga mempertimbangkan ketentuan lain tentang tindakan seorang direksi baik didalam maupun diluar pengadilan. Terlebih untuk penjualan dan/atau pengalihan asset perusahaan, maka ada suatu syarat yang ditentukan dalam undang-undang tentang pengalihan asset tersebut, Bahwa tidak ada bukti yang mendukung yang bisa menyatakan bahwa asset a quo adalah merupakan asset perusahaan, dalam hal ini PT. Arya Lingga Manik. Terlebih, Terbanding tidak pernah membuktikan didalam persidangan ini, bahwa telah mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham terkait dengan pengalihan asset tersebut, sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 102 UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas, yaitu: Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:

- a. Mengalihkan kekayaan Perseroan. atau
- b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalaupun quad non Terbanding memiliki kepentingan hukum atas asset perusahaannya dan bisa bertindak sendiri secara pribadi baik diluar maupun didalam pengadilan, maka hanya terbatas pada asset milik perusahaan, seperti objek sengketa yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A 4 No. 7, Jalan Raya Sawangan, dimana sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013, yaitu Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Meity Rahmaida Nasution, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual selaku Direktur yang bertindak menjalani jabatannya dan karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. ARYA LINGGA MANIK. (Vide Bukti T-3).

Sehingga tidak mencampur adukkan asset pribadi dengan asset perusahaan. Meskipun, untuk kedua objek sengketa a quo sudah selesai peralihannya dengan adanya pembayaran dan jual beli yang dikuatkan dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris selaku Pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Bahwa disamping itu, judex factie tidak mempertimbangkan keterangan saksi Hartovia Sarovika, pegawai pada kantor notaris Desra Natasya yang telah memberikan keterangan dipersidangan dan dibawah sumpah:

- Bahwa saksi menerangkan jual beli yang dilakukan atas nama pribadi Ir. Made dan bukan atas nama perusahaan, dengan nama penjual Ir, Made dan pembeli adalah Nurlistiyawati.
- Bahwa dalam akta tersebut yang diperjual belikan adalah rumah yang terletak di Bintaro (panorama bintaro).
- Bahwa saksi mengetahui proses akta jual beli dimaksud (jual beli perumahan panorama bintaro) dan bertindak sebagai saksi didalam AJB tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembayaran dan system KPR (vide Salinan Putusan No. 791/Pdt.G/2018/PN.Tgr halaman 133-134)

Dengan demikian, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk memeriksa kembali perkara ini dan berdasarkan bukti yang kuat dan sempurna, sudah seharusnya gugatan Terbanding untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard)

**Halaman 118 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)





3. "Judex Factie Telah Salah, Keliru dan Tidak Teliti serta Kurang Cukup Mempertimbangkan (On Voldoende Gemotiveerd) Error in Objecto"

Bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 142 tidak berdasarkan fakta hukum dengan membenarkan dalil gugatan Terbanding atas objek a quo berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/kelurahan Curug.

Bahwa atas objek a quo yang dipermasalahkan oleh Terbanding adalah objek yang salah dan keliru (error in objecto). Faktanya, Pembanding tidak pernah memiliki objek a quo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana didalilkan oleh Terbanding dan dibenarkan oleh judex factie tanpa memperhatikan bukti yang diajukan oleh Pembanding.

Bahwa Pembanding atas objek a quo yang telah dinaikkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1440./Kelurahan Curug dan bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Kelurahan Curug. Sehingga menjadi aneh dan tanda tanya besar terhadap pertimbangan hukum judex factie yang memaksakan kehendak membenarkan dalil gugatan Terbanding tanpa memeriksa dan meneliti kembali akan kebenaran dokumen sertifikat tanah tersebut

Berdasarkan fakta hukum serta didukung oleh bukti yang kuat, maka sudah seharusnya judex factie menerima eksepsi error in objecto yang diajukan oleh Pembanding. Dengan sendirinya, gugatan Terbanding haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke).

4. Judex factie Telah Salah, Keliru dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (On Voldoende Gemotiveerd) Eksepsi Obscur Libeli

Bahwa gugatan yang diajukan juga kabur dan tidak jelas apa sebenarnya yang diinginkan oleh Terbanding. Dalam gugatan a quo, Terbanding mengajukan perbuatan melawan hukum terkait dengan sengaja menguasai dan menempati obyek sengketa, tetapi disisi lain Penggugat dalam Posita dan Petitumnya meminta semua pembayaran angsuran atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut dianggap sah serta menginginkan juga adanya pembatalan atas sertifikat hak milik atas tanah milik Tergugat yang merupakan ranah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan



Terbanding tidaklah jelas, kabur dan/atau samar samar maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Isi dan Formulasi Gugatan Tidak Jelas

Bahwa Gugatan Terbanding tidak terang isinya dan formulasi gugatan tidak jelas. Dalam menyusun gugatan agar dapat dinilai memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas atau tegas (duidelijk). Bahwa gugatan Terbanding sangat kabur dan tidak dapat dipahami (obsuur libel exceptie).

Bahwa selain gugatan ini tidak memiliki dasar hukum (rechtsgrond) yang mendasari gugatan, dalil-dalil yang diajukan oleh Terbanding/dahulu Pengugat tidak dapat dimengerti, yakni Terbanding mendalilkan sebagai Direksi mewakili perusahaan PT. Arya Lingga Manik, padahal faktanya untuk objek rumah tinggal di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat yang disengketakan oleh Terbanding, sama sekali tidak ada hubungan hukum dan keterkaitan langsung antara PT. Arya Lingga Manik dengan Pembanding sebagaimana yang telah disepakati dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 992/2015 tertanggal 25 September 2015( vide Bukti T-1).

Selain itu, dalam Gugatan ini tidak dimuat dasar fakta (fatelijke grond) yang mendasari gugatan perbuatan melawan hukum. Apa yang dimuat Terbanding dalam Posita, halaman 4 s.d. halaman 29, point V angka 1 s.d. angka 23 kalau pun benar quad non merupakan fakta-fakta yang sudah selesai terkait dengan proses jual beli antara Terbanding/dahulu Pengugat dan Pembanding, sehingga terjadinya penyerahan (levering) berupa 2 (dua) unit rumah tinggal yang saat ini ditempati oleh Pembanding, tidak dapat dijadikan dasar fakta hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dimuatnya dalil pelanggaran-pelanggaran hukum yang dilakukan Para Pembanding dalam halaman 18 s.d. halaman 29, menambah kekaburan dan ketidakjelasan Gugatan ini. Apakah gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang didasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW")??? Padahal jelas-jelas dalam awal gugatan ini, dalam halaman 3, Terbanding menyatakan yang menjadi dasar hukum gugatan ini adalah menguasai dan menempati objek sengketa yang senyatanya adalah milik



Terbanding. Terbanding sama sekali tidak dapat membuktikan alas hak apa yang dimiliki Terbanding terhadap objek sengketa a quo.

Bahwa terkait dengan istilah pinjam nama (nominee arrangement), Terbanding sama sekali tidak dapat membuktikan apakah ada perjanjian terkait dengan istilah pinjam nama (nominee arrangement) yang didalilkan oleh Terbanding. Terhadap dalil tersebut, Terbanding hanya mendalilkan adanya pembayaran yang menjadi dasar gugatan Terbanding, yang sama sekali bukanlah menjadi dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, apalagi terkait bukti kepemilikan. Terlebih, peristiwa tersebut telah selesai dengan terjadinya kesepakatan antara Terbanding dengan Pembanding untuk objek a quo dalam kesepakatan yang telah dituangkan didalam Akta Jual Beli Nomor: 992/2015 tertanggal 25 September 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013. (vide Bukti T-1, T-2)

Posita dan Petitum tidak Berkesuaian serta Petitum Tidak Jelas

Bahwa judex factie tidak melakukan pertimbangan hukum berdasarkan fakta persidangan yang dilakukan sebelum mengambil keputusan yang merugikan Pembanding. Bahwa gugatan Terbanding juga tidak memiliki kesesuaian antara posita dan petitum, serta petitum tidak jelas. Bahwa dalam halaman 31 Gugatan dimuat petitum sebagai berikut:

4. Menyatakan sah semua pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat hingga lunasnya 2 (dua) objek tanah dan bangunan, yaitu:....

Bahwa terkait hal tersebut, Terbanding telah melakukan perbaikan gugatan yang disampaikan dalam persidangan tanggal 29 Januari 2019, dimana didalam posita terkait dengan rincian pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding kepada Bank Internasional Indonesia Maybank melalui rekening No 1434158590 An Nurlistiyawati atau Pembanding telah dihapus atau dihilangkan oleh Terbanding dalam gugatan a quo, dengan sendirinya Posita terkait hal tersebut tidak bisa dimintakan oleh Terbanding dalam Petitumnya. Dengan demikian semakin jelas dan tidak terbantahkan adanya ketidak sesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan perkara a quo. (vide Perbaikan Gugatan Penggugat tanggal 29 Januari 2019)

Bahwa petitum harus saling bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Bahwa dalam buku M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan,



Penyediaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hal 66 dijelaskan bahwa petitum tidak memenuhi syarat apabila Petitum tidak sejalan dengan Dalil Gugatan.

Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 66) pada pokoknya dinyatakan bahwa,

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam putusan MA Nomor: 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, antara lain menyatakan: Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libeli, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”

## KEBERATAN KEDUA

### “Judex Factie Tidak Mempertimbangkan Alat Bukti yang Penting”

Bahwa pada dasarnya gugatan Terbanding adalah tentang perbuatan melawan hukum, menguasai objek yang diklaim milik Terbanding, Judex Factie tidak mempertimbangkan fakta hukum dan mengesampingkan bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan Pembanding.

Adapun bukti-bukti penting yang diajukan oleh Pembanding yang nyata-nyata membuktikan bahwa kepemilikan atas kedua objek a quo telah selesai dan merupakan milik Pembanding, yaitu:

1. Judex factie mengesampingkan bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 tentang bukti kwitansi pembayaran atas pembelian kedua objek a quo.

Bahwa peralihan atas 2 (dua) objek a quo telah dilakukan dengan cara pembelian cash bertahap yang mana Pembanding lakukan sejak Tahun 2012 dan telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

- ✓ Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 26 Agustus 2012 (Vide Bukti T-5)
- ✓ Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2012 (Vide Bukti T-6)
- ✓ Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 30 September 2012 (Vide Bukti T-7)
- ✓ Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tanggal 9 November 2012 (Vide Bukti T-8)



- ✓ Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 9 maret 2013 (Vide Bukti T-9).
- ✓ Rp. 985.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 25 Agustus 2013 (Vide Bukti T-10)
- ✓ Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 23 September 2013 (Vide Bukti T-11).

Bahwa judex factie didalam pertimbangan hukumnya memasukkan seluruh bukti-bukti a quo terkait dengan pembayaran atas kedua objek a quo (Vide Salinan Putusan hal. 168). Namun didalam pertimbangan hukumnya judex factie mengesampingkan bukti-bukti pembayaran yang telah disampaikan oleh Pembanding dengan menyatakan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak ada mengajukan bukti yang menunjukkan membayar angsuran pinjaman kredit KPR atas nama Tergugat dan ataupun yang melakukan pelunasan adalah Tergugat.

Padahal, jika judex factie memeriksa fakta hukum atas bukti-bukti tersebut, maka terdapat bukti kwitansi pembayaran yang ditandatangani sendiri oleh Ir. Made Prabawa Lingga atau Terbanding. Sehingga amat sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa peralihan atas kedua objek a quo dilakukan dengan pembelian secara cash bertahap (cash keras) dan bukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bahwa selain bukti sebagaimana diuraikan diatas, didukung juga oleh para saksi-saksi yaitu:

1. Saksi Ari Maulana yang menerangkan didalam persidangan dan dibawah sumpah:
  - Bahwa menurut saksi down payment rumah dapat dibayarkan melalui marketing pada saat saksi masih bekerja di PT. Arya Lingga Manik.
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa selama dirinya masih bekerja di PT. Arya Lingga Manik, saksi pernah menerima pembayaran dari pihak konsumen termasuk angsuran konsumen.
  - Bahwa setahu saksi Tergugat membeli rumah di Sawangan Depok dari teman saksi sebagai marketing, salah satunya sdri. Lili.
  - Bahwa saksi menerangkan Tergugat membeli rumah Panorama Residence di Sawangan Depok, dan saksi menerangkan hanya mengetahui hal tersebut.





- Bahwa saksi mengetahui pembelian dilakukan dengan cara cash namun berapa kali pembayaran (cash bertahap) yang dilakukan saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pembelian rumah panorama residence dilakukan oleh Nurlistiyawati (Tergugat) dari Penggugat dengan cara cash bertahap (beberapa kali bayar). (vide Salinan Putusan halaman 132).

2. Saksi Puthi Ramadhini yang menerangkan didalam persidangan dan dibawah sumpah:

- Bahwa saksi mengetahui pembelian dilakukan oleh Tergugat karena saksi menerangkan dirinya melihat langsung Tergugat melakukan pembayaran.
- Bahwa saksi menerangkan dirinya juga melihat surat pembelian rumah yang dilakukan oleh Tergugat.
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Tergugat untuk apa uang yang sedang berada dalam penguasaan Tergugat dan Tergugat menjawab untuk pembayaran rumah yang dibeli oleh Tergugat dari PT. Arya Lingga Manik.
- Bahwa saksi menerangkan pembelian rumah dilakukan dengan cara cash bertahap (menyicil setiap bulan kepada perusahaan), yang dimaksud cash bertahap ini tidak dilakukan ke bank tapi ke perusahaan secara langsung.
- Bahwa saksi menerangkan cash bertahap adalah pembayaran secara langsung kepada perusahaan biasanya untuk konsumen biasa maksimal 1 tahun, namun untuk karyawan biasanya ada kebijakan lain terkait jangka waktu.
- Bahwa Tergugat sempat membayar Down Payment, namun tidak mengetahui berapa besaran angsuran setiap bulannya.
- Bahwa saksi menerangkan rumah tersebut sudah lunas ketika saksi masih bekerja disana. (vide Salinan Putusan halaman 136)

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi sebagaimana diuraikan diatas, maka telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi karena telah melakukan pembayaran atas kedua objek a quo yang diklaim milik Terbanding. Dengan sendirinya gugatan Terbanding/dahulu Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang



seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima  
(Niet Onvankelijke verklaard)

2. Judec factie mengesampingkan bukti T-1 dan T-3 tentang Akta Jual Beli atas objek a quo yang telah dilakukan antara Pembanding dengan Terbanding.

Bahwa setelah adanya pembayaran tersebut sebagaimana diuraikan diatas, maka antara Pembanding dan Terbanding telah dilakukan akad jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor Nomor: 992/2015 tanggal 25 September 2015, Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga (persetujuan istri atas nama drg. Ni Putu Ari Suandewi) dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Desra Natasha Warganegara, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual pribadi dan bukan atas nama Perseroan Terbatas. (Vide Bukti T-1).

Dengan sendirinya peralihan objek yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten adalah sah menjadi milik Pembanding.

Begitupun untuk objek yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Depok, Jawa Barat telah dilakukan akad jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tanggal 6 September 2013, Jual beli antara Ir. Made Prabawa Lingga dengan Nurlistiyawati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris Meity Rahmaida Nasution, yang mana Ir. Made Prabawa Lingga berposisi sebagai penjual selaku Direktur yang bertindak menjalani jabatannya dan karena ini bertindak untuk dan atas nama PT. ARYA LINGGA MANIK. (Vide Bukti T-3).

Dengan sendirinya peralihan atas kedua objek a quo telah selesai dan sah menjadi milik Pembanding.

Bahwa selain bukti sebagaimana diuraikan diatas, didukung juga oleh para saksi, yaitu:

1. Saksi Yanti Armansyah, S.E, karyawan, Accounting di PT. Arya Lingga Manik milik Terbanding, pada pokoknya menerangkan didalam persidangan dan dibawah sumpah:



- Bahwa setahu saksi yang menjual adalah PT. Arya Lingga Manik/Penggugat dan yang membeli adalah Sdri. Nurlistiyawati/Tergugat. (vide Salinan Putusan halaman 117).
  - Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT. Arya Lingga Manik/Penggugat menjual 2 rumah kepada Sdri. Nurlistiyawati/Tergugat.
  - Bahwa saksi menerangkakan dan menjelaskan, bahwa jual beli yang dilakukan antara PT. Arya Lingga Manik/Penggugat dengan Sdri. Nurlistiyawati/Tergugat atas 2 (dua) rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan Panorama Bintaro Tangerang Selatan.
  - Bahwa sudah ada proses pembuatan Akta Jual Beli antara PT. Arya Lingga Manik/Penggugat dengan Sdri. Nurlistiyawati/Tergugat.
2. Saksi Hartovia Sarovika, pegawai pada kantor Notaris Desra Natasya yang pada pokoknya menerangkan didalam persidangan dan dibawah sumpah:
- Bahwa saksi menerangkan jual beli yang dilakukan atas nama pribadi Ir. Made dan bukan atas nama perusahaan, dengan nama penjual Ir. Made dan pembeli Nurlistiyawati.
  - Bahwa dalam akta tersebut yang diperjual belikan adalah rumah yang terletak di Bintaro (Panorama Bintaro).
  - Bahwa saksi mengetahui proses Akta Jual Beli dimaksud (jual beli Perumahan Panorama Bintaro) dan bertindak sebagai saksi dalam AJB tersebut.
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa Ir. Made Prabwa Lingga bertindak aatas nama pribadi dalam AJB yang dibuat dan bukan atas nama / mewakili PT. Arya Lingga Manik.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata salah satunya adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan ditunjuk oleh undang-undang. Notaris adalah pejabat yang ditunjuk dan diberikan kewenangannya dalam membuat, menerbitkan dan mengeluarkan surat yang berbentuk akta, dalam hal ini akta jual beli, sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sehingga akta otentik ini yang merupakan alat bukti otentik yang seharusnya dipertimbangkan oleh judex factie dalam mengambil keputusan yang berkeadilan dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana tertuang dalam irah-irah putusan.



Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi sebagaimana diuraikan diatas. maka untuk objek yang terletak di Panorama Bintaro telah membuktikan dengan terang benderang, bahwa Terbanding adalah pihak yang tidak memiliki kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo. Sehingga dengan sendirinya EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE). Eksepsi Diskualifikasi (gemis aanhoedanigheid): Yang Bertindak Sebagai Penggugat Bukan Orang Yang Berhak" menjadi terbukti dan tidak terbantahkan. Maka demi hukum sudah seharusnya, judex factie untuk menolak gugatan a quo atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

3. Judex Factie Mengesampingkan Bukti T-2 dan T-4 berupa Sertifikat Hak Milik No.2743 atas nama Nurlistiyawati (Pembanding) dan Sertifikat Hak Milik No. 4631 atas nama Nurlistiyawati (Pembanding).

Bahwa setelah dilakukan Akta Jual Beli sebagaimana telah diuraikan diatas, maka dengan sendirinya telah diterbitkan alas hak atas kedua objek a quo yang tentu telah diteliti seluruh aspek legalnya oleh Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Depok dan Kantor Pertanahan Tangerang Selatan.

Bahwa untuk objek yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A 4 No. 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Depok, Jawa Barat telah diterbitkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 atas nama Nurlistiyawati yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Depok, (Bukti T-2)

Bahwa untuk objek yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan telah diterbitkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4631 atas nama Nurlistiyawati yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan. (Bukti T-4)

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. kemudian didalam ketentuan lain secara tegas juga diterangkan tentang legalitas sertifikat hak milik, dimana Pasal 32 PP No. 24/1997, yaitu:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat



didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

- (2) Dalam hal suatu bidang atas tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Bahwa dilihat dari makna yang terkandung didalam ketentuan a quo, maka jelas bahwa kepemilikan atas kedua objek a quo adalah nyata-nyata milik Pembanding. Bahkan, Terbanding tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah yang sudah terbit sertipikat atas nama Pembanding, karena faktanya Pembanding adalah pembeli yang dengan penuh itikad baik dan telah melunasi pembayaran atas objek a quo sebagaimana dituangkan kesepakatan tersebut dalam Akta Jual Beli, terlebih Tergugat telah menguasai rumah tersebut lebih dari 5 (lima) tahun.

Sehingga berdasarkan bukti-bukti penting tersebut dan keterangan para saksi sebagaimana telah diuraikan diatas menggugurkan dalil gugatan Terbanding tentang Perbuatan Melawan Hukum menguasai dan menempati objek sengketa dan sudah seharusnya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelike Verklaard).

4. Judex factie mengesampingkan fakta hukum terkait bukti P-3, P-4, T-2 dan T-4, bukti P-5A, P-5B, P-6A, bukti P-6B dan bukti P-7B tentang jaminan kedua sertifikat a quo untuk mendapatkan dana segar dari Bank Muamalat, Bank Mandiri dan Bank Internasional Indonesia

Bahwa judex factie telah mengesampingkan fakta hukum, dimana seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding yang ditransfer ke rekening Pembanding adalah pengembalian dana pinjaman kepada Bank yang didapat oleh Terbanding dengan menjaminkan kedua sertifikat milik Pembanding dan bukan pembayaran atas pembelian kedua objek sengketa a quo.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa judex factie didalam pertimbangan hukumnya telah mengetahui secara jelas riwayat yang tercantum dalam kedua sertifikat a quo, dimana untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kel. Curug dijaminan yang telah beralih menjadi atas nama Nurlistiyawati karena jual beli kemudian dijaminan dengan Hak Tanggungan Nomor: 09111/2014 di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kel. Sawah yang juga dijaminan dengan Hak Tanggungan Nomor: 9899/2015 pada Bank Internasional Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat (bukti P-3, P-4, T-2, T-4)

Bahkan didalam salinan putusan judex factie yang terdapat pada halaman 167, judex factie telah mengetahui secara terang benderang, bahwa berdasarkan bukti P-5A dan P-6B merupakan tanda terima bukti jaminan KPR rumah Panorama Bintaro Blok D Nomor:15 tertanggal 29 Desember 2017 yang terdiri dari 10 item persyaratan dan tanda terima dokumen jaminan KPR rumah Panorama Residence Blok A No. 7 tanggal 9 Januari 2018 yang terdiri dari 10 item persyaratan dari Nurlistiyawati dan diterima oleh PT. Arya Lingga Manik, sehingga dengan persyaratan untuk mendapatkan fasilitas kredit KPR yang dimohonkan atas nama Tergugat telah mendapat persetujuan dari Bank Muamalat dengan surar nomor: 076/01/BMIPURI/VIII/13 tanggal 6 September 2013 dan Surat Penegasan Kredit (SPK) Nomor: 2015/022-HL4-00064-15 tanggal 28 Agustus 2015 (P-6A dan P-6B). Dengan adanya permohonan yang diajukan atas nama Tergugat kemudian telah direalisasikan oleh Bank Muamalat sehingga terbitlah rekening koran yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat atas nama nasabah PT. Arya Lingga Manik dan kemudian atas permohonan fasilitas kredit KPR yang telah terealisasi atas nama Tergugat tersebut kemudian ditransfer Tergugat ke rekening Bank Mandiri atas nama PT. Arya Lingga Manik (Bukti P-7B).

Berdasarkan hal tersebut menjadi sangat terang benderang, bahwa Pembanding telah membantu Terbanding untuk mendapatkan dana segar bagi perusahaan Terbanding. Sehingga menjadi aneh dan tanda tanya besar bagi Pembanding dengan putusan yang telah diputus oleh judex factie dengan menyatakan atas kedua objek tersebut menjadi milik Terbanding.

Bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya telah mengetahui dengan terang benderang bahwa realisasi atas jaminan kedua sertifikat a quo dengan Hak Tanggungan dari ketiga bank tersebut seluruhnya telah

**Halaman 129 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

ditransfer Pembanding kepada rekening Bank Mandiri atas nama PT. Arya Lingga Manik (vide Salinan Putusan halaman 167-168). Sehingga sudah seharusnya yang membayar pengembalian atas pinjaman dana bagi perusahaan Terbanding dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah Terbanding. Mengingat seluruh dana yang didapat dari menjaminkan kedua sertifikat milik Pembanding dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut masuk ke rekening Bank Mandiri atas nama PT. Arya Lingga Manik in casu Terbanding.

Bahwa tindakan judex factie yang telah memberikan putusan berdasarkan persangkaan dengan menyatakan bahwa pengembalian pinjaman dana dengan meminjam nama Pembanding sebagai pembayaran atas pembelian kedua objek a quo adalah tindakan yang dzholim dan menyesatkan. Mengingat judex factie telah mengetahui fakta hukum yang sesungguhnya bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding adalah pembayaran atas pinjaman dana dari Bank yang diterima oleh Terbanding dengan mengatas namakan Pembanding. Dimana seluruh uang atas dana tersebut masuk ke rekening Terbanding, sehingga sudah seharusnya atas pinjaman tersebut, Terbanding mengembalikan uang tersebut yang pembayarannya ditransfer ke rekening Pembanding.

Lebih lanjut, didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 168 dipargraph ketiga dengan jelas, judex factie menyatakan dalam pertimbangan hukumnya yang akan Pembanding kutip secara utuh, yaitu:

"Menimbang, bahwa Penggugat membenarkan antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan pengikatan jual beli atas objek sengketa dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu telah dibuat Akta Jual Beli dan untuk pembayaran pembelian kedua objek sengketa tersebut dilakukan dengan pengajuan permohonan fasilitas kredit KPR dari Bank Muamalat dan Bank Mandiri atas nama Tergugat, namun Penggugat mendalilkan bahwa tindakan jual beli atas kedua objek sengketa tersebut hanyalah tindakan pura-pura karena Penggugat membutuhkan dana sehingga Penggugat meminjam nama Tergugat untuk mengajukan pinjaman fasilitas kredit KPR yang pada saat itu Tergugat masih karyawan Penggugat yang sangat dipercayai Penggugat sehingga pinjaman fasilitas kredit yang dimohonkan atas nama Tergugat dapat direalisasikan dan hasil pencairan dana pinjaman fasilitas kredit

**Halaman 130 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)



KPR atas nama Tergugat tersebut kemudian langsung ditransfer ke rekening bank atas nama Penggugat.”

Bahwa jelas pembayaran yang dilakukan Terbanding adalah pembayaran untuk pengembalian pinjaman uang untuk dana perusahaan Terbanding dengan menjaminkan kedua sertifikat hak milik Pembanding yang dilakukan dengan pembiayaan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan bukan pembayaran atas pembelian rumah terhadap kedua objek sengketa a quo. Sehingga menjadi aneh dan tanda tanya besar bagi Pembanding terhadap *judex factie* yang diakhir putusannya menyatakan bahwa pemilik atas kedua objek sengketa a quo adalah milik Terbanding.

Padahal, berulang kali *judex factie* menyatakan bahwa angsuran yang dibayarkan dengan mentransfer ke rekening Pembanding dan kemudian pihak bank secara otomatis melakukan penarikan atau penodebitan secara otomatis adalah untuk pembayaran pengembalian dana pinjaman dengan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah), hal mana dinyatakan *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya yang lain, yaitu dihalaman 178 paragraph ketiga, “..... untuk melakukan proses jual beli melalui KPR agar mendapatkan dana segar untuk modal perusahaan”.

Bahwa pada dasarnya *judex factie* memahami secara jelas bahwa pembayaran angsuran KPR atas kedua objek a quo yang dilakukan oleh Terbanding adalah semata-mata untuk pembayaran angsuran pinjaman dana melalui fasilitas pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan bukan pembayaran angsuran pembelian kedua objek sengketa a quo melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang sejatinya proses kepemilikan objek sengketa a quo sudah selesai proses jual belinya antara Pembanding dengan Terbanding dengan pembayaran yang dilakukan secara cash keras sebagaimana bukti pembayaran yang telah disampaikan dalam persidangan yang lalu (Bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11)

## KEBERATAN KETIGA

“Majelis Hakim pada Pertimbangan Hukumnya tidak Konsisten dalam Mengambil Pengertian Perbuatan Melawan Hukum”

a. Pertimbangan majelis hakim yang menyatakan:

1. Majelis Hakim telah mempertimbangkan arti Perbuatan Melawan Hukum didalam harus adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut harus melawan hukum, adanya kesalahan dari si pelaku, adanya kerugian bagi



korban dan adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian (vide Munir Fuadi, S.H., MH., LLM, perbuatan melawan hukum, pendekatan kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002 hlm 10), Majelis Hakim telah mempertimbangan arti Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pendapat ahli hukum Setiawan, S.H. dalam bukunya, "Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata", penerbit Alumni, Bandung, tahun 1992, hal. 249-269 berdasarkan putusan perkara Lindebaum – Cohen di negeri Belanda pada tahun 1919 didalam menjelaskan kriteria perbuatan itu harus melawan hukum, yakni:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
- b. Melanggar hak subyektif orang lain.
- c. Melanggar kaedah tata Susila.
- d. Bertentangan dengan azas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain.

2. *Judex factie* telah salah, keliru dan tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiverd*) dalam menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo. Dalam pertimbangan hukumnya, *judex factie* hanya mengkualifikisir tindakan melawan hukum Pembanding dengan satu syarat saja, yaitu menyatakan bahwa tindakan melawan hukum Pembanding tidak menyerahkan objek sengketa kepada Terbanding adalah merupakan tindakan melawan hukum (vide Salinan Putusan halaman 182).

Bahwa pertimbangan hukum yang demikian jelas adalah hal yang salah, keliru dan tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiverd*). *Judex factie* tidak mempertimbangkan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 dan keterangan saksi Saksi Yanti Armansyah, S.E, saksi Ari Maulana dan saksi Puthi Ramadhini. Yang kesemuanya telah memberikan keterangan didalam persidangan dan dibawah sumpah, mengetahui pembayaran atas pembelian kedua objek a quo dan telah dilakukan akad jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dan telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Nurlistiyawati (Pembanding). Sehingga tindakan tidak menyerahkan objek sengketa a quo yang diperoleh dari hasil jual beli yang sah itu adalah jelas bukan sebagai tindakan melawan hukum.



- b. Atas pertimbangan yang mendasarkan pada hal yang berbeda sumbernya, maka dalil-dalil Pembanding akan dianalisis berbeda pula sehingga kualifikasi selanjutnya akan berbeda pula. Jelas disini bahwa majelis hakim telah lalai dalam menerapkan pengertian-pengertian perbuatan melawan hukum.

#### KEBERATAN KEEMPAT

“ Tidak Adanya Hubungan Causalitas antara Perbuatan Tergugat Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat”

Berdasarkan uraian diatas, tentunya sangat mudah dipahami bahwa tidak pernah ada kerugian yang dialami Terbanding sebagai akibat dari kesalahan dan/atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding/dahuluTergugat, yang dapat secara singkat dijelaskan sebagai berikut:

- Pembanding tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana yang didalilkan Terbanding karena Tergugat tidak pernah melakukan pinjam nama (nominee arrangement) atau meminjamkan namanya dalam pembelian tanah objek sengketa a quo.
- Bahwa Pembanding telah melakukan jual beli dengan Terbanding terhadap objek sengketa a quo. dimana hal tersebut dibuktikan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Pembanding kepada Terbanding.
- Bahwa Pembanding telah meminjamkan kedua sertifikat a quo untuk mendapatkan dana segar bagi Perusahaan Terbanding melalui hak jaminan tanggungan yang mengatas namakan Pembanding melalui fasilitas pinjaman KPR dari Bank sebagaimana tertera dalam riwayat sertifikat a quo. Setelah dana tersebut cair dan masuk seluruhnya ke rekening milik Terbanding, merupakan kewajiban Terbanding untuk mengembalikan pinjaman tersebut dengan mentransfer pembayaran ke rekening milik Pembanding dan secara auto debet pula dibayarkan kepada Bank yang memberikan dana pinjaman tersebut.

Bahwa selain itu, Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau melanggar peraturan perundang-undangan. Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik, dan sudah seharusnya dilindungi hak dan kepentingannya terkait dengan objek a quo yang telah dibeli oleh Tergugat:

Bagaimana mungkin Tergugat dimintakan ganti kerugian terhadap perbuatan yang tidak pernah dilakukannya. Bahwa dalil dalam Posita Penggugat adalah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan-perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan cara berbohong dan tipu muslihat. Karenanya jelas tidak ada hubungan kausalitas antara perbuatan Tergugat dengan klaim kerugian yang diderita oleh Penggugat. Dengan demikian, sudah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 791/Pdt.G/2018/ PN. Tgr, tertanggal 12 September 2019 adalah sangat menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (onrechtvaardig). Oleh karena itu Putusan Judex Factie tersebut Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan (Vernietigbaar). Hal tersebut sebagaimana jurisprudence Mahkamah Agung Republik Indonesia yang konsisten dalam memutus terkait dengan perkara a quo, yaitu:

- a. Jurisprudence Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 - 12 - 1970 Reg.No.492.K/ Sip / 1970 jo putusan M.A.R.I tanggal 21 - 2 - 1980 Reg.No. 820.K/ Sip / 1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26 - 6 - 2003 Reg. No. 2778. K / Pdt / 2000, yang berbunyi:

“ Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan Pertimbangan Hakim Yang Kurang Cukup (onvoldoende gemotiveerd), maka putusan adalah cacat Hukum dan dapat Dibatalkan (vernietigbaar)”.

- b. Jurisprudence Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 22-7-1970 No.638.K/Sip/1969, yang berbunyi:

“Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)”.

- c. Jurisprudence Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 10 Desember 1985 No.2461 K/ pdt/1984, yang berbunyi:

“ Putusan yang tidak seksama dan Rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan didalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup dipertimbangkan (onvoldoende Gemotiveerd/insufficient Judgement) yang berakibat dibatalkan”.

Berdasarkan keberatan - keberatan PEMOHON BANDING tersebut di atas, dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

**Halaman 134 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



Mengadili:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 791/ Pdt. G / 2018 / PN.Tgr, tertanggal 5 Maret 2019.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 791/Pdt.G/2018/PN.Tgr, tanggal 12 September 2019
4. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai undang- undang yang berlaku.

Mengadili sendiri:

DALAM KONVENSI

MENGENAI EKSEPSI

6. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat.
7. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
8. Menyatakan tindakan Pergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
9. Menyatakan Tergugat adalah Pemilik yang sah dan beritikad baik atas:
  - a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat km 1, Bojong Sari, Depok Provinsi Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat.
  - b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

MENGENAI POKOK PERKARA

6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Tergugat .
7. Menyatakan tindakan Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak melawan hukum.
8. Menyatakan tindakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
9. Menyatakan Tergugat adalah Pemilik yang sah dan beritikad baik atas:

**Halaman 135 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan –Ciputat km 1, Bojong Sari, Depok Provinsi Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No: 2743 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat.
  - b. Perumahan Panorama Bintaro Blok D, No 15, Kelurahan Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sertifikat No: 4631 atas nama Nurlistiyawati atau Tergugat
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONPENS

8. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonsensi.
9. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda Tergugat Rekonsensi adalah sah dan berharga menurut hukum.
10. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 4.375.000.000 (empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian untuk kerugian materil Rp 3.775.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan untuk kerugian immateril sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah).
12. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap harinya jika Tergugat Rekonsensi lalai dalam melaksanakan putusan.
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi.
14. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar seluruh biaya perkara.

## ATAU.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Terbanding telah mengajukan kotra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Pada tanggal 29 Januari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## KRONOLOGIS HUKUM

1. Bahwa TERBANDING/ PENGUGAT adalah sebuah perusahaan (Rechtspersoon) yang bergerak di bidang pembangunan dan jasa yang telah banyak membangun perumahan cluster yang diantaranya adalah:

**Halaman 136 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

- Perumahan Panorama Residence, Jalan Raya Sawangan - Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok.
  - Perumahan Panorama Bintaro, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
2. Bahwa pada awalnya PEMBANDING/TERGUGAT selaku perseorangan (Naturlijke person) adalah karyawan dibagian marketing, yang mana selama bekerja dengan TERBANDING/PENGGUGAT, kinerja dan performa PEMBANDING/ TERGUGAT OA<sub>N</sub>Q.ST serta menunjukkan loyalitas dan etos kerja serta disiplin yang baik, sehingga TERBANDING/ PENGGUGAT selaku perseroan sangat percaya kepada PEMBANDING/ TERGUGAT.
3. Bahwa karena kinerja dan performa PEMBANDING/ TERGUGAT yang baik dan atas dasar kepercayaan, maka PEMBANDING/TERGUGAT dipercaya oleh TERBANDING/ PENGGUGAT untuk dipinjam namanya atas sebidang tanah di atasnya terdapat bangunan yang terletak di:
- Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan - Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama NURLISTIYAWATI pada Tahun 2013.
  - Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota
4. Bahwa rentang bulan September 2013. dilandasi rasa kepercayaan TERBANDING /PENGGUGAT terhadapPEMBANDING/TERGUGAT, TERBANDING/ PENGGUGAT memakai nama PEMBANDING/TERGUGAT memakai nama PEMBANDING/TERGUGAT atas sebidana tanah yang di atasnya terdapat bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah seluas 118 M<sup>2</sup> (seratus delapan betas meterpersegi) yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No. 7, Sawangan, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, pada Bank Muamalat Kantor Cabana Puri Indah yang beralamat di SeWfra Niaoa Puri Blok 13 No. 12A - 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A - 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat

Halaman 137 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OUBMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 seharga Rp. 1.250.000.000.. (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dimana TERBANDING/PENGGUGAT vana melakukan pembayaran angsuran kredit setiap bulannya hingga lunas sesuai dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang telah disetujui oleh Bank Muamalat:

5. Bahwa TERBANDING /PENGGUGAT kembali meminiam nama PEMBANDING/ TERGUGAT atas sebidang Tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama NURLISTIYAWATI/TERGUGAT/PEMBANDING mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Internasional Indonesia yang beralamat Kantor di Wiama Fka Jjwa, 7<sup>h</sup> Floor, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 9015 seharga Rp.875.000.000.- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diangsur selama 180 (seifus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran, dimana TERBANDING/PENGGUGAT vai.g m-icmuKan pembayaran angsuran beserta pelunasan kepada pihak Bank:
6. Bahwa tindakan TERBANDING/PENGGUGAT tersebut dilakukan agar nantinya TERBANDING selaku perseroan akan mendapatkan dana segar dari bank untuk kegiatan operasional usahanya, namun setelah dilakukan pelunasan atas kedua Objek Sengketa tersebut dari pihak bank, PEMBANDING iustru menielaskan kedua Obiek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 dan Panorama Residence Blok A4 No 7 tersebut sebagai miliknya, padahal PEMBANDING tidak pernah melakukan proses levering dan tunai, bahkan PEMBANDING secara melawan hukum justru menguasai kedua Obiek Sengketa, bahkan menyewakan salah satu Objek Sengketa di Panorama Bintaro Blok D No 15. Hal tersebutlah yang akhirnya membuat TERBANDING untuk menempuh upava hukum dengan mengaiukan Guqatan Perdata di Pengadilan Negeri Tangerang perihal Perbuatan Melawan Hukum, yang masih berlangsung hinaaa saat ini Hi tingkat banding.

TENTANG PUTUSAN

**Halaman 138 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 12 September 2019 yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di:
  - 1) Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km1, Bojong Sari, Kota Depok, Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.
  - 2) Perumahan Panorama Bintaro Blok D No 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/ Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.

Adalah milik sah Penggugat.

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) terhadap Penggugat.
- Menghukum Tergugat secara tanpa syarat, selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan, untuk menyerahkan kepada PENGUGAT berupa sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 118 m2 yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A No 7, Sawangan, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya.

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

**Halaman 139 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp 5.416.000,- (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan pada amar putusan tingkat Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana tersebut diatas, maka dalam hal ini TERBANDING/ PENGGUGAT, akan menjelaskan beberapa hukum acara yakni adalah sebagai berikut:

## TENTANG HUKUM ACARA.

1. Bahwa dalam pemeriksaan tingkat pertama, TERBANDING dahulu PENGGUGAT adalah pihak dalam perkara Perkara Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor 791/Pdt/G/2018/PN. Tng yang selalu hadir pada persidangan demikian juga pada saat sidang dengan agenda acara putusan secara terbuka di Pengadilan Negeri Tangerang.
2. Bahwa mendasarkan pada pendapat ahli yakni Prof. Sudikno Mertokusumo, SH., menyatakan pihak yang menganggap putusan Pengadilan Negeri kurang benar atau kurang adil, maka ia dapat mengajukan permohonan banding (meminta pemeriksaan ulangan) kepada Pengadilan yang lebih tinggi (**Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hal. 318**).
3. Bahwa berdasarkan keterangan pada poin 2 (dua) tersebut diatas, TERBANDING dahulu PENGGUGAT memahami dan menghormati upaya hukum banding yang diajukan dalam perkara *a quo* yang merasa TIDAK PUAS dengan putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Tangerang, serta TERBANDING dahulu PENGGUGAT memahami alasan PEMBANDING dahulu TERGUGAT untuk mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Banten, mengingat pengajuan upaya hukum lanjutan berupa pengajuan Memori Banding adalah hak PEMBANDING dahulu TERGUGAT yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa pada prinsipnya Memori Banding dan Kontra Memori Banding bukanlah suatu syarat formil keabsahan permohonan banding, sehingga oleh karenanya ketentuan undang – undang tidak menentukan sampai kapan memori banding dapat diajukan, namun dikarenakan PEMBANDING/TERGUGAT telah menggunakan haknya secara hukum untuk mengajukan Memori Banding sebagai dasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk memeriksa dan memutus perkara ini, maka oleh

Halaman 140 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan karenanya TERBANDING/ PENGGUGAT juga *ipso jure* harus menggunakan haknya pula untuk mengajukan Kontra Memori Banding.

5. Bahwa oleh karena PEMBANDING dahulu TERGUGAT mengajukan Memori Banding, maka menurut Hukum Acara Perdata TERBANDING dahulu PENGGUGAT juga memiliki hak untuk mengajukan Kontra Memori Banding, sebagai dasar dalam pertimbangan pemeriksaan perkara bagi majelis hakim untuk memutuskan perkara di *Judex Factie* tingkat banding.

Bahwa berdasarkan pertimbangan pengajuan Memori Banding dan Kontra Memori Banding sebagaimana terdapat pada poin diatas, maka dalam hal ini TERBANDING/PENGUGAT berpijak pula pada landasan hukum Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia register perkara No.39K/Sip/1973 yang isinya menyatakan adalah sebagai berikut:

- *Undang - undang tidak menentukan batas waktu penyampaian memori banding dan kontra memori banding.*
- *Sehubungan dengan itu, memori banding dan kontra memori banding dapat diajukan selama Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding belum memutus perkara tersebut.*

6. Bahwa menurut TERBANDING dahulu PENGGUGAT dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang amarnya secara lengkap dikutip sebagaimana tersebut diatas adalah putusan yang telah memperhatikan keadilan, kepastian, kemanfaatan hukum, serta putusan yang demikian telah didasarkan atas fakta - fakta hukum yang sebenarnya terjadi, Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo telah menerapkan hukum acara secara tepat dan benar, sehingga harus dipertahankan dan dikuatkan, karena Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memegang prinsip peradilan yang baik (fair trail).

7. Bahwa oleh karena itu dengan ini TERBANDING dahulu PENGGUGAT bermaksud mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 29 Januari 2020 masih dalam jangka waktu yang diperkenankan oleh undang-undang. Penyertaan Kontra Memori Banding ini sebagai bagian tidak terpisahkan dari pengajuan permohonan banding adalah sah secara hukum dan kiranya dijadikan sebagai dasar fakta bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo pada Pengadilan Tinggi Banten selaku Judex Factie tingkat banding untuk memeriksa dan memutus permohonan ini dengan seadil - adilnya.

Halaman 141 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 bertolak dari dasar sebagaimana terurai diatas, selanjutnya TERBANDING /PENGGUGAT akan menguraikan kembali fakta – fakta hukum sebagaimana terangkum pula dalam Berita Acara Persidangan, sebagai bentuk sanggahan dan bantahan terhadap apa yang disampaikan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dalam Memori Bandingnya. Adapun lebih lanjut TERBANDING/PENGGUGAT uraikan sebagai berikut:

## TENTANG PEMERIKSAAN TINGKAT BANDING.

1. Bahwa dalam pemahaman Hukum Acara Perdata, pemeriksaan perkara dilakukan dalam dua tingkat, yaitu pada peradilan tingkat pertama (original jurisdiction) dan peradilan dalam tingkat banding (appellate jurisdiction). Pemeriksaan dalam tingkat banding merupakan pemeriksaan ulangan atau pemeriksaan dalam tingkat kedua dan terakhir. Perkara diperiksa secara keseluruhan baik dari segi peristiwa dan segi hukumnya (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, hal 21).
2. Bahwa pemeriksaan fakta dinilai pada peradilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama dan Pengadilan Tata Usaha Negara) dan berakhir pada tingkat banding (pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi Agama dan Pengadilan Tata Usaha Negara (M. Yahya Harahap, SH, Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Penerbit PT. Sinar Grafika, Jakarta, Cet. I, Januari 2008, hal).
3. Pemeriksaan dalam tingkat banding merupakan pemeriksaan dalam tingkat kedua dan terakhir. Perkara diperiksa secara keseluruhan baik dari segi peristiwa dan segi hukumnya (Sudikno Mertokusumo, op. cit, hal 21)
4. Bahwa dalam hal adanya tingkat banding diajukan Memori Banding, hal itu tidak mewajibkan Pengadilan Tinggi untuk mempertimbangkan Memori Banding tersebut, demikian pula adanya pengajuan Memori Banding tidak berarti hakim terikat pada apa yang diuraikan dalam Memori Banding (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hal. 321-322), akan tetapi menurut TERBANDING/PENGGUGAT sedianya apabila pemeriksaan di tingkat pertama Majelis Hakim telah memeriksa duduk perkara atau peristiwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan hakim telah berlaku objektif serta professional maka kami berharap Pengadilan Tinggi akan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo.



## TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING / TERGUGAT .

Bahwa setelah TERBANDING/PENGGUGAT mempelajari dan menelaah atas Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT tersebut, maka PEMBANDING/TERGUGAT akan menyampaikan beberapa hal yakni adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANDING / PENGGUGAT dengan ini menolak seluruh dalil - dalil keberatan yang diajukan oleh PEMBANDING /TERGUGAT dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas dalam Kontra Memori Banding ini sesuai fakta dan hukumnya.
2. Bahwa setelah TERBANDING/PENGGUGAT mencermati dan memahami atas Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING /TERGUGAT, maka TERBANDING/PEMBANDING menilai dalil - dalil apa yang disampaikan PEMBANDING/TERGUGAT tersebut secara keseluruhan telah diuji dan dinilai oleh Majelis Hakim pada Judex Factie Tingkat Pertama, bahkan telah pula dipertimbangkan serta disesuaikan dengan kaidah - kaidah hukum serta ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan fakta – fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Bukti - bukti Surat dan Saksi – saksi. Bahwa berdasarkan pada Judex Factie tingkat pertama terbukti jika PEMBANDING/TERGUGAT tidak dapat membuktikan, menyangkal dan mematahkan dalil - dalil, bukti - bukti serta saksi - saksi yang disampaikan oleh TERBANDING/PENGGUGAT dan justru sebaliknya PEMBANDING/TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERBANDING/PENGGUGAT yang menyebabkan kerugian bagi kepentingan hukum TERBANDING/PENGGUGAT.
3. Bahwa untuk mempersingkat uraian Kontra Memori Banding ini, maka TERBANDING/PENGGUGAT memohon agar segala sesuatu hal yang telah dikemukakan dalam Surat Gugatan dan Jawab Jinawab dalam pemeriksaan Tingkat Pertama secara mutatis mutandis dianggap telah tercantum pula dan terurai serta menjadi dalil pula dalam Kontra Memori Banding ini dan merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan.
4. Bahwa sebelum TERBANDING/PENGGUGAT, menanggapi atas adanya keberatan – keberatan yang diajukan oleh PEMBANDING atas pertimbangan – pertimbangan hukum pada Judex Factie tingkat pertama lebih lanjut, maka perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan bahwa

**Halaman 143 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kekeliruan dan kesalahan redaksional yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dalam mencantumkan bunyi amar putusan pada poin 2 Dalam Pokok Perkara Judex Factie tingkat pertama dalam Memori Banding pada halaman 2 yakni adalah sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di .

Seharusnya amar putusan pada poin 2 Dalam Pokok Perkara sebagaimana terdapat pada putusan Judex Factie tingkat pertama, adalah seharusnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di:
  - 1) Perumahan Panorama Residence Blok A4 No 7, Jalan Raya Sawangan - Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Seritifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug.
  - 2) Perumahan Panorama Bintaro Blok D No 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah.

Adalah milik sah Penggugat.

Hal tersebut perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan dalam tanggapan Memori Banding tersebut, karena penyampaian amar putusan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dalam memori bandingnya tersebut, sama sekali tidak mencantumkan amar putusan yang menjelaskan intinya 2 Objek Sengketa tersebut adalah sah milik PT ARYA LINGGA MANIK /TERBANDING/PENGGUGAT sebagaimana terdapat pada amar putusan Judex Factie tingkat pertama, oleh karenanya penyampaian amar putusan yang tidak lengkap oleh PEMBANDING tersebut, ditakutkan akan disalahtafsirkan oleh Majelis Hakim Judex Factie tingkat banding nantinya, serta tentunya hal tersebut dapat dijelaskan merupakan upaya PEMBANDING untuk mengaburkan dan menyesatkan putusan Judex Factie tingkat pertama.

**Halaman 144 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**

#### Disclaimer

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



Bahwa perihal dalil PEMBANDING/TERGUGAT pada halaman 3 sampai dengan halaman 5, pada poin 1, 2 dan 3 dalam Memori Banding PEMBANDING/TERGUGAT. Mendalilkan apabila PEMBANDING/TERGUGAT telah melakukan hubungan hukum jual beli atas dua Objek Sengketa baik terdapat pada Panorama Bintaro dan Panorama Residence dan atas cash bertahap tersebut baru dilakukan Akta Jual Beli, adalah suatu dalil yang tidak berdasar dan beralasan secara hukum, serta dalil tersebut senyatanya adalah merupakan bentuk pengaburan atas fakta hukum yang sebenarnya terjadi antara PEMBANDING dengan TERBANDING.

Perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan dalam Memori Banding ini, jika senyatanya PEMBANDING/TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran cash bertahap atas perolehan 2 Objek Sengketa yang masing – masing terletak di Panorama Bintaro dan Panorama Residence tersebut. Hal tersebut dibuktikan quadnon apabila PEMBANDING/TERGUGAT melakukan cash bertahap atas pembelian dua Objek Sengketa tersebut, tentunya sudah seharusnya PEMBANDING/TERGUGAT memiliki serta menyepakati Surat Kesepakatan Pembayaran Tunai Bertahap Pembelian Unit Perumahan (Vide Bukti P-18) sekalipun jika PEMBANDING/TERGUGAT dahulu merupakan mantan karyawan di PT. ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING). Hingga saat ini PEMBANDING tidak pernah menunjukkan bukti surat kesepakatan Pembayaran Tunai bertahap tersebut, sehingga membuktikan bukti cash bertahap tersebut hanya bersifat illusoir dan tidak benar nyatanya.

Bahwa terlebih jika melihat pada cash bertahap yang diajukan oleh PEMBANDING sebagaimana dihubungkan pada bukti Kwitansi (Vide Bukti T-5 sampai dengan T – 11), apabila sebagian besar yang menerima uang tersebut adalah marketing bahkan merupakan anak buah dari PEMBANDING/TERGUGAT, pada saat menjabat sebagai Manajer Marketing di PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING), hal tersebut tentunya sangatlah rancu mengingat dengan mendasarkan pada keterangan saksi Fakta TERBANDING/PENGGUGAT yakni Sdr ANDI SUANDI, yang menjelaskan apabila sejatinya marketing TIDAK BOLEH MENERIMA CASH KERAS atas pembayaran bertahap, adapun segala bentuk pembayaran cash keras tersebut sudah seharusnya diterima oleh bagian kasir perseroan bukanlah Marketing.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah tepat Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan adanya cash bertahap dari PEMBANDING/TERGUGAT.



5. Bahwa perihal adanya dalil – dalil PEMBANDING/TERGUGAT pada poin 4 halaman 5 dalam Memori Banding yang menjelaskan, jika PEMBANDING/TERGUGAT meminjamkan kedua Sertifikat atas 2 Objek Sengketa yang masing – masing terletak di Panorama Residence Blok A4 No 7 dan Panorama Bintaro Blok D No 15 kepada TERBANDING, dikarenakan adanya hubungan asmara antara PEMBANDING dan TERBANDING adalah suatu dalil yang sangat tidak berdasar dan beralasan secara hukum, serta dalil tersebut hanya tindakan PEMBANDING/TERGUGAT yang semata – mata hanya untuk mengaburkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi.

Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT kritisi atas makna keberatan PEMBANDING/TERGUGAT tersebut, adalah sangat aneh dan sangatlah tidak masuk akal jika PEMBANDING/TERGUGAT selaku perseorangan (Naturlijkepersoon) memiliki hubungan asmara dengan TERBANDING/ PT ARYA LINGGA MANIK selaku badan hukum (Rechtspersoon) bukan perseorangan, dimana relevansinya dan ratio legis atas dalil yang dimaksud oleh PEMBANDING/TERGUGAT tersebut. padahal apabila yang dimaksud adalah hubungan asmara antara Direktur TERBANDING dengan PEMBANDING, dimana bukti yang menyatakan hubungan asmara tersebut dan tentunya bukan termasuk dalam pokok perkara dan tidak pernah dibuktikan oleh PEMBANDING /TERGUGAT dalam pembuktian di persidangan Judex Factie tingkat pertama.

6. Bahwa perihal adanya dalil – dalil PEMBANDING/TERGUGAT pada poin 5 dan 6 halaman 5 dalam Memori Banding, dengan merujuk dalil PEMBANDING/TERGUGAT adalah secara sukarela meminjamkan dua sertifikat Objek Sengketa kepada TERBANDING/PENGGUGAT, untuk keperluan membantu Perusahaan/ PT ARYA LINGGA MANIK, maka tentunya dalil PEMBANDING/TERGUGAT tersebut hanya merupakan suatu dalil baru yang hanya mencari suatu pembenaran – pembenaran yang tidak mendasarkan pada bukti dan fakta hukum yang berlaku, mengingat dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian tidak pernah dimunculkan pada Judex Factie tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang a quo.

Bahwa hal tersebut sangatlah tidak masuk akal, jika memang PEMBANDING/TERGUGAT meminjamkan Sertifikat atas 2 (dua) Objek Sengketa tersebut kepada TERBANDING/PENGGUGAT untuk keperluan Perseroan dengan asumsi PEMBANDING telah melakukan pembayaran cash



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertahap terlebih dahulu atas dua Objek Sengketa, maka seharusnya bentuk kredit atas 2 (dua) Sertifikat Objek Sengketa tersebut bukanlah jaminan sebagai hak tanggungan atas kredit berbentuk KPR, melainkan seharusnya kredit yang dimaksud adalah kredit yang bersifat umum. Mengingat Kredit berbentuk KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank atas pembelian rumah oleh customer yang bersifat kredit. Sehingga secara tidak langsung hal tersebut secara a contrario menguatkan dalil – dalil yang telah diperjuangkan dan diperkuat oleh Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat pertama.

Dalil – dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian turut menegaskan atas bukti – bukti yang diajukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT pada Judex Factie tingkat pertama, yakni berupa Persetujuan Fasilitas Pembiayaan PT Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah atas nama Nurlistiyawati (PEMBANDING/TERGUGAT) Nomor: 076/OL/BMI/PURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2013 terkait Objek Tanah dan Bangunan yang terletak di Panorama Residence (Vide Bukti P-6A) serta Surat Penegasan Kredit (SPK) PT BII May Bank atas nama Nurlistiyawati /PEMBANDING/TERBANDING Nomor: 2015/022-HL4-000064-15 tertanggal 28 Agustus 2015 terikat Objek Tanah dan Bangunan yang terletak di Panorama Bintaro (Vide Bukti P-6B), yang dimana TERBANDING / PT ARYA LINGGA MANIK memang dari awal meminjam nama Nurlistiyawati / PEMBANDING untuk didaftarkan dalam Objek Sengketa dengan cara seolah – olah membeli dua Objek Sengketa Panorama Bintaro dan Panorama Residence tersebut secara Kredit KPR dari PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING), dimana nantinya TERBANDING selaku Perseroan akan mendapatkan dana segar dari Bank untuk keperluan usaha PT ARYA LINGGA MANIK/TERBANDING.

Bahwa dengan TERBANDING /PT ARYA LINGGA MANIK meminjam nama PEMBANDING (NURLISTIYAWATI) atas dua Objek Sengketa yang masing – masing terletak di Panorama Bintaro dan Panorama Residence tersebut, akhirnya PT ARYA LINGGA MANIK mendapatkan dana sebesar Rp 875.000.000 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari BII Maybank dan PT ARYA LINGGA MANIK mendapatkan dana sebesar Rp1.125.000.000 (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dari Bank Muamalat, sebagaimana didasarkan pada (Vide Bukti P-7A dan P-7B). Dimana angsuran dan pelunasan kredit yang diatasnamakan PEMBANDING/TERGUGAT tersebut juga dibayarkan seluruhnya oleh PT ARYA LINGGA MANIK/TERBANDING.

**Halaman 147 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

Hal tersebut sebagaimana diperkuat dengan keterangan saksi Fakta yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT yakni Sdri HARTOVIA HARDIKA, yang memberikan keterangan salah satunya adalah sebagai berikut:

HARTOVIA HARDIKA:

- Bahwa Saksi menerangkan dan menjelaskan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diatas adalah jual beli dengan sistem KPR yakni Tergugat/Pembanding membeli rumah yang beralamat di Bintaro (Tangerang Selatan) dengan cara kredit ke Bank Interational Indonesia (BII) sejumlah Rp 875.000.000 (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Saksi menerangkan mekanisme pengajuan KPR adalah dengan melakukan pengajuan KPR ke bank terlebih dahulu, setelah itu pihak Bank ACC baru dibuatkan Akta Jual Beli setelah itu dana diterima oleh PENGGUGAT selaku penjual rumah.
- Bahwa Saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa pembuatan AJB diatas pesanan dari BII kepada Notaris dengan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari BII sehingga tidak ada pembelian Objek Sengketa rumah secara cash keras dari pembeli Nurlistiyawati /PEMBANDING/TERGUGAT kepada PT ARYA LINGGA MANIK /PEMBANDING.

## TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING/TERGUGAT

Judex Factie Tidak Cermat, Tidak Teliti dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (On Voldoende Gemotiveerd) Kewenangan Absolut Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara

7. Bahwa dalam hal ini TERBANDING/PENGGUGAT dengan tegas membantah dalil – dalil keberatan PEMBANDING/TERGUGAT, sebagaimana terdapat pada Memori Banding halaman 6, yang menjelaskan Judex Factie tidak cermat dengan menjelaskan senyatanya perkara a quo adalah kewenangan Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara.
8. Bahwa dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian merupakan eksepsi yang mengada - ada serta tidak berdasar secara hukum. Perlu TERBANDING/PENGGUGAT sampaikan, gugatan a quo sebagaimana yang diajukan pada Judex Factie tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang merupakan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang didasarkan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, PEMBANDING terhadap

Halaman 148 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN





TERBANDING/PENGGUGAT dengan cara menguasai objek sengketa dan tidak menyerahkan Objek Sengketa kepada PEMBANDING sebagai pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa. Atas nama Objek Sengketa tersebut hanya di atasnamakan PEMBANDING/TERGUGAT untuk keperluan KPR di Bank, agar nantinya TERBANDING/PENGGUGAT selaku perseroan mendapatkan dana dari Bank, untuk memenuhi keperluan usaha perseroan.

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT senyatanya juga secara sadar telah mengetahui dan menyadari namanya dipinjam oleh TERBANDING/PENGGUGAT tersebut. Oleh karena itu pula TERBANDING memposisikan PEMBANDING, selaku pihak yang menguasai Objek Sengketa sebagai pihak yang melakukan suatu tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan tentunya tindakan ini sama sekali tidak diakibatkan oleh suatu keputusan ataupun sebuah beschiking yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian pembatalan sertifikat a quo tersebut bukan semata – mata dikarenakan akibat dari tindakan Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan merupakan suatu konsekuensi atau merupakan suatu akibat hukum, atas tindakan yang dilakukan oleh PEMBANDING terhadap TERBANDING tersebut.

9. Bahwa selain itu, menurut pemahaman yang logis tidaklah mungkin TERBANDING/PENGGUGAT mengajukan pembatalan sertifikat a quo seketika setelah objek sengketa telah terbit sertifikat. Oleh karena memang TERBANDING/PENGGUGAT meminjam nama PEMBANDING/TERGUGAT untuk didaftarkan pada objek segketa karena kepentingan kegiatan usaha TERBANDING/PENGGUGAT selaku perseroan ketika itu. Namun ternyata keadaan tersebut dimanfaatkan oleh secara melawan hukum oleh TERBANDING/PENGGUGAT dengan menguasai objek sengeketa.

10. Bahwa perihal sertifikat atas Objek Sengketa a quo yang menurut pemahaman TERBANDING /PENGGUGAT adalah sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merupakan pemahaman keliru karena tidak memahami perkara a quo secara utuh. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 55 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 55 tersebut, maka penerbitan Sertifikat atas dua Objek Sengketa a quo pun telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga Judex Factie tingkat pertama in casu Pengadilan Negeri Tangerang selaku Lembaga Peradilan yang berwenang untuk memiliki kompetensi abosolut serta memeriksa dan mengadili perkara a quo.

11. Bahwa guna menegaskan perkara a quo adalah merupakan kewenangan dari suatu Peradilan Umum incasu adalah Pengadilan Negeri Tangerang, maka TERBANDING/PENGGUGAT akan mendasarkan pada Buku PUSLITBANG HUKUM DAN PERADILAN BADAN LITBANG DIKLAT KUMDIL MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA 2014 perihal TITIK SINGGUNG KEWENANGAN ANTARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA DENGAN PERADILAN UMUM DALAM SENGKETA PERTANAHAN, dimana dalam buku tersebut juga menjelaskan metode untuk menentukan batas kewenangan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam sengketa pertanahan adalah dengan jalan melihat kualifikasi perbuatan apa yang dilakukan dan lingkup peraturan apa yang dilanggar. Bila menyangkut hukum perdata maka peradilan perdata lah yang berwenang menyelesaikannya, tetapi bila yang dilanggar peraturan hukum administrasi Negara maka peradilan administrasilah yang berwenang menyelesaikannya.

Maka berdasarkan permasalahan a quo, jika yang menjadi permasalahan adalah bukan terkait dengan persoalan adanya cacat prosedural dalam penerbitan sertifikat, melainkan sebuah tindakan Perbuatan Melawan hukum Pasal 1365 KUHPdata yang dilakukan oleh PEMBANDING dengan TERBANDING, yang masuk kedalam kualifikasi ranah hukum perdata oleh karenanya dalil PEMBANDING yang menjelaskan permasalahan masuk ke dalam ranah hukum Administrasi adalah sebuah dalil yang sangat tidak berdasar dan beralasan secara hukum. Sehingga oleh karenanya sudah tepat bagi Judex Factie tingkat pertama yang menolak eksepsi dari PEMBANDING/TERGUGAT serta tetap memutus jika PEMBANDING/TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).

## TANGGAPAN ATAS PEMBANDING/TERGUGAT

Judex factie tidak cermat, tidak teliti, keliru dan kurang cukup mempertimbangkan (on voldoende gemotiveerd) tentang eksepsi diskualifikatoir (disqualificatoir exceptie). Ekspesi diskualifikasi (gemis

**Halaman 150 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



aanhoedanigheid): yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak”

12. Bahwa TERBANDING / PENGGUGAT menolak dengan tegas eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERBANDING/PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak dalam perkara a quo dengan mendasarkan akta Jual Beli Nomor 992/2015 tertanggal 25 September 2015 yang merupakan objek sengketa yang terletak di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, dimana pada saat itu TERBANDING / PENGGUGAT tidak menjual objek sengketa kepada TERGUGAT dan bukan PT ARYA LINGGA MANIK in casu PENGGUGAT (hlm 9 – 10).

13. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT sampaikan eksepsi PEMBANDING yang demikian terang benderang menunjukkan upaya PEMBANDING untuk mensumirkan perkara a quo dengan menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya terjadi serta merupakan upaya oleh PEMBANDING/TERGUGAT untuk mengaburkan inti permasalahan hukum jika senyatanya PEMBANDING/TERGUGAT hanya diatasnamakan atas dua Sertifikat Objek Sengketa yang masing – masing berada di Perumahan Panorama Bintaro Blok D No 15, serta Panorama Residence Blok A4 No 7.

Bahwa apabila TERBANDING/PENGGUGAT meninjau aspek historis terciptanya hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING pada Objek Sengketa, selain itu ditinjau dari aspek transaksi pembayaran yang telah dilakukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT terhadap Objek Sengketa, serta dilandasi dengan prinsip pemilik manfaat (beneficial ownership) sehingga terang benderang menunjukkan kepemilikan TERBANDING /PENGGUGAT selaku perseroan terhadap objek sengketa.

Hal ini sebagaimana dapat TERBANDING/PENGGUGAT buktikan perolehan objek sengketa a quo berasal dari TERBANDING/PENGGUGAT serta pemanfaatan objek sengketa a quo juga dimanfaatkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT ketika KPR dibank incasu BII Maybank atas Objek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 serta Bank Muamalat atas Objek Sengketa yang terletak di Panorama Residence Blok A4 No 7 maupun pemanfaatan objek sebagaimana kepemilikan pada umumnya. Sehingga dengan memperhatikan kedua aspek tersebut, terang benderang menunjukkan kepemilikan TERBANDING terhadap kedua objek



sengketa, sekalipun nama PEMBANDING lah yang terdaftar di dalam sertifikat a quo. Lebih tegasnya TERBANDING sampaikan, demi keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, penempatan nama PEMBANDING didalam sertifikat a quo, hanyalah dilandasi kepercayaan TERBANDING selaku perseroan kepada PEMBANDING, yang ketika itu masih bekerja dengan TERBANDING. Oleh karena kepentingan usaha yang mendesak ketika itu, TERBANDING meminjam nama PEMBANDING untuk ditempatkan di dalam sertifikat a quo dan bukan sebagai maksud pemberian objek sengketa kepada, namun dengan berhentinya PEMBANDING selaku mantan karyawan pada perseroan / TERBANDING, PEMBANDING dengan melawan hukum mengusai serta tidak menyerahkan objek sengketa kepada TERBANDING dan berupaya mendalilkan dengan serangkaian fakta bohong mengenai kepemilikannya atas objek sengketa.

14. Bahwa berdasarkan uraian TERBANDING/PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan yuridis, jika sejatinya TERBANDING/PENGGUGAT selaku perseroan memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum terhadap kedua objek sengketa sehingga mempunyai kapasitas (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan selaku TERBANDING/PENGGUGAT dalam perkara a quo. Dengan demikian TERBANDING/PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara a quo menolak eksepsi diskualifikatoir dari PEMBANDING/TERGUGAT.

15. Bahwa hal tersebut sebagaimana didasarkan pada keterangan Saksi Fakta beserta pada bukti tertulis sebagaimana terdapat pada Judex Factie tingkat pertama yakni adalah sebagai berikut:

Saksi Fakta Sdri YANTI ARMANSYAH, S.E.:

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan permasalahan antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT adalah permasalahan pinjam nama dengan cara jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah).
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan yang membayar hingga lunas kedua rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan adalah PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan rumah yang terletak di Panorama Residence Depok seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ratus lima puluh juta rupiah), dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan yang membayar hingga lunas kedua rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan adalah PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT meminjam nama Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT untuk dana, namun saksi tidak mengetahui ada perjanjian pinjam nama atau tidak antara PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa Sdri Nurlistyawati/TERGUGAT dulunya adalah karyawan di PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT dan saat ini sudah tidak bekerja lagi di PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT sudah sering meminjam nama karyawannya untuk melakukan proses jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) agar mendapatkan dana segar untuk modal perusahaan.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT sama sekali tidak pernah mencicil atau mengangsur KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan proses pembayaran yang dilakukan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT adalah melalui Sdr. Nurlistyawati/TERGUGAT dengan cara PT Arya Lingga Manik menyetor ke rekening Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT dan kemudian pihak Bank secara otomatis melakukan penarikan atau pendebitan secara otomatis.

### Saksi Fakta Sdr ANDI SUANDI:

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan pada tahun 2015 pernah dipinjam namanya oleh PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT untuk mendapatkan dana segar dengan cara jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah), hal ini sama dengan yang telah dilakukan oleh PT

**Halaman 153 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arya Lingga Manik/PENGGUGAT terhadap Sdri Nurlistyawati/TERGUGAT.

- melakukan jual beli secara KPR atas 1 (satu) unit rumah yang berada di Panorama Bintaro, Tangerang Selatan seharga sekitar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan jual beli yang dilakukan antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan saksi adalah jual beli pura - pura.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan saat dilakukan peminjaman nama, yang melakukan proses KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada bank adalah Sdri Nurlistyawati sendiri.

Saksi Fakta Sdri HARTOVIA HARDIKA:

- Bahwa saksi menerangkan mekanisme pengajuan KPR adalah dengan melakukan pengajuan KPR ke bank terlebih dahulu. Setelah Bank acc baru dibuatkan akta jual beli setelah itu dana baru cair dan diterima oleh PENGGUGAT selaku penjual rumah.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan Notaris tempat saksi bekerja saat ini ada kerjasama dengan Bank International Indonesia dalam pembuatan AJB yang menggunakan fasilitas kredit dari BII.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa pembuatan AJB diatas atas pesanan dari BII kepada Notaris dengan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari BII sehingga tidak ada pembelian objek sengketa rumah secara cash keras dari pembeli Nurlistyawati/TERGUGAT kepada penjual PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.

Bukti Tertulis PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING/PENGGUGAT):

- Bukti P -7A (Copy sesuai asli) =Rekening Koran Mandiri milik PT ARYA LINGGA MANIK (PENGGUGAT) Nomor Account:1180004643275 dari tanggal 01 September 2015 sampai dengan 30 September 2015
- Bukti P-7B (Copy sesuai asli) = Rekening Koran Bank Muamalat milik PT ARYA LINGGA MANIK (PENGGUGAT) Nomor: 003383434
- Bukti P -11 B sampai dengan P – 11 AK =Bukti Transfer Pembayaran beserta Rekening Koran Pembayaran Angsuran Kredit dari PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING/PENGGUGAT) kepada Sdri NURLISTYAWATI

Halaman 154 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PEMBANDING/TERGUGAT) DI Bank Muamalat atas Objek Sengketa di Panorama Residence Depok.

- Bukti P – 13 A sampai dengan P- 13 V = Rekening Koran Bank Mandiri milik PT ARYA LINGGA MANIK perihal pembayaran angsuran kredit ke Sdri NURLISTIYAWATI atas Objek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15

Bahwa berdasarkan pada saksi – saksi fakta beserta dalil – dalil yang dijelaskan oleh TERBANDING/PENGGUGAT, maka oleh karenanya sudah tepat amar putusan Judex Factie tingkat pertama, yang menjelaskan jika PT ARYA LINGGA MANIK / TERBANDING adalah pemilik yang sesungguhnya atas dua Objek Sengketa yang masing – masing terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 dan Panorama Residence Blok A4 No 7.

## TANGGAPAN ATAS PEMBANDING/TERGUGAT

“Judex Factie Telah Salah, Keliru dan Tidak Teliti serta Kurang Cukup Mempertimbangkan (OnVoldoende Gemotiveerd) Error in Objecto”

16. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT, pada Memori Banding pada halaman 9, pada pokoknya menyatakan Judex Factie tingkat Pertama incasu Pengadilan Negeri Tangerang telah salah, keliru dan tidak teliti serta kurang cukup mempertimbangkan, adalah suatu dalil eksepsi yang sangat mengada – ada serta tidak berdasar dan beralasan secara hukum. sebagai upaya untuk mensumirkan perkara a quo.

Bahwa sebagaimana yang telah TERBANDING/PENGGUGAT kemukakan di atas, kembali TERBANDING/ PENGGUGAT adalah pemilik yang sesungguhnya terhadap kedua objek sengketa baik berupa tanah dan bangunan yang terdapat di Panorama Bintaro Blok D No 15 serta Panorama Residence Blok A 4 No 7, dengan mendasarkan pada aspek historis terciptanya hubungan hukum antara PEMBANDING/TERGUGAT dengan TERBANDING/PENGGUGAT pada Objek Sengketa, selain itu ditinjau dari aspek transaksi pembayaran yang telah dilakukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT terhadap Objek Sengketa, serta dilandasi dengan prinsip pemilik manfaat (beneficial ownership) sehingga terang benderang menunjukkan kepemilikan TERBANDING atas objek sengketa tersebut.

17. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan, meskipun terdapat suatu kesalahan redaksional, tentunya tidak dapat mengurangi esensi

**Halaman 155 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



ataupun makna dari permasalahan hukum yang dipermasalahkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh *Judex Factie* tingkat pertama *incasu* Pengadilan Negeri Tangerang. Terlebih yang senyatanya dipermasalahkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT adalah tidak terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Curug tersebut tetapi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 / Kelurahan Curug sebagai pecahan dari SHGB tersebutlah yang menjadi alas hak atas Objek Sengketa yang terdapat pada Panorama Residence Blok A4 No 7, yang tentunya hal tersebut sama – sama diakui sebagai sengketa baik oleh TERBANDING/ PT ARYA LINGGA MANIK dengan PEMBANDING/ Sdri NURLISTIYAWATI sebagai sengketa pada Judex Factie tingkat pertama.

Hal tersebut dapat dilihat pada bukti tertulis yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dengan TERBANDING/PENGGUGAT pada tingkat *judex Factie* tingkat pertama, yang sama – sama menjelaskan Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 sebagai alas hak atas sebidang tanah dan bangunan di Panorama Residence Blok A4 No 7, yang dibuktikan adalah sebagai berikut:

P-3 :Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Panorama Residence Blok A4 No 7

T-2 :Sertifikat Hak Milik No:2743 atas nama Nurlistiyawati yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok.

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut pula, maka tentunya Judex Factie tingkat pertama incasu Pengadilan Negeri Tangerang, telah tepat dan teliti untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, serta Judex Factie tingkat pertama juga telah benar untuk mempertimbangkan dan memberikan amar putusan untuk menjelaskan jika TERBANDING/PENGGUGAT yakni PT ARYA LINGGA MANIK selaku pemilik yang sesungguhnya atas dua Objek Sengketa, baik yang terdapat di Panorama Bintaro Blok D No 15 serta Panorama Residence Blok A4 No 7.

#### TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING/TERGUGAT

Judex Factie Telah Salah, Keliru dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (*On Voldoende Gemotiveerd*) Eksepsi Obscuur Libel

19. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT dalam Memori Banding pada halaman 10 sampai dengan halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan gugatan

**Halaman 156 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



TERBANDING/PENGGUGAT kabur dan/atau samar-samar dengan mendalilkan PENGGUGAT mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM pada *judex factie* tingkat pertama, tetapi disisi lain TERBANDING/PENGGUGAT dalam *posita* dan *petitumnya* meminta semua pembayaran angsuran atas kedua objek sengketa dianggap sah serta menginginkan adanya pembatalan atas sertifikat objek sengketa yang merupakan ranah peradilan Tata Usaha Negara (angka 13 hlm 12).

20. Bahwa eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian dibuat tanpa didasarkan pada argumentasi hukum yang jelas serta mencampur adukkan antara eksepsi obscur libel dengan eksepsi kompetensi absolut, sehingga dengan terang tampak eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT dibuat dengan mengada - ada dan disusun atas serangkaian fakta bohong dengan tidak mendasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Sehingga oleh karenanya PEMBANDING/TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara a quo menolak eksepsi obscur libel dari PEMBANDING/TERGUGAT.
21. Bahwa selain itu TERBANDING/PENGGUGAT dengan tegas menolak dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang menyatakan isi dan formulasi gugatan a quo tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan (angka 14 hlm 12). Bahwa dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian tidak didukung oleh argumentasi hukum dan bukti yang jelas, dengan ungkapan lain dalil PEMBANDING/TERGUGAT dibuat dengan tanpa dasar dan beralasan secara hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia pada Judex Factie tingkat banding dalam perkara a quo.
22. Bahwa dengan jelas gugatan TERBANDING/PENGGUGAT telah memuat syarat formil gugatan berupa penanggalan surat, kompetensi relatif dan absolut pengadilan, identitas PARA PIHAK, fundamentum petendi yang konsisten dengan petitum, serta penguraian nilai kerugian yang dengan jumlah yang pasti. Dengan demikian gugatan TERBANDING/PENGGUGAT terang dan nyata telah memenuhi syarat formil suatu gugatan. Oleh karenanya berdasar secara hukum eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT yang menyatakan gugatan TERBANDING/PENGGUGAT yang tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan di tolak oleh Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara a quo.
23. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT dengan tegas menolak dalil - dalil eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERBANDING/PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas



PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan TERBANDING/PENGGUGAT. Dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian semakin jelas menunjukkan upaya PEMBANDING/TERGUGAT untuk mensumirkan perkara *a quo*. Padahal tidak ada satupun dalil TERBANDING/PENGGUGAT yang dapat menunjukkan atau membuktikan bagaimana TERBANDING/PENGGUGAT memperoleh kedua objek sengketa a quo. Sementara tentunya dalil – dalil TERBANDING/PENGGUGAT sudah secara pasti dan didukung oleh alat-alat bukti tertulis maupun saksi fakta pada Judex Factie pertama incasu Pengadilan Negeri Tangerang, jika kedua objek sengketa yang masing – masing terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 serta Panorama Residence Blok A4 No 7 sesungguhnya merupakan milik TERBANDING/PENGGUGAT selaku perseroan. Adapun nama PEMBANDING/TERGUGAT hanya dipakai didalam sertifikat objek sengketa dengan dasar kepercayaan TERBANDING/PENGGUGAT serta guna keperluan perseroan TERBANDING/PENGGUGAT untuk mendapatkan dana segar. Selain itu dahulu PEMBANDING/TERGUGAT merupakan karyawan TERBANDING/PENGGUGAT, dengan demikian TERBANDING/PENGGUGAT dapat menaruh kepercayaan kepada PEMBANDING/TERGUGAT untuk meminjam namanya untuk kemudian didaftarkan pada sertifikat objek sengketa. Namun setelah PEMBANDING/TERGUGAT berhenti dari perusahaan TERBANDING/PENGGUGAT, PEMBANDING/TERGUGAT secara melawan hukum menguasai objek sengketa yang berlokasi di di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok serta Panorama Bintaro Blok D No 15 serta tidak menyerahkan kedua Objek Sengketa tersebut kepada TERBANDING dengan dalih bahwa PEMBANDING/TERGUGAT lah pemilik yang sesungguhnya objek sengketa karena sebagaimana yang didaftarkan dalam sertifikat a quo. Disinilah terang dan nyata letak PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT kepada TERBANDING/PENGGUGAT.

24. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan *posita* gugatan TERBANDING/PENGGUGAT tidak berkesesuaian dengan *petitum* dengan mendalilkan TERBANDING/PENGGUGAT telah melakukan perbaikan gugatan, di mana di dalam *posita* TERBANDING/PENGGUGAT





menghapus rincian pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT kepada Bank Internasional Indonesia Maybank, namun demikian pada *petitum* PENGGUGAT masih memintakan menyatakan sah atas semua pembayaran (eksepsi angka 19 – 21, hlm 14 – 15).

25. Bahwa dengan tegas TERBANDING/PENGUGAT sampaikan, yang TERBANDING/PENGUGAT hapus kerugian dalam perbaikan gugatan dalam persidangan tanggal 29 Januari 2019 adalah KERUGIAN MATERIIL (halaman 26 – 28) BUKAN POSITA yang berkaitan dengan rincian pembayaran yang dilakukan PENGUGAT kepada Bank Internasional Indonesia Maybank. Sementara posita tentang rincian pembayaran tersebut masih tertuang jelas dan tegas sebagaimana di dalam posita gugatan angka 13 – 14 halaman 12 – 15). Sehingga dengan dihapusnya rincian kerugian materiil tersebut tidak membawa pertentangan antara posita dan petitum gugatan a quo.

26. Bahwa dengan demikian tidak terdapat cacat formil antara posita dengan petitum gugatan a quo. Tegasnya TERBANDING/PENGUGAT sampaikan antara Posita dan Petitum gugatan a quo sudah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8 nomor 3 Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering yang menjadi pedoman dalam suatu gugatan yang menyatakan:

“upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu”,  
Dengan demikian terang benderang gugatan a quo tidak kabur.

27. Bahwa TERBANDING/PENGUGAT kembali tegaskan eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT perihal adanya ketidakjelasan atau kekaburan (*obscuur libel*) atas dalil – dalil yang disampaikan TERBANDING/PENGUGAT, adalah suatu dalil yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum, mengingat jika mendasarkan pada gugatan TERBANDING/PENGUGAT pada *judex factie* tingkat pertama, telah dengan jelas dan terang menyebutkan perbuatan mana yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan baik oleh PEMBANDING/TERGUGAT, lalu menyebutkan pula secara jelas, besaran kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum oleh PEMBANDING/TERGUGAT, serta telah pula menyebutkan Dasar hukum gugatan atau posita atau *fundamentum petendi*, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan sudah di terangkan dengan jelas dan pasti. Terlebih posita dengan petitum atau tuntutan TERBANDING/PENGUGAT telah dirinci dengan jelas dan memiliki



hubungan kausalitas dengan dalil gugatan, dengan demikian tidak ada kekaburan di dalamnya.

28. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terang benderang dan sempurna tampak jelas eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT dibuat dengan mengada-ada dan menyesatkan. Oleh karenanya TERBANDING/PENGGUGAT meyakini Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo, dapat dengan mudah memahami maksud dari PEMBANDING/TERGUGAT untuk mensumirkan perkara a quo, untuk selanjutnya TERBANDING/PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara a quo menolak eksepsi obscur libel dari PEMBANDING/TERGUGAT.

**TANGGAPAN ATAS KEBERATAN KEDUA PEMBANDING:**

*“Judex Factie tingkat Pertama telah Mempertimbangkan Alat Bukti yang Penting”*

29. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan jika sejatinya dalil PEMBANDING/TERGUGAT, yang menjelaskan *Judex Factie tingkat pertama incasu Pengadilan Negeri Tangerang yang tidak mempertimbangkan fakta hukum serta mengesampingkan bukti – bukti yang diajukan adalah sebuah dalil yang tidak berdasar dan beralasan secara hukum, mengingat senyatanya Judex Factie tingkat pertama telah mempertimbangkan semua bukti – bukti tertulis serta saksi fakta yang ada, dengan melihat jika bukti dan saksi fakta yang diajukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT lah yang memiliki kekuatan hukum dan memiliki fakta hukum yang sebenarnya terjadi dengan relevansi perkara a quo.*

30. Bahwa *Judex Factie tingkat pertama, telah memiliki pertimbangan yang tepat dan benar dengan mengesampingkan bukti pembelian cash bertahap yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT yakni (Vide Bukti T-5 sampai dengan Vide Bukti T-11). Mengingat bukti yang demikian adalah bukti yang tidak valid dengan tidak mendasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya, dimana bukti cash bertahap tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pembayaran yang berlaku di PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING/PENGGUGAT), serta PEMBANDING/TERGUGAT juga tidak dapat membuktikan adanya bukti berupa contoh Surat Kesepakatan Pembayaran Tunai (Vide Bukti P-18).*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat apabila ada pembayaran cash atas pembelian unit harus didasarkan pada Surat Kesepakatan Pembayaran Tunai yang tentunya harus didasarkan pada jangka waktu tertentu dengan jumlah nominal pembayaran cash bertahap yang sama pula. Sedangkan bukti cash bertahap yang didalilkan oleh PEMBANDING/TERGUGAT tersebut tidak memiliki jangka waktu dan pembayarannya pun dilakukan dengan nominal yang sama pula bahkan berdasarkan dalil PEMBANDING/TERGUGAT tersebut, pembayaran cash bertahap tersebut diterima bukan oleh bagian kasir ataupun pihak yang berhak menerima pembayaran uang, melainkan diterima oleh bagian marketing yang tugasnya adalah bukan untuk menerima pembayaran melainkan untuk memasarkan unit dari PT ARYA LINGGA MANIK (TERBANDING/PENGGUGAT) bahkan bukti pembayaran cash bertahap tersebut merupakan bentuk pembayaran dari uang muka (DP), hal tersebut sangatlah aneh jika melihat adanya pembayaran atas uang muka Objek Panorama Residence mencapai Rp 985.000.000 (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) padahal harga jual Objek tersebut mendekati bahkan melebihi dari uang muka yang telah dibayarkan oleh PEMBANDING/TERGUGAT pada saat itu, sehingga oleh karenanya sudah tepat Judex Factie tingkat pertama yang mengesampingkan bukti yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT tersebut.

Bahwa secara a contrario TERBANDING/PENGGUGAT justru memiliki bukti yang valid, dengan memiliki bukti jika kedua Objek Sengketa tersebut diatasnamakan PEMBANDING/TERGUGAT dengan cara seolah – olah memperoleh dengan cara KPR di BII MAYBANK untuk Objek Panorama Bintaro Blok D No 15 dan Bank Muamalat untuk Objek Panorama Residence Blok A4 No 7, guna keperluan dana segar untuk perseroan. Bahkan TERBANDING/PENGGUGAT lah yang membayar semua angsuran kredit beserta pelunasan atas dua Objek Sengketa tersebut di Bank.

Hal telah secara tegas dan nyata dibuktikan oleh TERBANDING/PENGGUGAT pada bukti tertulis yakni adalah sebagai berikut:

- Bukti Sertoran Tunai dan Rekening Koran atas pembayaran angsuran beserta pelunasan Objek Sengketa Panorama Bintaro Blok D No 15 di Bank BII Maybank **(Vide Bukti P-13A sampai dengan Vide Bukti P-13V).**
- Bukti Setoran Tunai dan Rekening Koran atas pembayaran angsuran beserta pelunasan Objek Sengketa Panorama Residence Blok A4 No 7 di Bank Muamalat **(Vide Bukti P-11A sampai dengan P-11AK)**

*Halaman 161 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN*

### Disclaimer

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



31. Bahwa dalam hal ini TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang menjelaskan jika Ir Made Prabawa Lingga selaku Direktur TERBANDING/PENGGUGAT menerima pembayaran atas cash keras, karena dalil tersebut tidak berdasar dan beralasan secara hukum tidak ada istilah cash keras, istilah frase cash keras adalah akal-akalan PEMBANDING/TERGUGAT. Justru dalam hal ini TERBANDING/PENGGUGAT melihat adanya inkonsistensi dari dalil yang disampaikan oleh PEMBANDING/TERGUGAT itu sendiri, dimana dalam paragraf 2 pada poin 14 dalam Memori Banding menegaskan peralihan atas dua Objek Sengketa tersebut melalui cash bertahap dan bukan melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah), namun pada poin 5 Memori Bandingnya, PEMBANDING/TERGUGAT mengakui adanya uang pembayaran KPR dengan dalih transfer pembayaran KPR dalah untuk mengembalikan pinjaman hutang dari TERBANDING kepada PEMBANDING. justru TERBANDING/PENGGUGAT lah yang dari awal telah membuat kekaburan hukum dan membuat dalil keberatan yang sangat bertentangan antara satu poin dengan poin lainnya, oleh karenanya dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian, sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Judex Factie pada tingkat banding.

32. Bahwa tanggapan keberatan TERBANDING/PENGGUGAT juga didasarkan pada keterangan saksi – saksi fakta yakni adalah sebagai berikut:

- Saksi Fakta Sdri YANTI ARMANSYAH, SE
  - Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan permasalahan antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT adalah permasalahan pinjam nama dengan cara jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah).
  - Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa 2 rumah tersebut terletak di 1 rumah Panorama Residence Depok dan 1 rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan.
  - Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan rumah yang terletak di Panorama Residence Depok seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan yang membayar hingga lunas kedua rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan adalah PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT meminjam nama Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT untuk dana, namun saksi tidak mengetahui ada perjanjian pinjam nama atau tidak antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan dalam mengajukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atas 2 (dua) rumah tersebut menggunakan 2 (dua) bank yang berbeda, yaitu rumah yang terletak di Panorama Residence Depok menggunakan Bank Muamallat, dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan menggunakan Bank Internasional Indonesia (BII) Maybank.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa sudah ada proses pembuatan Akta Jual Beli antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT sudah sering meminjam nama karyawannya untuk melakukan proses jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) agar mendapatkan dana segar untuk modal perusahaan.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa telah dilakukan pelunasan atas rumah yang terletak di Panorama Residence Depok sebesar Rp. 1.097.000.000,- (satu milyar sembilan puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 28 November 2017 dan pelunasan untuk rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan sebesar Rp.813.250.000,- (delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 28 November 2017.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT sama sekali tidak pernah mencicil atau mengangsur KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan proses pembayaran yang dilakukan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT adalah melalui Sdr. Nurlistyawati/TERGUGAT dengan cara PT Arya Lingga

**Halaman 163 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manik menyetor ke rekening Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT dan kemudian pihak Bank secara otomatis melakukan penarikan atau pendebitan secara otomatis.

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT tidak pernah terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran atas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) kedua objek a quo tersebut hingga kedua rumah tersebut dilakukan pelunasan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.

### Saksi Fakta Sdr Indra:

- Saksi menerangkan bahwa saksi dipinjam namanya pada tahun 2014 untuk pembelian tanah di Bekasi seluas 1 hektar senilai sekitar 3 milyar yang kemudian dibaliknama kepada PT. Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.
- Saksi mengetahui bahwa ada aturan bagian marketing tidak boleh menerima uang. Selain itu bagian marketing hanya mengeluarkan kwitansi sementara untuk pembayaran Down Payment (DP) yang selanjutnya disetorkan kepada bagian keuangan.
- Bahwa Saksi menerangkan dan menjelaskan jika saksi selama bekerja di PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT, bekerja di bidang project.
- Bahwa Saksi menerangkan dan menjelaskan jika setiap ada pembayaran tersebut seharusnya diterima oleh bagian keuangan, bukan dari bagian marketing.
- Bahwa Saksi menerangkan dan menjelaskan jika marketing tidak berhak mengeluarkan kwitansi ataupun menerima cash keras dari customer.

### Saksi Fakta Sdri Hartovia Hardika:

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diatas adalah jual beli dengan system KPR yakni **Tergugat** membeli rumah yang beralamat di Bintaro (Tangerang Selatan) dengan cara kredit ke Bank International Indonesia (BII) sejumlah Rp 875.000.000,00 ( delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi menerangkan mekanisme pengajuan KPR adalah dengan melakukan pengajuan KPR ke bank terlebih dahulu. Setelah

Halaman 164 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

Bank acc baru dibuatkan akta jual beli setelah itu dana baru cair dan diterima oleh PENGUGAT selaku penjual rumah.

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan Notaris tempat saksi bekerja saat ini ada kerjasama dengan Bank International Indonesia dalam pembuatan AJB yang menggunakan fasilitas kredit dari BII.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa pembuatan AJB diatas atas pesanan dari BII kepada Notaris dengan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari BII sehingga tidak ada pembelian objek sengketa rumah secara cash keras dari pembeli Nurlistyawati/TERGUGAT kepada penjual PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT.

Bahwa berdasarkan pada bukti – bukti tertulis dan keterangan saksi fakta sebagaimana tersebut diatas, oleh karenanya dalil – dalil PEMBANDING/TERGUGAT sebagaimana terdapat pada Memori Bandingnya harusnya dinyatakan tidak berdasar dan tidak beralasan secara hukum.

## TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING/TERGUGAT

*Judex Factie* mengesampingkan bukti T-1 dan T-3 tentang Akta Jual Beli atas Objek a quo yang telah dilakukan antara Pembanding dengan Terbanding

33. Bahwa dalam hal ini TERBANDING/PENGUGAT menilai Majelis Hakim a quo telah tepat menilai jika atas dua Sertifikat Objek Sengketa atas sebidang tanah dan bangunan yang masing – masing terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 dan Panorama Residence Blok A4 No 7 sesungguhnya adalah milik PT ARYA LINGGA MANIK / TERBANDING selaku perseroan.

34. Bahwa TERBANDING/PENGUGAT tegaskan adalah pemilik manfaat (Beneficial Ownership) atas kedua Objek Sengketa tersebut, hal tersebut dibuktikan dengan penggunaan nama PEMBANDING/TERGUGAT tersebut semata – mata untuk keperluan perseroan dalam mendapatkan dana segar untuk kegiatan usahanya, sehingga telah jelas dan terang pihak yang memanfaatkan dan memiliki kepentingan hukum atas dua Objek Sengketa baik yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 maupun Panorama Residence Blok A4 No 7 adalah PT ARYA LINGGA MANIK selaku badan hukum /Rechtspersoon bukan Ir Made Purbawa Lingga selaku pribadi (Natuurlijke Persoon).

Halaman 165 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN

### Disclaimer

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



35. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan perihal adanya Akta Jual Beli Nomor 992/2015 tertanggal 25 September 2015 (Vide Bukti T-1) dan Akta Jual Beli Nomor: 104/2013 tertanggal 06 September 2013 (Vide Bukti T-3), bukan semata – mata menguatkan adanya bukti pembelian cash keras atas kedua Objek Sengketa oleh PEMBANDING/TERGUGAT, mengingat senyatanya PEMBANDING/TERGUGAT tidak pernah melakukan proses levering dan tunai atas kedua Objek Sengketa tersebut, dapat dikatakan pembentukan AJB atas kedua Objek Sengketa tersebut, hanya sebagai suatu syarat formalitas untuk dilakukan KPR atas kedua Objek Sengketa yang di atasnamakan PEMBANDING/TERGUGAT, bahkan Notaris/PPAT yang membuat AJB tersebut adalah selaku pihak yang secara langsung ditunjuk oleh pihak bank incasu Bank BII Maybank untuk Objek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 serta Bank Muamalat untuk Objek Sengketa yang terletak di Panorama Residence Blok A4 No 7.

Perlu TERBANDING/PENGGUGAT kembali tegaskan pembuatan AJB atas kedua Objek Sengketa tersebut semata – semata dengan tujuan agar Perseroan PT ARYA LINGGA MANIK/TERBANDING mendapatkan dana segar untuk keperluan perseroanya. Hal tersebut dibuktikan dengan TERBANDING lah yang melakukan keseluruhan pembayaran angsuran dan pelunasan KPR atas dua Objek Sengketa a quo. Oleh karenanya dalil TERBANDING/PENGGUGAT yang hanya mendasarkan atas kedua AJB menjadi kepemilikannya tanpa mempertimbangkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah suatu dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum.

36. Bahwa atas penyampaian rekap keterangan saksi fakta Sdri Yanti Armansyah dan Saksi fakta Hartovia Sarovika dalam Memori Banding PEMBANDING/TERGUGAT, dibuat dengan tidak mendasarkan pada keterangan saksi fakta yang sebenarnya disampaikan dalam persidangan Judex Facti tingkat pertama, hal tersebut tentunya merupakan upaya dari PEMBANDING/TERGUGAT agar memberikan pandangan yang tidak sebenarnya terjadi kepada Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat banding, oleh karenanya dalam hal ini TERBANDING/PENGGUGAT akan menjelaskan rekap keterangan Saksi Fakta yang sebenarnya terjadi dari Sdri Yanti Armansyah dengan Saksi Fakta Hartovia Sarovika yakni adalah sebagai berikut:

Saksi Fakta Sdri YANTI ARMANSYAH, SE



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan permasalahan antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT adalah permasalahan pinjam nama dengan cara jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah).
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa 2 rumah tersebut terletak di 1 rumah Panorama Residence Depok dan 1 rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan rumah yang terletak di Panorama Residence Depok seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan yang membayar hingga lunas kedua rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan adalah PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan dalam mengajukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atas 2 (dua) rumah tersebut menggunakan 2 (dua) bank yang berbeda, yaitu rumah yang terletak di Panorama Residence Depok menggunakan Bank Muamallat, dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan menggunakan Bank Internasional Indonesia (BII) Maybank.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa sudah ada proses pembuatan Akta Jual Beli antara PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa telah dilakukan pelunasan atas rumah yang terletak di Panorama Residence Depok sebesar Rp. 1.097.000.000,- (satu milyar sembilan puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 28 November 2017 dan pelunasan untuk rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan sebesar Rp.813.250.000,- (delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 28 November 2017.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT sama sekali tidak pernah mencicil atau mengangsur KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut.

**Halaman 167 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 saksi menerangkan dan menjelaskan proses pembayaran yang dilakukan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT adalah melalui Sdr. Nurlistyawati/TERGUGAT dengan cara PT Arya Lingga Manik menyetor ke rekening Sdr. Nurlistyawati/TERGUGAT dan kemudian pihak Bank secara otomatis melakukan penarikan atau pendebitan secara otomatis.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT tidak pernah terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran atas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) kedua objek a quo tersebut hingga kedua rumah tersebut dilakukan pelunasan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT.

Saksi Fakta Sdr Hartovia Hardika:

- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diatas adalah jual beli dengan system KPR yakni Tergugat membeli rumah yang beralamat di Bintaro (Tangerang Selatan) dengan cara kredit ke Bank International Indonesia (BII) sejumlah Rp 875.000.000,00 ( delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi menerangkan mekanisme pengajuan KPR adalah dengan melakukan pengajuan KPR ke bank terlebih dahulu. Setelah Bank acc baru dibuatkan akta jual beli setelah itu dana baru cair dan diterima oleh PENGUGAT selaku penjual rumah.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan Notaris tempat saksi bekerja saat ini ada kerjasama dengan Bank International Indonesia dalam pembuatan AJB yang menggunakan fasilitas kredit dari BII.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa pembuatan AJB diatas atas pesanan dari BII kepada Notaris dengan pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari BII sehingga tidak ada pembelian objek sengketa rumah secara cash keras dari pembeli Nurlistyawati/TERGUGAT kepada penjual PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT.

Bahwa oleh karenanya dalil – dalil PEMBANDING/TERGUGAT sebagaimana tersebut, seharusnya dinyatakan tidak berdasarkan fakta hukum oleh karenanya layak ditolak.

TANGGAPAN ATAS KEBERATAN PEMBANDING/TERGUGAT

Halaman 168 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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)





## Perihal Judex Factie Mengesampingkan Bukti T-2 dan T-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 dan Sertifikat Hak Milik No 4631

37. Bahwa perlu TERBANDING/PENGUGAT tegaskan dalam hal ini yang menjadi permasalahan adalah bukan terkait dengan Sertifikat Hak Milik atas kedua Objek Sengketa *a quo*, melainkan yang menjadi permasalahan adalah tindakan penguasaan atas kedua Objek Sengketa oleh PEMBANDING/TERGUGAT serta PEMBANDING /TERGUGAT yang tidak kunjung menyerahkan sertifikat Objek Sengketa kepada TERBANDING/PENGUGAT selaku pemilik yang sesungguhnya atas kedua objek sengketa. TERBANDING/PENGUGAT tidak pernah melakukan proses *levering* dan tunai atas kedua Objek Sengketa tersebut, dimana TERBANDING/PENGUGAT lah selaku pihak yang melakukan pembayaran angsuran kredit dan pelunasan atas kedua Objek Tersebut, sebagaimana didasarkan pada bukti tertulis yakni adalah sebagai berikut:

- Bukti Setoran Tunai dan Rekening Koran atas pembayaran angsuran beserta pelunasan Objek Sengketa Panorama Bintaro Blok D No 15 di Bank BII Maybank (Vide Bukti P-13A sampai dengan Vide Bukti P-13V).
- Bukti Setoran Tunai dan Rekening Koran atas pembayaran angsuran beserta pelunasan Objek Sengketa Panorama Residence Blok A4 No 7 di Bank Muamalat (Vide Bukti P-11A sampai dengan P-11AK)

Serta Keterangan Saksi Fakta adalah sebagai berikut:

- Saksi Fakta Sdri YANTI ARMANSYAH, SE
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan permasalahan antara PT Arya Lingga Manik/PENGUGAT dengan Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT adalah permasalahan pinjam nama dengan cara jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah).
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa 2 rumah tersebut terletak di 1 rumah Panorama Residence Depok dan 1 rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan rumah yang terletak di Panorama Residence Depok seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan seharga Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).



- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan yang membayar hingga lunas kedua rumah yang terletak di Panorama Residence Depok dan yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan adalah PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan dalam mengajukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atas 2 (dua) rumah tersebut menggunakan 2 (dua) bank yang berbeda, yaitu rumah yang terletak di Panorama Residence Depok menggunakan Bank Muamallat, dan rumah yang terletak di Panorama Bintaro Tangerang Selatan menggunakan Bank Internasional Indonesia (BII) Maybank.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT sudah sering meminjam nama karyawannya untuk melakukan proses jual beli melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) agar mendapatkan dana segar untuk modal perusahaan.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa telah dilakukan pelunasan atas rumah yang terletak di Panorama Residence Depok sebesar Rp. 1.097.000.000,- (satu milyar sembilan puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 28 November 2017 dan pelunasan untuk rumah di Panorama Bintaro Tangerang Selatan sebesar Rp.813.250.000,- (delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 28 November 2017.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan bahwa Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT sama sekali tidak pernah mencicil atau mengangsur KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut.
- Bahwa saksi menerangkan dan menjelaskan proses pembayaran yang dilakukan oleh PT Arya Lingga Manik/PENGGUGAT adalah melalui Sdr. Nurlistyawati/TERGUGAT dengan cara PT Arya Lingga Manik menyetor ke rekening Sdri. Nurlistyawati/TERGUGAT dan kemudian pihak Bank secara otomatis melakukan penarikan atau pendebitan secara otomatis.

Bahwa oleh karenanya sudah seharusnya demi keadilan, kepastian hukum bagi TERBANDING/PENGGUGAT selaku pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa, tentunya Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat banding tidak terjebak hanya berdasarkan formalitas dua Sertifikat Objek Sengketa saja.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya pula dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

Tanggapan Atas Keberatan Pembanding/Tergugat

Perihal *Judex Factie* Mengesampingkan Bukti P-3, P-4, T-2, dan T-4, bukti P-5A, P-5B, P-6A, P-6B dan Bukti P-7B tentang Jaminan kedua Sertifikat a *quo* untuk mendapatkan dana segar dari Bank Muamalat, Bank Mandiri dan Bank International Indonesia

38. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan dalil PEMBANDING /TERGUGAT yang menjelaskan adanya jaminan KPR atas dua Objek Sengketa, dimana pembayaran angsuran kredit oleh TERBANDING kepada PEMBANDING adalah merupakan bentuk pengembalian dana pinjaman adalah sebuah dalil yang sangat keliru dan tidak mendasar dan beralasan secara hukum.

39. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan, jika dalil PEMBANDING/TERGUGAT tersebut sangatlah tidak berkesesuaian dan kabur, perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan pula didalam dalil jawaban, duplik ataupun bukti serta kesimpulan dari PEMBANDING/TERGUGAT pada Judex Factie pada tingkat pertama, TIDAK SAMA SEKALI MENAKUI ADANYA PEMBAYARAN ANGSURAN KREDIT BESERTA JAMINAN KPR ATAS KEDUA OBJEK SENGKETA, dengan dalih TERBANDING/PENGGUGAT membeli kedua Objek Sengketa tersebut dengan cara cash keras (Vide Bukti T-5 sampai dengan T-10). Bahkan PEMBANDING/TERGUGAT juga tidak mengakui jika proses KPR tersebut untuk mendapatkan dana segar untuk keperluan Perseroan, namun pada dalil Memori Bandingnya PEMBANDING/TERGUGAT membuat akrobat hukum dengan merubah segala dalil – dalilnya dengan mengakui atas adanya KPR tersebut.

40. Bahwa seandainya pun benar (quodnoon) padahal tidak ada, pernah ada pembayaran angsuran dari pihak TERBANDING/PENGGUGAT kepada PEMBANDING/TERGUGAT merupakan bentuk pinjaman dana dengan jaminan hak tanggungan, tentunya dalam hal ini TERBANDING/PENGGUGAT mensomeer PEMBANDING/TERGUGAT untuk membuktikan adanya bukti ataupun kesepakatan tertulis atas pinjaman dana tersebut, serta apabila adanya Pinjaman mengapa harus berbentuk KPR tidak merupakan jaminan umum, hal tersebut turut

Halaman 171 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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

membuktikan adanya upaya PEMBANDING/TERGUGAT untuk mencari dalil – dalil pembenaran agar mengaburkan fakta hukum jika TERBANDING/PENGGUGAT adalah pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa.

41. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan, PEMBANDING membuat dalil pembenaran – pembenaran yang sampai – sampai menyebutkan TERBANDING mendapatkan dana segar dari Bank Mandiri, padahal senyatanya Kedua Objek Sengketa tersebut menjadi jaminan KPR hanya dari Bank Muamalat untuk Objek Panorama Residence dan BII Maybank untuk Objek Panorama Bintaro, adapun perihal Bank Mandiri, TERBANDING menggunakan Rekening Mandiri untuk melakukan pembayaran angsuran dan pelunasan atas kedua Objek Sengketa ke BII Maybank dan Bank Muamalat.
42. Bahwa perihal persetujuan fasilitas Kredit (Vide Bukti P-6A dan P-6B) adalah cara TERBANDING /PENGGUGAT meminjam nama PEMBANDING/TERGUGAT, untuk didaftarkan dalam sertifikat a quo yakni dengan cara PEMBANDING/TERGUGAT membeli Objek Tanah dan Bangunan di Panorama Residence Blok A4 Nomor 7 di Jalan Raya Sawangan – Ciputat, Km.1, Bojong Sari, Kota Depok dari TERBANDING/PENGGUGAT, yang tentunya dilakukan dengan cara mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah, dituangkan dalam bukti berupa persetujuan fasilitas pembayaran atas nama sejumlah Rp.1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran 1 – 24 bulan sebesar Rp. 12.678.332,30,- (dua belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh dua koma tiga puluh rupiah) serta Angsuran bulan 25 – 180 bulan sebesar Rp.18.170.339,59,- (delapan belas juta seratus tujuh puluh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan koma lima puluh sembilan rupiah) dan Kredit Pemilikan Properti di Bank International Indonesia PT BII Maybank, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp.875.000.000 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan metode angsuran sebesar Rp9.322.633,00 (sembilan juta tiga ratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh tiga rupiah) untuk setiap bulannya.
43. Bahwa oleh karenanya sudah seharusnya demi keadilan, kepastian hukum bagi TERBANDING/PENGGUGAT selaku pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa, tentunya Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat

**Halaman 172 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



banding tidak terjebak hanya berdasarkan formalitas dua Sertifikat Objek Sengketa saja, oleh karenanya pula dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

Tanggapan Atas Keberatan Ketiga

**Majelis Hakim pada Pertimbangan Hukumnya tidak konsisten dalam Mengambil Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

44. Bahwa mengingat yang menjadi pokok keberatan dari PEMBANDING/TERGUGAT adalah perihal pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama atas Perbuatan Melawan Hukum, maka dalam hal ini TERBANDING / PENGGUGAT akan mendasarkan pula pada pertimbangan hukum dalam Judex Factie. Bahwa dalam hal ini pertimbangan Judex Factie yang dikutip oleh PEMBANDING/TERGUGAT tidaklah bersikap lengkap sehingga tentunya juga dapat menimbulkan multitafsir yang nantinya dapat menyesatkan pemahaman dari Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat banding.

45. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan memang dalam hal ini memang Majelis Hakim pada Judex Factie pada tingkat pertama mendasarkan pada unsur perbuatan melawan hukum menurut pendapat ahli hukum yakni Setiawan, SH. Hal tersebut dikarenakan Burgelijke Wetboek (BW) tidak mendasarkan secara rinci atas unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut.

46. Bahwa dasar pengaturan Perbuatan Melawan Hukum tersebut tidak hanya didasarkan pada tidak dilakukannya penyerahan kedua Objek Sengketa dari PEMBANDING/TERBANDING kepada TERBANDING/PENGGUGAT selaku pemilik yang sesungguhnya. Melainkan juga adanya tindakan PEMBANDING/TERGUGAT yang menyewakan salah satu Objek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15 kepada Sdr SUHENDI, serta tindakan PEMBANDING/TERGUGAT yang tidak kunjung mengosongkan kedua Objek Sengketa serta tidak kunjung menyerahkan kedua Objek Sengketa kepada TERBANDING/PENGGUGAT meskipun TERBANDING/PENGGUGAT telah beberapa kali memperingatkannya.

Hal tersebut didasarkan pula pada pertimbangan alinea pertama halaman 182 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang berbunyi adalah sebagai berikut:

**Halaman 173 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan dan mupun ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada Objek Sengketa yaitu Perumahan Panorama Bintaro Blok D No 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah ternyata disewakan oleh Tergugat kepada seorang bernama Suhendi tanpa adanya izin terlebih dahulu dari Penggugat selaku Pemilik Objek Sengketa yang disewakan tersebut dan Tergugat juga membenarkan Objek Sengketa tersebut disewakan kepada Suhendi sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk 6 (enam) bulan dan untuk itu Tergugat telah menerima sewa dan dibuatkan kwitansi tanda terima tertanggal 15 Maret 2019 (bukti bertanda T.-23) dan atas tindakan dari Tergugat tersebut telah diingatkan agar dikosongkan dan diserahkan pada Penggugat namun tidak dihiraukan oleh Tergugat dan Penggugat telah mengajukan mohon pemeriksaan dan penelitian sehubungan dengan adanya dugaan pelanggaran serius diduga oknum anggota Kepolisian Kesatuan Brigade Mobil (Satbrimob) Polda Metro Jaya atas nama Suhendi menyewa Objek Sengketa dari Tergugat tanpa seijin Penggugat (bukti bertanda:P-19)”

47. Bahwa oleh karenanya dalih Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT tidak hanya perihal atas tindakan tidak melakukan penyerahan atas kedua Objek Sengketa, namun juga atas adanya upaya penguasaan bahkan penyewaan salah satu Objek Sengketa kepada pihak lain, yang senyatanya TERBANDING/PENGGUGAT adalah pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa tersebut.

48. Bahwa menurut TERBANDING/PENGGUGAT sudah tepat Majelis Hakim a quo, tidak mempertimbangkan Bukti Cash Keras yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT, mengingat Majelis Hakim a quo, mempertimbangkan bukti tertulis TERBANDING/PENGGUGAT berupa setoran tunai dan rekening koran serta pelunasan KPR di Bank Muamalat atas Objek Sengketa di Panorama Residence Blok A4 No 7, hal tersebut didasarkan pada pertimbangan pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang halaman 169 sampai dengan halaman 174. Beserta bukti Setoran Tunai dan Rekening Koran serta pelunasan KPR di Bank BII Maybank atas Objek Sengketa yang terletak di Panorama Bintaro Blok D No 15, hal tersebut dibuktikan pada pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Tangerang halaman 175 sampai dengan halaman 178.

**Halaman 174 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/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 Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat pertama, telah tepat menolak bukti cash keras oleh PEMBANDING/TERGUGAT, mengingat memang tidak pernah ada surat kesepakatan pembayaran, serta sejatinya memang PEMBANDING/TERGUGAT tidak pernah melakukan proses levering dan tunai.

49. Bahwa oleh karenanya sudah seharusnya demi keadilan, kepastian hukum bagi TERBANDING/PENGGUGAT selaku pemilik yang sesungguhnya atas kedua Objek Sengketa, tentunya Majelis Hakim pada Judex Factie tingkat banding tidak terjebak hanya berdasarkan formalitas dua Sertifikat Objek Sengketa saja, oleh karenanya pula dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang demikian sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

Tanggapan Atas Keberatan Keempat

“ Tidak Adanya Hubungan Causalitas antara Perbuatan Tergugat Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat”

50. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT tegaskan, jika senyatanya telah ada hubungan causalitas atas tindakan PEMBANDING/TERGUGAT yang telah menguasai dan tidak kunjung menyerahkan kedua Objek Sengketa dari TERBANDING kepada PEMBANDING.

51. Bahwa perlu TERBANDING / PENGGUGAT tegaskan jika tidak pernah meminta dana ataupun mengembalikan dana pinjaman kepada PEMBANDING/TERGUGAT, sehingga jaminan atas kedua Sertifikat Objek Sengketa tersebut adalah jaminan KPR, dimana TERBANDING/PENGGUGAT lah selaku pihak yang melakukan pembayaran angsuran serta pelunasan kepada pihak Bank.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan hal-hal tersebut di atas, menunjukkan bahwa Judex Facti Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 791/Pdt.G/2018/PN. Tertanggal 12 September 2019 adalah sudah sangat tepat dan benar dalam menerapkan hukum dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu perkara No. 791/Pdt.G/2018/PN. Tertanggal 12 September 2019 telah memenuhi rasa keadilan bagi para pihak.

Bahwa demi menjaga keadilan yang telah terwujud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang perkara No. 791/Pdt.G/2018/PN. Tertanggal 12 September 2019 tersebut, mohon agar *Judex Factie* Tingkat Kedua pada Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menguatkan kembali demi

**Halaman 175 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum untuk keseluruhan perkara No. 791/Pdt.G/2018/PN. Tertanggal 12 September 2019

Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT berharap dengan semua usaha yang telah TERBANDING/PENGGUGAT lakukan dapat mencapai keadilan yang hakiki, Oleh karena itu TERBANDING/PENGGUGAT berpendapat dan memohon agar putusan dalam perkara *aquo* tersebut dapat dikuatkan.

Bahwa mengutip pendapat **Prof. Sudikno Mertokusumo, SH.**, seyogyanya dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus selalu diperhatikan sebelum hakim memutuskan suatu perkara, yaitu: Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan Keadilan (*Gerechtigkeit*), yang mana idealnya ketiga unsur tersebut terangkum dalam putusan-putusan yang dibuatnya. Semoga kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Banten c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* diberikan keluasan berpikir dan kejernihan hati untuk dapat melihat perkara dengan obyektif dan bijaksana, serta sependapat dengan TERBANDING/PENGGUGAT

Bahwa pada akhirnya maka TERBANDING/PENGGUGAT memohon dan berharap kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten c.q Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara *in litis*, semoga kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Banten c.q Majelis Hakim Tinggi diberikan keluasan pikir dan kejernihan hati untuk dapat melihat perkara secara obyektif dan bijaksana, serta sependapat dengan TERBANDING/PENGGUGAT dalam memahami perkara *a quo* dan berkenan untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Menolak eksepsi dari PEMBANDING dahulu TERGUGAT untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING dahulu TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil TERBANDING dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. menguatkan kembali demi hukum untuk keseluruhan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang perkara No. 791/Pdt.G/2018/PN. Tertanggal 12 September 2019.

Halaman 176 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membebaskan Biaya perkara untuk semua tingkat Peradilan kepada PEMBANDING dahulu TERGUGAT

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan menolak seluruh Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PENGUGAT REKONVENSI/PEMBANDING/TERGUGAT

Menimbang bahwa untuk menanggapi Memori banding dan kontra memori banding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan mempertimbangkannya setelah terlebih dahulu mempertimbangkan putusan pengadilan negeri tersebut seperti di bawah ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 12 September 2019 tersebut, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, dan sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sanggahannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim pengadilan tingkat pertama. Dalam hal ini tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara tersebut. Oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Menimbang bahwa ternyata keberatan Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan saja, dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka memori banding tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang bahwa demikian pula di dalam kontra memori banding Terbanding tersebut semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pengadilan negeri dengan tepat, dan tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan, oleh karena itu kontra memori banding tersebut harus dikesampingkan.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang

**Halaman 177 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam putusannya Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 12 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang bahwa karena Pembanding di pihak yang kalah, maka Pembanding harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah tersebut dalam amar putusan ini.

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Het Herzeine Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, serta peraturan yang bersangkutan lainnya.

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Tergugat-I.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal tanggal 12 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 5 Mei 2020 oleh BENAR KARO-KARO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, HARTADI, S.H., M.H. dan Ny. BUDI HAPSARI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Selasa tanggal 5 Mei 2020 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota, dibantu oleh ENAR SUNARYA sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

HARTADI, S.H., M.H.

BENAR KARO-KARO, S.H., M.H.

Halaman 178 dari 178 Halaman Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN





Ny. BUDI HAPSARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI

ENAR SUNARYA

Perincian biaya perkara:

Meterai -----: Rp 6.000,-

Redaks -----: Rp 10.000,-

Administrasi -----: Rp 134.000.-

Jumlah-----: Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).