



PUTUSAN
NOMOR 125/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FREDDY NURSALIM, Swasta, beralamat di Jl. Kemang Selatan VIII Blok A No. 20, RT. 007/RW. 002, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta selatan, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada T. TRIYANTO, SH., CN., DKK Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Kantor Advokat TRI & REKAN (3R), Jl. Raya Raden Saleh No. 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2017. Selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula Pelawan;

M e l a w a n

1. YONGKY SABARI, Swasta, beralamat di Jalan Galela Blok C-5 No. 1, Virginia Lagoon BSD RT.002/RW.007, Kelurahan Lengkong Galela, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Dedi Sembowo, SH, MH, Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Thamrin Law Firm" yang beralamat di Jalan Benteng Betawi No.25 Kober, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/SK-TLF/I/2018 tertanggal 2 Januari 2018. Selanjutnya disebut Terbanding/semula Terlawan;

2. LIE HUI, ibu rumah tangga, beralamat di Jl. Galela Blok C-5 No. 1, Virginia Lagoon BSD RT. 002/RW. 007, Kelurahan Lengkong Galela, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama N. Jhon Hasyim, DKK, Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Jhon Hasyim, SH & Partners, beralamat di Jalan Gunung Lawu 2 Blok K24/10 Kunciran Indah, Kec. Pinang, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa



Khusus tertanggal 14 Februari 2018. Selanjutnya disebut Turut Terbanding I/semula Turut Terlawan I;

3. AILI PAPANG HARTONO, SH., M.Kn., Notaris, beralamat di Ruko Boulevard Tekno, Jalan Tekno Widya No.C 15, Setu, Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding II/ semula Turut Terlawan II;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, beralamat Ruko Golden Road Blok C.27 No.59-61, BSD Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding III/semula Turut Terlawan III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 125/PDT/2019/PT.BTN tanggal 15 Oktober 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal 7 Desember 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pelawan dalam surat Perlawanannya tertanggal 21 Februari 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Register No 150/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017 telah mengajukan Perlawanan terhadap Terlawan dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 November 2015, Pelawan telah membeli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan satu dan lain sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m2 dari Terlawan I dan Turut Terlawan I selaku suami isteri.
2. Bahwa sebelum jual beli dilangsungkan, Pelawan terlebih dahulu melakukan pengecekan keaslian dan status sertifikat tanah tersebut di atas pada Turut Terlawan III, dimana berdasarkan hasil empat kali pengecekan, yaitu pengecekan pada tanggal 29 Mei 2015, tanggal 16 September 2015, tanggal 12 Nopember 2015 dan terakhir pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Nopember 2015, sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan dan tidak dalam status diblokir ataupun diletakan Sita.

3. Bahwa harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.3.198.400.000 (Tiga Milyar Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dan telah Pelawan bayarkan secara LUNAS dengan cara mentransfer langsung ke rekening Turut Terlawan I di Bank BCA dengan No. Rekening 833-0037262.

4. Bahwa karena pada saat jual beli tanah dan bangunan tersebut masih dalam status tersewa ke pihak lain, maka sambil menunggu proses pengosongan dan penyerahan fisik atas tanah dan bangunan tersebut dari Terlawan I dan Turut Terlawan I kepada Pelawan, maka antara Pelawan dan Terlawan I serta Turut Terlawan I, telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa No.329 tanggal 30 November 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT DESRA NATASHA WN,SH,Mkn, Notaris Tangerang Selatan.

5. Bahwa bersamaan dengan ditandatanganinya akta pengikatan jual beli dan kuasa tersebut di atas, antara Pelawan dengan Terlawan I dan Turut Terlawan I juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 Nopember 2015 yang juga dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris/PPAT DESRA NATASHA WN,SH,Mkn, Notaris Tangerang Selatan.

6. Bahwa dalam akta perjanjian pengosongan tersebut di atas, Terlawan I dan Turut Terlawan I berjanji dan mengikatkan diri kepada Pelawan untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari penyewa/penghuni paling lambat tanggal 30 Mei 2016, dimana untuk setiap hari kelambatan atas pengosongan tersebut, Terlawan I dan Turut Terlawan I akan dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

7. Bahwa sambil menunggu proses pengosongan dan penyerahan atas fisik tanah dan bangunan tersebut di atas, secara bersamaan Pelawan juga menyiapkan proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, namun pada saat dilakukan pengecekan ulang, ternyata sertifikat tersebut telah dimohonkan untuk diblokir oleh Terlawan I dan telah diletakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Tangerang.

8. Bahwa berdasarkan penjelasan Turut Terlawan III melalui surat No.566/300.7.36.07/IV/2016 taanggal 29 April 2016, Sertifikat tersebut

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dimohonkan blokir oleh Terlawan I melalui surat tanggal 20 Januari 2016 dan telah diletakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Tangerang berkaitan dengan perkara antara Terlawan I lawan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam Perkara Perdata No. 110/Pdt.G/2016/PN.TNG dengan penetapan sita jaminan No.110/Pen/Pdt.G/2016/PN.TNG tanggal 23 maret 2016 jo Berita Acara Sita Jaminan No. 110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.TNG, tanggal 05 april 2016.

9. Bahwa Pelawan bukanlah pihak dalam perkara Perdata No. 110/Pdt.G/2016/PN.TNG antara Terlawan I dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, sehingga secara hukum Pelawan tidak tunduk atas putusan perkara tersebut.

10. Bahwa Pelawan sebagai pembeli yang beriktikad baik secara hukum kepentingannya haruslah dilindungi

11. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 yang menyebutkan bahwa: "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" dan Putusan Mahkamah Agung R.I tgl.29 Maret 1982 No. 1230 K /Sip/1980 yang menyebutkan bahwa "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

12. Bahwa blokir yang dimohonkan oleh Terlawan I dan Sita Jaminan atas dasar Penetapan Sita No.110/Pen/Pdt.G/2016/Pn.TNG tanggal 23 Maret 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan No.110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.TNG tanggal 5 April 2016 terhadap Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya telah dilakukan setelah adanya jual beli dengan pembayaran lunas oleh Pelawan kepada Turut Terlawan I selaku isteri Terlawan I, sehingga Sita Jaminan tersebut haruslah dinyatakan TIDAK SAH, Batal demi hukum dan harus dinyatakan dicabut serta diangkat kembali.

13. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi putusan Pengadilan Negeri Salatiga No. 21/Pdt.Plw/2008/ PN. Sal menyebutkan: "Menimbang , bahwa putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 07/Pdt .G/2 007/PN.Bi yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Salatiga , dalam hal ini menurut majelis hakim bahwa jual beli antara Tergugat dalam Kompensi / Pelawan dalam kompensi dengan Terlawan VI dan VII telah terjadi sebelum putusan pengadilan

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boyolali tersebut , Oleh karena itu sita jaminan tersebut adalah batal demi hukum”.

14. Bahwa oleh karena Perlawanan ini diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus :

1. Menerima dan Megabulkan Perlawanan Pelawan Seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik, benar dan jujur.
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa No.329 tanggal 30 November 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT DESRA NATASHA WN,SH,Mkn, Notaris Tangerang Selatan.
4. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan atas dasar Penetapan Sita Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No.110/Pen/Pdt.G/2016/Pn.TNG tanggal 23 Maret 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan No.110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.TNG tanggal 5 April 2016 khususnya berkaitan dengan Tanah dan bangunan Milik Pelawan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM sehingga sita jaminan tersebut harus dicabut dan diangkat kembali.
5. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang untuk melaksanakan pengangkatan sita jaminan terhadap Tanah dan bangunan Milik Pelawan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Karya, Tangerang Selatan yang diletakan atas dasar Penetapan Sita Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No.110/Pen/Pdt.G/2016/Pn.TNG tanggal 23 Maret 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan No.110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.TNG tanggal 5 April 2016 .

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



6. Menyatakan Perlawanan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi.
7. Menyatakan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tunduk dan patuh atas putusan ini.
8. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

Menimbang bahwa atas Perlawanan Pelawan, Terlawan I dan Turut Terlawan I mengajukan jawaban dipersidangan masing-masing tertanggal 27 Juli 2017 berbunyi sebagai berikut :

Jawaban Terlawan :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Pelawan kabur (*obscuur libel*)

Bahwa gugatan perlawanan PELAWAN tidak jelas atau kabur, yang mana dalam gugatan perlawan PELAWAN menyebutkan YONGKY SABARI sebagai TERLAWAN I, oleh karenanya dengan adanya TERLAWAN I maka mengandung pengertian adanya Terlawan lain atau pihak Terlawan lebih dari satu orang, akan tetapi dalam gugatan perlawanan PELAWAN tidak menyebutkan adanya Terlawan II dan seterusnya;

2. Surat Gugatan Tidak Sah.

Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, dengan jelas dinyatakan "sebelum menjalankan profesinya advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi diwilayah domisili hukumnya". Oleh karena Surat Gugatan Perlawanan PELAWAN tertanggal 21 Februari 2017, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG pada tanggal 23 Februari 2017, dibuat dan ditandatangani oleh T. TRIYANTO, SH., CN., yang mengaku Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Kantor Advokat TRI 7 REKAN (3R), Jalan Raya Raden Saleh No. 45 A, Jakarta Pusat, sementara yang bersangkutan tidak dapat menunjukkan bukti bahwa dirinya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disumpah oleh Pengadilan Tinggi, sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat tersebut. Oleh karenanya yang bersangkutan tidak memenuhi yang disyaratkan oleh Undang-undang untuk menjalankan pekerjaan sebagai Advokat atau kuasa dari FREDDY NURSALIM, Swasta, beralamat di Jl. Kemang Selatan VIII Blok A No. 20 Rt. 007/Rw. 002 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, untuk beracara dimuka persidangan. Dan oleh karenanya surat gugatan PELAWAN harus dianggap **TIDAK SAH**;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Terlawan I uraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 1, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa TERLAWAN I **tidak pernah menjual** sebidang tanah dan bangunan milik TERLAWAN I yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (TERLAWAN I) kepada PELAWAN;
 - b. Bahwa antara TERLAWAN I dengan TURUT TERLAWAN I, terhitung tanggal 4 Maret 2014 **telah bercerai** dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 13/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 4 Maret 2014;
 - c. Bahwa Putusan Pengadilan Jakarta Barat Dalam Perkara Pidana Nomor : 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017 atas nama TERDAKWA HENDRA LEGAWA pada halaman 4 strip 3 yang menyebutkan "1 (satu) lembar KTP atas nama Yongky Sabari dengan NIK 3674011910640002 dengan tampilan foto Hendra Legawa", dan Putusan Perkara Pidana Nomor : 1686/PID.B/2016 PN.Jkt. Brt. Tanggal 2 Maret 2017 atas nama TERDAKWA LIE HUI, pada halaman 4 yang menyatakan "Dikembalikan kepada saksi Hendra Legawa; 1 (satu) lembar KTP atas nama Yongky Sabari dengan NIK 3674011910640002 dengan tampilan foto Hendra Legawa". serta Gugatan Perkara Perdata Nomor : 11/Pdt.G/2017/PN.TNG yang

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN



didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Januari 2019 oleh **SUGIMAN** yang juga menyatakan adanya diri **HENDARA LEWAWA** dan **LIE HUI** yang mengaku sebagai suami istri dan telah melakukan jual beli dengan Sugiman. Maka bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bukti persangkaan yang nyata dan jelas, bahwa yang menjual **OBJEK SENGKETA** kepada **PELAWAN** bukanlah diri **TERLAWAN I**;

d. Bahwa dengan apa yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang menjual dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 adalah Orang yang tidak mempunyai hak untuk menjual dan menandatangani akta-akta tersebut, oleh karenanya Akta-Akta tersebut merupakan Akta yang **CACAT HUKUM** dan **BATAL DEMI HUKUM**, oleh karenanya Akta-Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh **PELAWAN** untuk melakukan perlawanan terhadap sita jaminan **Revindicatoir Beslag** yang dilakukan oleh pemilik yang sah, dan apa yang dalilkan **PELAWAN** pada angka 1 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan **PELAWAN** angka 2, **TERLAWAN I** menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa **TERLAWAN I** mensomir **PELAWAN** untuk membuktikan, bahwa **PELAWAN** telah mengecek keabsahan Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya sebanyak empat kali, dan pada tanggal 26 Nopember 2015, **TERLAWAN I** belum tahu dan menyadari jika Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, telah raib atau hilang dari dalam lemari yang terletak didalam kamar **TERLAWAN I**, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya telah berpindah tangan kepada diri **PELAWAN**;

b. Bahwa **TERLAWAN I** menyadari dan/atau mengetahui adanya kehilangan 11 (sebelas) Sertifikat yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, bermula Pada hari Selasa tanggal 19 Januari 2016, datang surat peringatan dari BPR Intidana Sukses Makmur, mengenai tunggakan pembayaran atas pinjaman yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh TURUT TERLAWAN I sebagai Debitur, dan yang menjadi agunan adalah Sertifikat milik TERLAWAN I. Dengan adanya surat penagihan dari PT. BPR Intidana Sukses Makmur, memunculkan kesadaran dan kecurigaan dari TERLAWAN I terhadap sertifikat-sertifikat yang disimpan dalam lemari TERLAWAN I telah dipalsukan, sehingga pada hari Rabu tanggal 20 Januari 2016 Kuasa hukum TERLAWAN I mengecek keabsahan atas sertifikat-sertifikat milik TERLAWAN I Tersebut, yang dari hasil pengecekan diketahui ternyata 11 (sebelas) sertifikat yang tersimpan dalam lemari TERLAWAN I adalah sertifikat palsu, sementara sertifikat aslinya telah dicuri oleh TURUT TERLAWAN I, sehingga pada tanggal 22 Januari 2016 Kuasa hukum TERLAWAN I melaporkan Pencurian tersebut kepada Kepolisian Sektor Serpong. Dan pada tanggal 5 April 2016 Kuasa hukum TERLAWAN I mengajukan permohonan pemblokiran dan Sita Jaminan (Revindicatoir beslag) atas tanah dan bangunan milik TERLAWAN I yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (TERLAWAN I) melalui Pengadilan Negeri Tangerang;

c. Bahwa sekalipun telah dilakukan pengecekan pada TURUT TERLAWAN III dan pada saat dilakukan pengecekan sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan dan tidak dalam status diblokir ataupun diletakan sita, hal ini bukan merupakan Syarat sah suatu Perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1320 sampai Pasal 1337 KUHPPerdata, dapat dinyatakan sah suatu Perjanjian sekalipun berupa Akta otentik, jika Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 dibuat oleh pemilik yang sah sebagai orang yang berhak menjualnya, oleh karena Akta-Akta tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUHPPerdata, maka Akta-Akta tersebut CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM.

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)



d. Bahwa dengan apa yang telah diuraikan diatas, oleh karenanya dalilkan PELAWAN pada angka 2 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 3, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa TERLAWAN I tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik TERLAWAN I yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan kepada PELAWAN, dan TERLAWAN I tidak pernah menerima uang baik TUNAI maupun TRANSFERAN dari PELAWAN;

b. Bahwa seiring dan cerainya perkawinan antara TERLAWAN I dengan TURUT TERLAWAN I, dibuatlah Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 29 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris AILI PAPANG HARTONO, SH. M.Kn., yang mana dalam Akta tersebut tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (TERLAWAN I) adalah milik TERLAWAN I dan bukan milik TURUT TERLAWAN I;

c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah milik TERLAWAN I dan juga dalam Register buku tanah yang ada pada TURUT TERLAWAN III jelas tercatat milik TERLAWAN I, sedangkan PELAWAN membeli dan membayar dari dan kepada TURUT TERLAWAN I, maka hal ini jelas menunjukan kelalaian dan keledoran dari PELAWAN karena telah membeli dan membayar tidak sesuai dengan prosedur;

d. Bahwa dalil PELAWAN mengenai Pembayaran atas Jual Beli OBJEK SENGKETA dilakukan dengan cara mentransfer ke Rekening Bank BCA dengan Nomor Rekening 833-0037262 Atas nama TURUT TERLAWAN I, hal ini dikaitkan dengan Keterangan Saksi Rahula Sari SH., Saksi Gunawan Santoso, Saksi Asep Bambang Setiana, SE., Saksi Fazria Aprianti, dan keterangan LIE HUI pada Putusan Perkara Pidana Nomor : 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017 atas nama TERDAKWA HENDRA LEGAWA dan Putusan Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pidana Nomor : 1686/PID.B/2016/PN.Jkt. Brt. Tanggal 2 Maret 2017 atas nama TERDAKWA LIE HUI, merupakan suatu persamaan perbuatan dari para "korban" yang melakukan pembayaran dengan mentransfer ke Bank dengan Nomor Rekening yang sama, merupakan suatu bukti bahwa PELAWAN telah melakukan pembayaran dan jual beli dengan orang yang bukan pemilik yang sah. e. Bahwa dengan apa yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang menjual dan menerima uang atas pembayaran OBJEK SENGKETA dari PELAWAN adalah orang yang bukan pemilik sah atas OBJEK SENGKETA atau Orang yang tidak mempunyai hak untuk menjual. Dan apa yang dalilkan PELAWAN pada angka 3 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 4, 5 dan 6, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa TERLAWAN I menolak dalil-dalil PELAWAN pada angka 4 dan 5, dan yang benar adalah TERLAWAN I tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara, SH. M.Kn., dan PELAWAN telah mengetahui jika orang yang sekarang dia jadikan pihak dan duduk sebagai pihak TERLAWAN I bukanlah orang yang berhadap dengan PELAWAN pada saat membuat dan menandatangani Akta-akta tersebut diatas;

b. TERLAWAN I sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (TERLAWAN I) tidak pernah menjual kepada PELAWAN, serta tanah dan bangunan tersebut oleh TERLAWAN I disewakan kepada Saudara Hidayat Wijaya dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun, terhitung dimulai dari tanggal 01 Juli 2013 sampai tanggal 30 Juni 2018 yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AILI PAPANG HARTONO, SH. M.KN., oleh karenanya TERLAWAN I tidaklah

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



mungkin menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada PELAWAN ataupun orang lain;

c. Bahwa dengan apa yang diuraikan pada hurup b diatas TERLAWAN I juga tidak mungkin berjanji dan mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara, SH. M.Kn. dengan batas waktu penyerahan dan pengosongan paling lambat tanggal 30 Mei 2016, hal ini akan disadari oleh TERLAWAN I adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris AILI PAPANG HARTONO pada tanggal 27 Juni 2013, yang mana waktu akhir perjanjian sewa Menyewa tanggal 30 Juni 2018;

d. Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW sampai dengan Pasal 1337 BW, Jika Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta dibuat oleh Notaris telah memenuhi syarat-syarat yang di isyaratkan dalam pasal-pasal tersebut diatas maka Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta tersebut mempunyai kekuatan hukum sempurna. Dan jika Perjanjian-Perjanjian, Pengikatan-Pengikatan atau Akta-Akta dibuat bertentangan dengan pasal-pasal tersebut atau tidak memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut, maka Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta tersebut adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM SEMPURNA sekalipun dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara, SH. M.Kn.

Menurut Pasal 1335 BW *“suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”*.

Oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara, SH. M.Kn. merupakan Akta-akta yang CATAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 BW berbunyi "*Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*". Oleh karena TERLAWAN I selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan atau menjanjikan untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada PELAWAN. Oleh karena Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 dibuat dan ditandatangani oleh TURUT TERLAWAN I dan HENDRA LEGAWAN dengan menggunakan identitas diri TERLAWAN I yang telah diubah tampilan potonya dengan foto HENDARA LEGAWA, yang hal ini PELAWAN telah mengetahuinya. Maka sudah sepantasnya berdasarkan Pasal 1340 BW, PELAWAN meminta pertanggung jawaban kepada orang yang membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 tersebut;

f. Bahwa Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan, Suatu perjanjian Jual Beli dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain (TERLAWAN I), dalam hal ini pembeli (PELAWAN) dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga kepada orang yang telah membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli ditermaksud tersebut, tetapi tuntutan ini menjadi batal, apabila pembeli mengetahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut. Oleh karenanya segala tuntutan PELAWAN yang harus ditanggung renteng oleh TERLAWAN I dan TURUT TERLAWAN I sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan pengosongan, atau tuntutan ganti kerugian Materiil maupun moral HARUSLAH DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK, karena tidak satupun tindakan melawan hukum maupun cidera janji yang dilakukan oleh TERLAWAN I kepada PELAWAN;

g. Bahwa Putusan Perkara Pidana Nomor : 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017 atas nama HENDRA LEGAWA dan Putusan Perkara Pidana Nomor : 1686/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 2 Maret 2017 atas nama LIE HUI serta Gugatan Gugatan Perkara Perdata Nomor : 11/Pdt.G/2017/PN.TNG yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Januari 2019 oleh **SUGIMAN**,

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



merupakan suatu gambaran perbuatan yang sama yang dilakukan kepada diri PELAWAN, yang pada waktunya oleh TERLAWAN I akan dibukti adanya keterkaitan hubungan persamaan perbuatan tersebut untuk dijadikan bukti persangkaan yang tidak lagi terbantahkan.

h. Bahwa untuk tidak mengulang kata dan kalimat, TERLAWAN I telah menguraikan pada angka sebelumnya, yang pada intinya PELAWAN telah melakukan jual beli dan Pembayaran atas OBJEK SENGKETA dari dan kepada orang yang tidak berhak atau bukan pemilik yang sah untuk menandatangani Akta-Akta sebagaimana tersebut diatas. Oleh karenanya **Akta-Akta tersebut merupakan Akta yang CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, serta Akta-Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh PELAWAN untuk melakukan perlawanan terhadap sita jaminan Revindicatoir Beslag yang dilakukan oleh pemilik yang sah, dan apa yang dalilkan PELAWAN pada angka 4, 5 dan 6 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak;**

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 7 dan 8, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa TERLAWAN I memohon Kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk memblokir sertifikat-sertifikat milik TERLAWAN I yang telah hilang karena pencurian yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN I, Serta TERLAWAN I melakukan upaya hukum dengan menggugat TURUT TERLAWAN I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum lalu TERLAWAN I mengajukan permohonan sita jaminan (Revindicatoir Beslag) kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng, yang mana tindakan TERLAWAN I tersebut merupakan bentuk mempertahankan hak milik TERLAWAN I atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan dengan alas haknya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (TERLAWAN I);

b. Bahwa sita Revindicatoir mengandung pengertian menyita untuk mendapatkan kembali, dan yang dapat mengajukan sita revindicatoir



ialah setiap pemilik (TERLAWAN I) barang yang barangnya dikuasai oleh orang lain (PELAWAN), dengan tujuan agar TERLAWAN I selaku pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, yang Sertifikat tersebut berada di tangan PELAWAN, dapat mencegah Sertifikat tersebut dialihkan atau diasingkan oleh PELAWAN;

c. Bahwa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan berada dalam penguasaan TERLAWAN I, serta alas hak atas bidang tanah dan bangunan tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 masih atas nama YONGKY SABARI yaitu diri TERLAWAN I;

7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 9, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

Bahwa TERLAWAN I pada saat mengajukan gugatan tidak mengetahui dengan jelas keberadaan satu persatu sertifikat-sertifikat yang dicuri oleh TURUT TERLAWAN I, sehingga tidaklah mungkin TERLAWAN I mengajukan gugatan kepada pihak yang belum jelas yang pada akhirnya akan salah pihak (error in persona), seperti halnya gugatan Pelawan pada perkara a quo. harapan TERLAWAN I pada saat gugatan perkara No. 110/Pdt.G/2016/PN. Tng, pemeriksaan perkaranya sedang berjalan dan/atau pada saat diletakan sita jaminan ada pihak-pihak yang muncul sebagai pihak ketiga yang mengadakan intervensi ataupun melakukan perlawanan Derden Verzet, akan tetapi sekalipun PELAWAN telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata No. 110/Pdt.G/2016/PN.Tng. dan juga adanya sita jaminan, ternyata PELAWAN tidak mengajukan intervensi pada saat pemeriksaan perkara tersebut sedang berjalan atau pada saat tenggang waktu 14 hari setelah diputus dan diberitahu kepada para pihak dan/atau setelah diletakannya sita jaminan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 110/Pdt.G/2014/PN.Tng telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang mana isi amar putusannya, diantaranya berbunyi :



1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak hadir dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan;
2. Menyatakan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan tanpa diadmirinya Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan secara hukum 10 (sepuluh) buku sertifikat beserta objek yang dimaksud pada sertifikat tersebut adalah sah milik Penggugat, yang terdiri dari :

5.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, objek Rumah Bintaro Desa Pondok Karya Blok DD 12 No. 03, seluas 415 M2, atas nama YONGKY SABARI.

5.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 02201, Surat Ukur Nomor 219/Lengkong Gudang/2001 tanggal 20 Agustus 2004, objek bangunan rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Sektor 8-A, seluas 49 M2, atas nama YONGKY SABARI.

5.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02202, Surat Ukur Nomor 280/Lengkong Gudang/2004 tanggal 20 Agustus 2004 objek bangunan rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Sektor 8-A, seluas 502 M2, atas nama YONGKY SABARI.

5.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901, Surat Ukur Nomor 86/SETU/2006 tanggal 01 Agustus 2006, objek bangunan Gudang Taman Tekno Sektor XI Blok G.1 No. 17, seluas 697 M2, atas nama YONGKY SABARI.

5.5 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00902, Surat Ukur Nomor 87/SETU/2006 tanggal 01 Agustus 2006, objek bangunan Gudang Taman Tekno Blok G.1 No. 18, seluas 23 M2, atas nama YONGKY SABARI.

5.6 Sertifikat Hak Milik Nomor 00813 Gambar Denah Nomor 00813/Lengkong Wetan/2005, tanggal 08 Juli 2005 objek Banunan Kios ITC – BSD Blok D.5 No. 1, seluas 7,91 M2, atas nama YONGKY SABARI.



5.7 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07484, Surat Ukur Nomor 395/Jelupang/2006 tanggal 22 Agustus 2006, seluas 72 M2, sebidang tanah darat diatasnya berdiri bangunan, terleak di Blok F.08 No. 03 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, atas nama DONI DJAJA/DONI.

5.8 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04328 Surat Ukur Nomor 233/ Lengkong Gudang/2004 tanggal 20 Agustus 2004, terletak BSD Sektor VII Blok B-2 No. 1 Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan, seluas 555 M2, atas nama Nonya MAY FARIDA.

5.9 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12914, Surat Ukur Nomor 00168/Kapuk Muara/2011 tanggal 10 Mei 2011, objek bangunan Ruko di Komplek Harapan Indah Blok JJ Kavling No. 18, seluas 70 M2 Kelurahan Kapuk, atas nama YONKY SABAR.

5.10 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3108, Surat Ukur No. 753/1996 tanggal 02 April 1996, objek bangunan Ruko di Komplek Duta Harapan Indah Blok ii Kavling No. 83, Kelurahan Kapuk, seluas 66 M2, atas nama MOERNI SABARI.

6. Menyatakan secara hukum, bahwa perbuatan dari Tergugat, yaitu mengambil, mengalihkan atau memindahtangankan 10 (sepuluh) buku sertifikat beserta objek yang dimaksudkan pada sertifikat milik Penggugat tersebut tanpa ijin, dihadiri dan ditandatangani oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat;

7. Menyatakan secara hukum, membatalkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tanggal 28 Desember 2011, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08 tanggal 24 Juni 2013 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat;

8. Menyatakan secara hukum, membatalkan segala perbuatan hukum (mengalihkan dan memindahtangankan) yang dilakukan oleh Tergugat baik sebelum maupun sesudah adanya putusan ini;



9. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan semua sertifikat milik Penggugat beserta objek yang dimaksudnya tersebut tanpa beban dan sarat, baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh dari dirinya dan/atau atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;

10. Memberikan ijin kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas 8 (delapan) buku sertifikat sebagai berikut :

10.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992, objek Rumah Bintaro Desa Pondok Karya Blok DD 12 No. 03, seluas 415 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 02201, Surat Ukur Nomor 219/Lengkong Gudang/2001 tanggal 20 Agustus 2004, objek bangunan rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Sektor 8-A, seluas 49 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02202, Surat Ukur Nomor 280/Lengkong Gudang/2004 tanggal 20 Agustus 2004 objek bangunan rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Sektor 8-A, seluas 502 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901, Surat Ukur Nomor 86/SETU/2006 tanggal 01 Agustus 2006, objek bangunan Gudang Taman Tekno Sektor XI Blok G.1 No. 17, seluas 697 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.5 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00902, Surat Ukur Nomor 87/SETU/2006 tanggal 01 Agustus 2006, objek bangunan Gudang Taman Tekno Blok G.1 No. 18, seluas 23 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.6 Sertifikat Hak Milik Nomor 00813 Gambar Denah Nomor 00813/Lengkong Wetan/2005, tanggal 08 Juli 2005 objek Banunan Kios ITC – BSD Blok D.5 No. 1, seluas 7,91 M2, atas nama YONGKY SABARI.

10.7 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07484, Surat Ukur Nomor 395/Jelupang/2006 tanggal 22 Agustus 2006, seluas 72 M2, sebidang tanah darat diatasnya berdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan, terleak di Blok F.08 No. 03 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, atas nama DONI DJAJA/DONI.

10.8 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04328 Surat Ukur Nomor 233/ Lengkong Gudang/2004 tanggal 20 Agustus 2004, terletak BSD Sektor VII Blok B-2 No. 1 Kelurahan Lengkong Gudang Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan, seluas 555 M2, atas nama Nonya MAY FARIDA.

Jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini dan/atau setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkrach van geweijsde);

11. Memberikan ijin kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administasi Jakarta Utara untuk menerbitkan sertifikat Pengganti atas 2 (dua) buku sertifikat sebagai berikut :

11.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12914, Surat Ukur Nomor 00168/Kapuk Muara/2011 tanggal 10 Mei 2011 objek bangunan Ruko di Komplek Duta Harapan Indah Blok JJ Kavling No. 18 seluas 70 M2, Kelurahan Kapuk, atas nama YONGKY SABARI.

11.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3108, Surat Ukur Nomor 753/1996 tanggal 02 April 1996 objek bangunan Ruko di Komplek Duta Harapan Indah Blok ii Kavling No. 83, Kelurahan Kapuk, seluas 66 M2, atas nama MOERNI SABARI.

jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini dan/atau setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkrach van geweijsde);

12. Menyatakan sah dan berharga penyitaan atas 10 objek sengketa yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai dengan masing-masing untuk 8 (delapan) bidang objek sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.Tng, tertanggal 05 April 2016, dan 2 (dua) bidang objek sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 02/CB.del/2016/PN.Jkt.Utr. Jo No. 110/Pdt.G/PN.Tng, tertanggal 21 April 2016;

13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 8.127.000, - (delapan juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

15. Menolak gugatan penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Dengan membaca isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng tersebut diatas, sudah dengan jelas bahwa objek sengketa yang terletak di Perumahan Mandar Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan dengan alas haknya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 seluas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI adalah milik TERLAWAN I dan oleh karena segala perbuatan hukum mengalihkan dan memindahtangankan kesepuluh sertifikat tersebut diatas telah dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT**. Maka oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha Warganegara, SH. M.Kn. merupakan Akta-akta yang timbul karena perbuatan hukum Turut Terlawan I yang dalam gugatan perkara Nomor 110/Pdt.G/2016/PN.Tng kedudukannya sebagai Tergugat, oleh karenanya akta-akta tersebut telah **BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT**;

8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 10, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., merupakan bentuk perjanjian perikatan yang belum melahirkan perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 Jo Pasal 1234 KUHPerdara. PELAWAN belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang sudah memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah dan/atau pihak yang sudah memiliki hubungan hukum yang sah menurut hukum sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan.



Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., hanya menerangkan PELAWAN sebagai pihak yang mengikatkan diri baru akan membeli dan atau akan menerima suatu penyerahan dari tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 Jo Pasal 1234 KUHPerdara. PELAWAN belum memiliki hubungan hukum sebagai pemilik yang akan menerima penyerahan dari objek hak keperdataan atas kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 tidak memiliki asas tunai dan terang, sekalipun PELAWAN mendalilkan telah membayar lunas harga tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan. Akan tetapi PELAWAN belum menerima penyerahan atau belum menguasai phisik tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana dimaksud sebagai asas terang. **Oleh karenanya PELAWAN belum dapat dinyatakan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik;**

b. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli, dikarenakan bentuk dasar dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 adalah perjanjian, maka sesuai dengan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, Suatu Perjanjian itu sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :

- 1) Adanya kata sepakat;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;



3) Kedua syarat diatas adalah syarat subjektif harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

4) Adanya suatu hal tertentu;

5) Adanya causa yang halal;

Kedua syarat tersebut pada angka 3 dan 4 adalah syarat objektif yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada). Oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha WN., SH. Mkn., tidak memenuhi syarat objektif maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 **BATAL DEMI HUKUM**;

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

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

d. Bahwa berdasarkan uraian diatas telah dengan jelas, bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasha WN., SH. Mkn., **BATAL DEMI HUKUM**. dan PELAWAN belum dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik karena Perjanjian Perikatan Jual Beli bukan merupakan peralihan hak, PELAWAN dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad



baik pada saat ditandatangani AKTA JUAL BELI yang merupakan bukti beralihnya hak dari Penjual kepada Pembeli;

9. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 11, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa seseorang dikatakan mempunyai beritikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dan pada saat diketahui adanya cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka itikad baik itu dilindungi oleh undang-undang dengan menuntut pembatalan dari perjanjian yang telah dibuatnya dan pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga, sebagaimana ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata, tanpa mengganggu pihak lain dan tidak hanya melihat kepentingan sendiri tetapi juga harus melihat kepentingan pihak lainnya;

b. Bahwa PELAWAN pada saat akan membeli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Kota Tangerang Selatan, mengetahui tanah dan bangunan tersebut sedang disewakan kepada pihak lain, akan tetapi PELAWAN pada saat dan atau sebelum melakukan jual beli tidak mengecek secara teliti keadaan tanah dan bangunan dan tidak mengecek kepada si penyewa, untuk memastikan siapa yang menyewa, dari siapa menyewa dan sampai kapan batas waktu sewanya. Oleh karenanya Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual padahal ada waktu untuk itu, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan;

c. Bahwa Menurut Pasal 1335 BW ***“suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”***. Bagaimana Jual beli harus dianggap sah, jika perbuatan hukum yang menghasilkan produk



hukum berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW sampai dengan Pasal 1337 BW sekalipun dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha Warganegara, SH. M.kn., Jika perbuatan hukum yang menghasilkan produk hukum berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha Warganegara, SH. M.kn., telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diisyaratkan dalam pasal-pasal tersebut diatas maka perbuatan hukum tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sah dan sempurna atas produk hukumnya itu. Akan tetapi perbuatan hukum yang menghasilkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Desra Natasha Warganegara, SH. M.kn., adalah Akta yang bertentangan dengan pasal-pasal tersebut atau tidak memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut, maka produk hukum berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Desra Natasha Warganegara, SH. M.kn., tersebut adalah akta-akta yang **CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM SEMPURNA DAN JUAL BELI DIANGGAP TIDAK SAH;**

Adapun yang dimaksud oleh pembentuk Undang-Undang mengenai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, telah dijelaskan dan diuraikan pada angka 9 diatas, dan tidak akan dijelaskan dan diuraikan lagi demi menghindari pengulangan kata.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 12. TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan fakta yuridis antara TERLAWAN I dengan TURUT TERLAWAN I telah bercerai sejak tanggal 04 Maret 21014, oleh karenanya sejak adanya Putusan Pengadilan Nomor 13 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04 Maret 2014 TERLAWAN I dengan TURUT TERLAWAN I dinyatakan bukan lagi suami istri.

b. Bahwa terhadap objek sengketa yang dinyatakan oleh PELAWAN terletak di Jalan Mandar Blok DD/12 Nomor 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan atas dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar situasi tanggal 25 Januari 1992 Nomor 1397 seluas 415 M2 merupakan milik Yongky Sabari (TERLAWAN I) berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 29 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang Hartono, SH. M.kn. oleh karenanya jika tanah dan bangunan tersebut dijual oleh TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN tanpa seijin TERLAWAN I merupakan suatu perbuatan yang melawan/melanggar hukum. Oleh karena TERLAWAN I melakukan tindakan hukum dan atau upaya hukum untuk mempertahankan hak TERLAWAN I dengan mengajukan gugatan dan permohonan sita jaminan atas harta milik TERLAWAN I (Revindicatoir beslag) tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 110/Pdt.G/2016/PN.Tng. oleh karenanya sita jaminan yang diletakan Juru sita Pengadilan Negeri Tangerang **SAH DAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN HUKUM;**

c. Bahwa untuk menghindari pengulangan kata dan kalimat yang telah kami uraikan pada jawaban angka sebelumnya yang pada intinya adalah **bahwa yang menjual dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 adalah Orang yang tidak mempunyai hak untuk menjual dan menandatangani akta-akta tersebut, oleh karenanya Akta-Akta tersebut merupakan Akta yang CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, oleh karenanya Akta-Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh PELAWAN untuk melakukan perlawanan terhadap sita jaminan Revindicatoir Beslag yang dilakukan oleh pemilik yang sah, dan apa yang dalilkan PELAWAN pada angka 12 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak;**

11. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 13, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Bahwa TERLAWAN I mensomir untuk PELAWAN membuktikan jika kasus dan Pokok Perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 21/Pdt.Plw/2008/PN.Sal Jo. Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 07/Pdt.G/2007/PN.Bi dengan kasus dan Pokok Perkara gugatan perlawanan dari PELAWAN merupakan kasus dan pokok perkara yang identik atau sama dengan perkara a quo;

12. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan PELAWAN angka 13, TERLAWAN I menanggapi sebagai berikut :

Bahwa karena permohonan PELAWAN tersebut selain tidak berlandaskan hukum, juga tidak ada satu pun bukti yang dapat memenuhi syarat-syarat seperti yang dimaksud dalam Pasal 180 HIR, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional, maka permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan PELAWAN patut ditolak;

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

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan atau mengabulkan Eksepsi TERLAWAN I;
2. Menyatakan gugatan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN bukan Pembeli yang beritikad baik, benar dan jujur;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT DESRA NATASHA WN., SH. Mkn. adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum sehingga BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
4. Menyatakan TERLAWAN I sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya;



5. Menyatakan sah dan berharga serta tetap mempertahankan sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik TERLAWAN I yang terletak di Perumahan Mandar, Jalan Bintaro Raya Blok DD/12 No. 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, yang diletakan atas dasar Penetapan Sita Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No. : 110/Pen/Pdt.G/2016/PN.TNG tanggal 23 Maret 2016 Jo Berita Acara Sita Jaminan No. : 110/BA.CB/PEN/PDT.G/2016/PN.TNG.;
6. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Jawaban Turut Terlawan I :

1. Bahwa Turut Terlawan I pernah menikah dengan Terlawan I (Yongky Sabari) namun telah bercerai berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 13/Pdt.G/2014/PN.TNG tanggal 4 Maret 2014;
2. Bahwa meskipun telah bercerai, Turut Terlawan I masih diberikan Hk untuk membesuk anak dirumah Terlawan I dan juga mengantar kesekolah dari hari senin sampai dengan hari jum'at;
3. Bahwa benar Turut Terlawan I telah meminjam uang kepada Pelawan Sdr. Freddy Nursalim;
4. Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Turut Terlawan I bersama dengan orang lain bukan Terlawan I, telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor.329 tanggal 30 Nopember 2015 dan juga Akta Perjanjian Pengosongan No.331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasya Warganegara, SH.Mkn.;
5. Bahwa benar Turut Terlawan I telah menerima Pinjaman dari Pelawan Sdr. Freddy Nursalim Uang sebesar Rp.3.198.400.000,- (Tiga Milyard Seratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Rupiah), yang dikirim kerekening Bank BCA Nomor. 833-0037262 milik Turut Terlawan I.
6. Bahwa atas pinjaman dari Pelawan tersebut, Turut Terlawan I telah memberikan jaminan kepada Pelawan berupa Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor.744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor.1397 tanggal 25 Januari 1992 dengan Luas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (Turut Terlawan).

7. Bahwa benar Jaminan pinjaman kepada Pelawan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor.1397 tanggal 25 Januari 1992 dengan Luas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI (Terlawan I), diperoleh dari Rumah Terlawan I tanpa sepengetahuan dari Terlawan I sebagai Mantan Suami dari Turut Terlawan I.

8. Bahwa atas Perbuatan Turut Terlawan I mengambil tanpa sepengetahuan dan ijin dari Terlawan I terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor.1397 tanggal 25 Januari 1992 dengan Luas 415 M2 atas nama Terlawan I (YONGKY SABARI) dari rumah Terlawan I tersebut, saat ini Turut Terlawan I telah dilaporkan oleh Pihak Terlawan I ke pihak Kepolisian Sektor Serpong sebagaimana Laporan Polisi Nomor.120/K/I/2016/Sek Srp tanggal 22 Januari 2017.

9. Bahwa atas Perbuatan Turut Terlawan I yang telah merugikan pihak Pelawan dan juga Pihak Terlawan I, maka melalui jawaban Turut Terlawan I terhadap Perlawanan (Derden Verzet) atas Sita Jaminan Pelawan ini, Turut Terlawan I menyampaikan menyesali perbuatannya dan memohon maaf yang sebesar-besarnya. Turut Terlawan I juga siap mempertanggung jawabkan perbuatannya didepan hukum.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal 7 Desember 2017, yang amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Terlawan I tidak dapat diterima;

Dalam pokok Perkara;

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.761.000,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Pembanding/semula Pelawan menyatakan banding pada tanggal 13 Desember 2017

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN Tng yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding/semula Terlawan dan Para Turut Terbanding/semula Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 8 Februari 2018 sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN Tng yang dibuat dan ditandatangani Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 Februari 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/semula Terlawan pada tanggal 26 Februari 2018, dan kepada Para Turut Terbanding/semula Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 12 April 2018 dan 5 April 2018;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I/semula Turut Terlawan I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Maret 2018, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/semula Pelawan pada tanggal 13 April 2018, dan kepada Para Turut Terbanding/semula Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 12 April 2018 dan 5 April 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Maret 2018, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/semula Pelawan pada tanggal 15 November 2018, dan kepada Para Turut Terlawan/semula Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 24 Oktober 2018 dan 19 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada para pihak bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya setelah menerima relas pemberitahuan tersebut sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas, masing-masing tanggal 3 Juli 2019, 28 Mei 2019, dan 25 Juni 2019;

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN Tng. diucapkan di dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 7 Desember 2017. Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 Desember 2017. 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/semula Pelawan di dalam memori bandingnya tertanggal 12 Februari 2018 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. WALAUPUN ANTARA TURUT TERBANDING I DAN II SELAKU SUAMI ISTERI TELAH BERCERAI, NAMUN KARENA OBYEK PERLAWANAN DIBELI PADA WAKTU PERKAWINAN DAN MERUPAKAN HARTA GONO GINI, SEHINGGA PADA WAKTU HENDAK DIJUAL TETAP MEMERLUKAN PERSETUJUAN SUAMI ATAU ISTERI.

1. Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang halaman 45 alinea 3 menyebutkan : *"Menimbang bahwa dari jawaban Turut Terlawan I didukung dengan bukti T.1-3, bahwa Terlawan I (Yongky Sabari) dengan Turut Terlawan I (Lie Hui) telah bercerai **sejak tanggal 4 Maret 2014 (tidak suami isteri lagi)**, sehingga apa yang dikemukakan Pelawan dalam dalil perlawanannya pada tanggal 30 Nopember 2015, Pelawan telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Mandar Blok DD/12 No.03, Kel.Pondok Karya, Kec.Pondok Karya Tangerang Selatan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m2 dari Terlawan I dan Turut Terlawan I selaku suami isteri, tidak benar karena **Terlawan I dengan Turut Terlawan I sudah bercerai jadi bukan suami isteri lagi pada saat pengikatan jual beli pada tanggal 30 Nopember 2015.**"*

2. Bahwa pembanding amat keberatan dengan pertimbangan tersebut di atas karena :

a. Pada waktu pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli bukti P-5 dan Akta Pengosongan bukti P-6 pada tanggal 30 Nopember 2015 di hadapan Notaris, **Terlawan I dan Turut Terlawan I tidak pernah**



memberitahukan dirinya telah bercerai dan tidak pernah memberikan ataupun menunjukan akta cerai ke Notaris.

b. Obyek perlawanan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No.744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No.1397 seluas 415 m2 (Bukti P-8) tercatat dibeli oleh Yongky Sabari atas dasar akta Jual Beli No.60/2011 yang dibuat oleh PPAT Ali Papang Hartono,SH,MKn pada tanggal 14 Nopember 2014, sedangkan Terlawan I dan Turut Terlawan I kawin pada tanggal 28 April 2008 dan diputus cerai pada tanggal 4 Maret 2014, sehingga walaupun Terlawan I dan Turut Terlawan I telah bercerai namun karena obyek perlawanan tersebut dibeli pada masa perkawinan dan merupakan harta gono gini, maka pada waktu hendak dijual tetap memerlukan persetujuan suami atau isteri.

3. Bahwa dengan demikian apa yang tertulis dalam Akta pengikatan Jual Beli Bukti P-5 dan akta Pengosongan bukti P-6 berkaitan dengan frasa "telah mendapatkan persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya LIE HUI" adalah tetap sah dan sesuai ketentuan hukum.

II. PUTUSAN PIDANA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NO. 1685/PID.B/2016/PN.JKT.BRT. ATAS NAMA TERDAKWA HENDRA LEGAWA (VIDE BUKTI TI-18) DAN NO.1686/PID.B/PN.JKT.BRT ATAS NAMA TERDAKWA LIE HUI (VIDE BUKTI TT.1-2) SAMA SEKALI TIDAK BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (VIDE BUKTI P-5) DAN AKTA PENGOSONGAN (VIDE BUKTI P-6) TAPI BERKAITAN DENGAN PERBUATAN PEMALSUAN DALAM PENGAJUAN PERMOHONAN KREDIT.

1. Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang halaman 46 alinea 3 dan 4 menyebutkan : "Menimbang bahwa sesuai dengan bukti T.1-18 yaitu Turunan Putusan dalam perkara No.1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt terdakwa Hendra Legawa yang diputus Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada rapat permusyawaratan majelis hakim pada hari Senin, Tanggal 27 Pebruari 2017 dan diucapkan pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2017, dalam pertimbangannya halaman 43 yang menyebutkan : bahwa terdakwa HENDRA LEGAWA menyadari dan menginsyafi sepenuhnya atas tindakan sejak proses dari pembuatan dokumen yang diperlukan dan terlampir dalam permohonan kredit yang diajukan Lie Hui berupa foto copy KTP maupun foto copy akte perkawinan yang fotonya telah diubah semula foto Yongky Sabari menjadi



foto terdakwa Hendra Legawa dan teerdakwa dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana : secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan Surat Palsu yang dapat menimbulkan kerugian dan tindak pidana Pencucian Uang dan dijatuhi pidana penjara : 3 (tiga) tahun.

Menimbang bahwa demikian juga bukti TT.I-2 yaitu turunan putusan dalam perkara No.1686/Pid.B/PN.Jkt.Brt terdakwa LIE HUI Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Pebruari 2017 dan diucapkan pada hari kamis tanggal 2 maret 2017 yang dlam pertimbangannya pada halaman 47 : bahwa terdakwa menyadari dan menginsyafi sepenuhnya atas tindaknya **sejak proses dari pembuatan dokumen yang diperlukan dan terlampir dalam permohonan kredit** yang diajukan terdakwa berupa foto copy KTP maupun foto copy akte perkawinan yang fotonya telah diubah semula fot Yongky Sabari menjadi foto HENDRA LEGAWA dan terdakwa dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana : secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan surat palsu yang dapat menimbulkan kerugian dan tindak pidana Pencucian Uaang dan dijatuhi pidana penjara 4 (empat) tahun 8 (delapan) bulan.

2. Bahwa Pembanding amat keberatan dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut di atas karena kedua putusan pidana tersebut di atas **sama sekali tidak berkaitan dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Bukti P-5 dan Akta Pengosongan Bukti P-6.**

3. Bahwa dalam permasalahan ini justru menjadi janggal apabila Yongky Sabari merasa dirinya telah dipalsukan dan aset-asetnya telah dijual oleh LIE HUI tapi sama sekali tidak membuat laporan berkaitan dengan pemalsuan, ada apa ?

4. Bahwa berdasar ketentuan **pasal 1877 KUHPerdata disebutkan : “Jika seseorang memungkirkan tulisan atau tandatangannya ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenarannya dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka Pengadilan.**

5. Bahwa Jadi sebelum tanda tangan atau tulisan pada pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (Bukti P-5) dan Akta Pengosongan (Bukti P-6) dinyatakan palsu atas dasar putusan pidana yang berkekuatan hukum, sekali-kali tidak dapat dikatakan palsu.



III. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK TEPAT DAN BENAR DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA NO. 150/PDT.PLW/2017/PN.TNG. DALAM MEMPERTIMBANGKAN PEMBANDING ADALAH PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK, TIDAK BENAR DAN TIDAK JUJUR.

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang perkara a quo mempertimbangkan Pembanding adalah seorang Pembeli yang tidak beritikad baik, tidak benar dan tidak jujur sebagaimana dalam Putusan a quo .
2. Bahwa Pertimbangan ini hanya didasarkan pada Jawaban atas Perlawanan Terbanding/Dahulu Terlawan dan bukti-bukti yang dihadirkan Terbanding (bukti T.1-1 s/d T.1-22) tanpa mempertimbangkan adanya bukti-bukti berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015 (vide bukti P-5) dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 (vide bukti P-6) yang dibuat dihadapan Notaris Desra Natasha Warganegara, S.H., M.Kn. yang mana bukti-bukti tersebut merupakan bukti otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Berwenang dan belum pernah dibatalkan atau dinyatakan batal secara hukum.
3. Bahwa keberadaan bukti-bukti tersebut dalam persidangan seharusnya dipertimbangkan karena mempunyai kekuatan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg dan Pasal 1870 serta Pasal 1871 BW), akta yang dibuat oleh Notaris selaku pejabat yang sah mempunyai kekuatan bukti sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

IV. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TANGERANG PERKARA A QUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BAHWA NOTARIS SELAKU PEMBUAT AKTA OTENTIK TELAH MENJALANKAN FUNGSI SECARA BENAR DENGAN CARA MEMERIKSA BUKTI IDENTITAS PARA PIHAK DAN MEMBACAKAN ISI AKTA PARA PIHAK SERTA PARA PIHAK MENANDATANGANI DIHADAPAN NOTARIS

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang perkara a quo tidak mempertimbangkan adanya bukti berupa copy legalisir Kartu Tanda Penduduk dan NPWP dari Terbanding dan Turut Terbanding I (vide bukti P-1 dan P-2) yang seharusnya dijadikan dasar pertimbangan dalam membuktikan bahwa Notaris selaku Pejabat pembuat akta telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pemeriksaan atas identitas dan bukti jati diri para pihak penanda tangan akta, sebelum akta ditandatangani.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang perkara a quo tidak mempertimbangkan bahwa Pejabat Berwenang yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT DESRA NATASHA WARGANEGARA, S.H., M.Kn., Notaris wilayah Tangerang Selatan telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pemeriksaan data identitas terlebih dahulu dengan Para Pihak yang mana tentunya juga diperhatikan tentang keabsahan dari Identitas tersebut. Hal ini seharusnya dipertimbangkan untuk dijadikan dasar keabsahan para pihak dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 dan Pengosongan No. 331 Tanggal 30 Nopember 2015 sebagai PIHAK YANG BERHAK.

Berdasarkan alasan-alasan keberatan dari Pembanding sebagaimana terurai diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berkenan memeriksa, mengadili dan memutus dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 150/Pdt.Plw/2017/ PN.Tng. tertanggal 07 Desember 2017;
3. Mengabulkan Perlawananan Pelawan untuk seluruhnya;
4. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding I sampai III untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I/semula Turut Terlawan I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Maret 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding dahulu Pelawan menurut pengakuannya telah membuat pernyataan Banding pada tanggal 13 Desember 2017 dan mengajukan memori bandingnya tertanggal 12 Februari 2018, diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 Februari 2018 dan baru diberitahukan dan diterima oleh Turut Terbanding I pada tanggal 08 Februari 2018;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Register Nomor : 150/Pdt.Plw/2017/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.TNG tertanggal 07 Desember 2017 yang pada intinya “Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

3. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sudah tepat dan benar.

4. Bahwa Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I tetap dengan jawabannya dalam Persidangan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang.

5. Bahwa Turut Terbanding I sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 45 alinea 3 menyebutkan....”Menimbang, bahwa dari jawaban Turut Terlawan I didukung dengan bukti T.1-3, bahwa Terlawan I (yongky Sabari) dengan Turut Terlawan I (Lie Hui) telah bercerai sejak tanggal 4 Maret 2014 (tidak suami isteri lagi), sehingga apa yang dikemukakan Pelawan dalam dalil perlawanannya....dst.

6. Bahwa Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I tidak sependapat dan menolak alasan-alasan Keberatan yang keliru dan tidak teliti Pembanding dalam Memori Banding Pembanding angka I “ **WALAUPUN ANTARA TURUT TERBANDING I DAN II SELAKU SUAMI ISTERI TELAH BERCERAI, NAMUN KARENA OBYEK PERLAWANAN DIBELI PADA WAKTU PERKAWINAN DAN MERUPAKAN HARTA GONO GINI, SEHINGGA PADA WAKTU HENDAK DIJUAL TETAP MEMERLUKAN PERSETUJUAN SUAMI ISTERI**”,

7. Bahwa antara Turut Terbanding I (Lie Hui) dan Turut Terbanding II (Aili Papang Hartono, S.H,M.Kn.) tidak pernah menjadi Suami Isteri, kecuali antara Terbanding dahulu Terlawan I dan Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I pernah menjadi suami isteri tapi telah bercerai sejak tanggal 4 Maret 2014 sehingga keberatan Pembanding angka I tidak beralasan hukum dan keliru sehingga Turut Terbanding I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini untuk menolak Keberatan Pembanding atau setidaknya tidak dapat dipertimbangkan dan Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG tanggal 07 Desember 2017.

8. Bahwa tentang alasan-alasan keberatan Pembanding angka I.2.huruf a yang pada intinya menyatakan bahwa ..”pada waktu pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli bukti P-5 dan Akta Pengosongan bukti P-6 pada tanggal 30 Nopember 2015 di hadapan Notaris, **Terlawan I dan Turut**

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Terlawan I tidak pernah memberitahukan dirinya telah bercerai dan tidak pernah memberitahukan dirinya telah bercerai...dst", bahwa menanggapi keberatan Pembanding tersebut diatas, Turut Terbanding I tetap dengan jawabannya sebagaimana tercantum pada point 4 halaman 29 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG tanggal 07 Desember 2017 "*..Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Turut Terlawan I bersama dengan dengan orang lain bukan Terlawan I, telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 329 tanggal 30 Nopember 2015 dan Juga Akta Perjanjian Pengosongan No. 331 tanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Desra Natasya Warganegara, SH. Mkn.;..*". Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Turut Terbanding I Memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini untuk menolak alasan-alasan keberatan Pembanding karena tidak berdasarkan fakta hukum atau setidaknya tidak dapat dipertimbangkan dan menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG tanggal 07 Desember 2017.

9. Bahwa benar Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I mengambil tanpa sepengetahuan Terbanding dahulu Terlawan I terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 1397 tanggal 25 Januari 1992 dengan Luas 415 M2 atas nama YONGKY SABARI/ Terbanding yang diperoleh sebelum Turut Terbanding I menikah dengan Terbanding yang kemudian dijadikan sebagai Jaminan Pinjaman kepada Pembanding dahulu Pelawan atas Pinjaman Uang sebesar Rp.3.198.400.000,- (Tiga Milyard Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).

10. Bahwa akibat perbuatan Turut Terbanding I diatas, Terbanding dahulu Terlawan I melaporkan Turut Terbanding I kepada Pihak Kepolisian Sektor Serpong sebagaimana Laporan Polisi Nomor 120/K/I/2016/SekSrp tanggal 22 Januari 2017.

11. Bahwa atas Laporan Polisi dari Terbanding dahulu Terlawan I maka Turut Terbanding I telah menjalani Sidang Pidana di Pengadilan Negeri Tangerang dan dinyatakan bersalah telah melakukan tindak pidana "**Pencurian dalam keadaan memberatkan**" dengan Pidana Penjara selama 10 (sepuluh) bulan sebagaimana Putusan Perkara Pidana Nomor : 2085/Pid.B/2017/PN.TNG tanggal 12 Desember 2017.



12. Bahwa atas Perbuatan Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I yang telah merugikan Pihak Pembanding dahulu Pelawan dan juga Terbanding dahulu Terlawan I, melalui Kontra Memori Banding Turut Terbanding I ini atas Memori Banding Pembanding, Turut Terbanding I menyampaikan menyesali perbuatannya dan memohon maaf yang sebesar-besarnya. Turut Terbanding I juga siap mempertanggungjawabkan perbuatannya didepan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang teruarai diatas, maka Turut Terbanding I dahulu Turut Terlawan I memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini berkenan Memeriksa, Mengadili dan Memutus dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Turut Terbanding I;
2. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 150/Pdt.Plw/ 2017/PN.TNG tanggal 07 Desember 2017;
3. Menerima Permohonan Turut Terbanding I untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya kepada semua pihak (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding I/semula Terlawan I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Maret 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- I. Bahwa Pembanding telah keliru, tidak teliti dan tidak cermat, oleh karenanya Terbanding I menanggapi kekeliruan pembanding sebagai berikut:
 1. bahwa antara Turut Terbanding I (Lie Hui) dengan Turut Terbanding II (Aili Papang Hartono, SH. M.kn.) tidak pernah melangsungkan perkawinan, dan tidak pernah berstatus sebagai suami istri;
 2. Bahwa Terbanding I dapat menerima dan sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada putusan Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG tanggal 7 Desember 2017 halaman 45 alinea 3 yang menyatakan "*Menimbang bahwa dari jawaban Turut Terlawan I didukung dengan bukti T.1-3, bahwa Terlawan I (Yongky Sabari) dengan Turut Terlawan I (Lie Hui) telah bercerai sejak tanggal 4 Maret 2014 (tidak suami istri lagi),*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga apa yang dikemukakan Pelawan dalam dalil perlawanannya pada tanggal 30 Nopember 2015, Pelawan telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mandar Blok DD/12 No. 03, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M2 dari Terlawan I dan Turut Terlawan I selaku suami istri, tidak benar karena Terlawan I dengan Turut Terlawan I sudah bercerai jadi bukan suami istri lagi pada saat pengikatan jual beli pada tanggal 30 Nopember 2015." Hal ini didasarkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa sejak tanggal 4 Maret 2014 antara Terbanding I semula Terlawan I dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I telah dinyatakan putus karena perceraian dengan segala akibat hukumnya (BUKTI T1-3), oleh karenanya pada saat Pengikatan Jual Beli No. : 329 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mandar Blok DD/12 No. 03 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Karya, Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M2, yaitu tanggal 30 Nopember 2015 antara Terbanding I semula Terlawan I dengan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I sudah bukan suami suami istri lagi;
- Bahwa bagaimana Terbanding I semula Terlawan I akan memberikan atau menunjukan adanya perceraian dengan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I kepada Notaris, sementara Terbanding I semula Terlawan I tidak pernah mengenal Notaris Desra Natasha WN., SH. M.kn., terbanding i tidak pernah datang dan menghadap Notaris Desra Natsha WN., SH. M.kn., dan Terbanding I tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. : 329 tanggal 30 Nopember 2015;
- Bahwa objek perlawanan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M2 atas nama Yongky Sabari (Terbanding I) adalah harta yang dimiliki Terbanding dan diperoleh sebelum menikah dengan Turut Terbanding I (Bukti T1-6) sekalipun secara hukum pengalihan hak kepada diri Terbanding I dilakukan pada tahun 2011 atau pada masa pernikahan antara Terbanding I dengan Turut Terbanding I dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T1-6 cukup untuk membuktikan bahwa Objek Perlawanan adalah harta bawaan;

- Bahwa Objek Perlawanan adalah milik Terbanding I (BUKTI T1-7) dan antara Terbanding I dengan Turut Terbanding I sudah bukan suami istri lagi, maka terhitung tanggal 29 Maret 2014 jika Terbanding I menghendaki Objek Perlawanan untuk dijual, maka tidak harus lagi memerlukan persetujuan Turut Terbanding I;

II. Bahwa Terbanding I dapat menerima dan sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada putusan Nomor 150/Pdt. Plw/2017/PN.TNG tanggal 7 Desember 2017 halaman 46 alinea 3 dan 4 yang menyatakan :

"Menimbang bahwa sesuai dengan bukti T.1-18 yaitu Turunan Putusan dalam perkara No. 1685/PID.B/2016/PN.Jkt.Brt terdakwa Hendra Legawa yang diputus oleh PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT pada rapat permusyawaratan majelis hakim pada hari Senin, Tanggal 27 Pebruari 2017 dan diucapkan pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2017, dalam pertimbangannya halaman 43 yang menyebutkan : bahwa terdakwa HENDRA LEGAWA menyadari dan menginsyafi sepenuhnya atas tindakan sejak proses dari pembuatan dokumen yang diperlukan dan terlampir dalam permohonan kredit yang diajukan Lie Hui berupa foto copy KTP maupun foto copy akte Hendra Legawa dan Terdakwa dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan Surat Palsu yang dapat dijatuhi pidana penjara : 3 (tiga) tahun".

"Menimbang bahwa demikian juga bukti TT.1-2 yaitu turunan putusan dalam perkara No. 1686/Pid.B/PN,Jkt.Brt terdakwa LIE HUI Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Pebruari 2017 dan diucapkan pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2017 yang dalam pertimbangannya pada halaman 47 : bahwa Terdakwa menyadari dan menginsyafi sepenuhnya atas tindakan sejak proses dari pembuatan dokumen yang diperlukan dan terlampir dalam permohonan kredit yang diajukan Terdakwa berupa foto kopi KTP maupun foto kopi akta perkawinan yang fotonya telah diubah semula foto Yongky Sabari menjadi foto HENDRA LEGAWA, dan Terdakwa dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana : secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan Surat Palsu yang dapat menimbulkan

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



kerugian dan tindak pidana Pencucian Uang dan dijatuhi pidana penjara 4 (empat) tahun dan 8 (delapan) bulan". Hal ini didasarkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa syarat kelengkapan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 329 tanggal 30 Nopember 2015 serta Akta Pengosongan Nomor 331 tanggal 30 Nopember 2015 merupakan dokumen yang sejenis, serupa dan sama persis dengan syarat-syarat yang diajukan Permohonan Pengajuan Kredit kepada BPR Inti Dana, yaitu berupa dokumen yang dipalsukan dengan mengganti tampilan foto dari Yongky Sabari menjadi tampilan foto Hendra Legawa. Sehingga Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa Hendra Legawa (Bukti T1-18) dan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1686/Pid.B/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa Lie Hui (Bukti TT.1-2) ada kaitannya dengan perkara a quo;
2. Bahwa adanya tindak pidana pemalsuan sudah cukup dapat dibuktikan dengan kedua Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat yaitu Putusan Nomor 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa Hendra Legawa (Bukti T1-18) dan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1686/Pid.B/PN.Jkt.Brt atas nama Terdakwa Lie Hui (Bukti TT.1-2), sehingga adanya tindak pidana pemalsuan bukan hanya didalilkan tetapi sudah dapat dibuktikan dengan kedua Putusan Pidana tersebut. Yang mana isi kedua Putusan pidana tersebut yang sangat erat kaitnya dengan perkara a quo, adalah isi putusan yang pada intinya menyatakan :
 - a. Terdakwa (Hendra Legawa dan Lie Hui) mengubah tampilan foto KTP an Yongky Sabari pada fotocopy KTP nomor NIK 3674011910640002 menjadi foto Terdakwa (Hendra Legawa) dan mengubah tampilan foto pada akta perkawinan antara saksi Lie Hui dengan saksi Yongky Sabari Nomor : 474.2/318-DKCSKB/TA/2008 tertanggal 28 April 2008 menjadi foto Terdakwa (Hendra Legawa). (hal 5,6,7,9,10 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);
 - b. Menyatakan Terdakwa HENDRA LEGAWA telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana :



“secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan Surat Palsu yang dapat menimbulkan kerugian dan Tindak Pidana Pencucian Uang”. (hal 48 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);

c. Menyatakan Terdakwa LIE HUI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : “secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan akta otentik seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya dan Tindak Pidana Pencucian Uang”. (hal 53 Putusan No. 1685/Pid.B/2016/PN.Jkt.Brt);

3. Bahwa TERBANDING I telah melaporkan kepada Kepolisian Sektor Serpong (Bukti T.1-8) mengenai adanya tindak pidana pencurian atas barang-barang milik TERBANDING I berupa 10 (sepuluh) Sertifikat milik TERBANDING I. Dan atas laporan Polisi mengenai adanya tindak pidana pencurian tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan dengan Putusan Nomor : 2085/PID.B/2017/PN.Tng (Bukti Tambahan Banding yang diberi Kode Bukti T.1-23) yang mana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG NOMOR : 2085/PID.B/2017/PN.TNG., TANGGAL 12 DESEMBER 2017.
--

Bahwa tindak pidana pencurian terhadap sertifikat-sertifikat milik TERBANDING I yang dilakukan oleh TURUT TERBANDING I, atas perkara tindak pidana tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Putusan Pidana Nomor : 2085/PID.B/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa LIE HUI Ad SANTO (Alm) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Pencurian dalam keadaan memberatkan”;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa LIE HUI Ad SANTO (Alm) oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan;
3. Menetapkan agar terdakwa tetap ditahan;
4. Menetapkan agar barang bukti berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) sertifikat palsu Hak Milik Nomor 02202, Objek Bangunan Rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Kel. Lengkong gudang, Kecamatan Serpong;
 - 1 (satu) Sertifikat Palsu Hak Tanggungan Nomor 22796/2013 tanggal 29 Nopember 2013;
 - 1 (satu) sertifikat Palsu Hak Milik Nomor 04314, Objek Bangunan Rumah yang terletak di Virginia Lagoon Blok C.5 No. 1 Kel. Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong;
 - 1 (satu) Sertifikat Palsu Hak Guna Bangunan Nomor 00901 Objek Bangunan Gudang Taman Tekno sector XI Blok G1 No. 17 Kel. Setu Kec. Tangerang;
 - 1 (satu) Sertifikat Palsu Hak Guna Bangunan Nomor 00902 Objek Bangunan Gudang Taman Tekno sector XI Blok G1 No. 17 Kel. Setu Kec. Tangerang;
 - 1 (satu) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744, Objek Bangunan Ruko Bintaro Desa Pondok Karya Blok DD 12-03 Kel. Pondok Karya, Kec. Pondok Aren (Palsu berdasarkan SKPT No. 138/SKPT/2016 tanggal 14-3-2016);
 - 1 (satu) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3108, Objek Bangunan di komplek Perumahan Duta Harapan Indah Blok II No. 83 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan;
- Dirampas untuk dimusnahkan;
- Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 329 sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya seluas 415 M2 yang dibuat di Notaris DESRA NATASHA WARGANEGARA, SH. M.Kn;
 - Surat Kuasa Menjual Nomor 330 sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya seluas 415 M2 yang dibuat di Notaris DESRA NATASHA WARGANEGARA, SH. M.Kn.;
 - Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 331 sebidang tanah Notaris DESRA NATASHA WARGANEGARA, SH. M.Kn;
- Terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) sertifikat Hak Milik Nomor 456, Objek Bangunan, Kel. Gempolsari, Kec. Bandung Kulon, Jawa Barat atas nama JAKIR SABARI;
Dikembalikan kepada saksi Yongky Sabari;
- 5. Membebaskan terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (Dua ribu rupiah);

Bahwa dari putusan pidana Nomor 2085/Pid.B/2017/PN.Tng tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 744/Pondok Karya, Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1992 No. 1397 seluas 415 M2 atas nama TERBANDING I, yang dijadikan objek jual beli dan yang saat ini sertifikat tersebut ada pada diri PEMBANDING adalah barang hasil kejahatan yang dilakukan oleh TURUT TERBANDING I;
- Bahwa kesepuluh sertifikat yang dicuri oleh TURUT TERBANDING I, yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 744/Pondok Karya adalah milik TERBANDING I;
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 329 tanggal 30 Nopember 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan DESRA NATASHA WARGANEGARA, SH. M.kn., merupakan suatu bentuk perjanjian;
- Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW sampai dengan Pasal 1337 BW,
Menurut Pasal 1335 BW "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*".
Menurut Pasal 1320 BW
"*Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat sepakat :*
 - a. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - c. *Suatu hal tertentu;*
 - d. *Suatu sebab yang halal;*



Jika Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta dibuat oleh Notaris telah memenuhi syarat-syarat yang di isyaratkan dalam pasal-pasal tersebut diatas maka Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta tersebut mempunyai kekuatan hukum sempurna. Dan jika Perjanjian-Perjanjian, Pengikatan-Pengikatan atau Akta-Akta dibuat bertentangan dengan pasal-pasal tersebut atau tidak memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut, maka Perjanjian-Perjanjian, Perikatan-Perikatan atau Akta-Akta tersebut adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM;

- Bahwa karena terdapatnya hubungan serta kedudukan timbal balik antara perkara a quo dengan perkara pidana yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2085/PID.B/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017, benang merahanya diantaranya ialah kebenaran materiil yang diperoleh dari pemeriksaan perkara pidana tersebut akan memberikan pengaruh serta konsekuensi logis input dari perkara perdata a quo yang saat ini sedang diperiksa dan akan diputus pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten ini;
- Bahwa atas dasar teori dan praktek, bahwa putusan pidana akan menentukan terhadap putusan perkara perdata a quo;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Terbanding I yang semula Terlawan I mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan:

- Menolak permohonan banding Pembanding yang semula Pelawan;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.TNG;
- Menghukum Pembanding yang semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara berserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.150/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Desember 2017 dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Pelawan tertanggal 12 Februari 2018 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I/semula Turut Terlawan I tertanggal 6 Maret 2018 dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/semula Terlawan tertanggal 12 Maret 2017, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa alasan dan keberatan Memori Banding dari Pembanding/semula Pelawan dan kontra memori banding dari Turut Terbanding I/semula Turut Terlawan I serta Kontra Memori Banding dari Terbanding/semula Terlawan ternyata tidak ada hal-hal yang dapat memperbaiki, merubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.150/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 7 Desember 2017, dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.150/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 7 Desember 2017 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

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

Memperhatikan hukum acara perdata (HIR) dan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1459 KUH Perdata serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan itu.

MENGADILI

1.-----

Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Pelawan;

2.-----M

enguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 150/Pdt.Plw/2017/PN.Tng tanggal 7 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

3.-----

Menghukum Pembanding/semula Pelawan untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 12 November 2019 oleh : Subachran Hardi Mulyono, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Dortianna Pardede, S.H.,M.H. dan Dr.Binsar Gultom, S.H.,S.E.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 18 November 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Idris Awaluddin, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Dortianna Pardede, S.H., M.H.

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

Dr.Binsar Gultom, S.H.,S.E.,M.H.

Panitera Pengganti

Idris Awaluddin, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

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



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

Halaman 47 dari 46 Putusan Nomor 125/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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

Halaman 47