



PUTUSAN

Nomor 31/PDT/2015/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 antara :

1. **HADI TJHIN**, beralamat di Jl. Tomang Tinggi II No. 23 Rt. 002 Rw. 006, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kanta Cahya, S.H, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Kanta Cahya & Associates, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 217, Purwakarta-41115, Jawa Barat Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 022/SK/KC/2014 tertanggal 24 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/ Turut Terbanding II** semula **Tergugat II**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SERPONG**, berkedudukan di Jl. Pahlawan Seribu, Ruko Golden Boulevard Blok S No. 52-53 BSD, Serpong, yang diwakili kuasanya diantaranya Hasya Ilma Adhana, S.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum ID pada Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-168/MK.1/2013 tertanggal 17 Juni 2013, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Setyo Darmawan, Asisten Penanganan Perkara ID Tk. I Pada Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 15 September 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/Turut Terbanding I** semula **Tergugat I**;

L A W A N

DJUNI HERDI, beralamat di Jalan Prof. Dr. Latumenten VI Gg 2 No. 11, Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang diwakili kuasanya Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., Thomson Tampubolon, S.H., Sahat P. Sihombing,

Hal. dari 53 hal. Put. No. 32/PID/2013/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H dan Tonni D. Tampubolon, S.H., Advokat-advokat yang berkantor di Kantor Advokat "THOMAS TAMPUBOLON & PARTNERS" beralamat di Gedung Selmis Kav. 4 & 5 Jl. Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 013/SK.PDT/II/2013 tertanggal 25 Februari 2013, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oloando Kristi Tampubolon, S.H., Pengacara pada Kantor Advokat Thomas Tampubolon & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. 069/SK.SUB/XII/2014 tertanggal 22 Desember 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Dan,

1. **YOHNNY TJAYANA**, dahulu beralamat di Jl. Kelapa Sawit XI BG-6/15 Pakulon Barat, Curug, Tangerang. Sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat III**;
2. **Y E N N Y**, dahulu beralamat di Jl. Kelapa Sawit XI BG-6/15 Pakulon Barat, Curug, Tangerang. Sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
3. **JOHANES AGUS ONGKO SUWANTO**, beralamat di Medang Lestari Blok C IV/A-48 Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** semula **Tergugat V**;
4. **ANTHONY LINANDA**, beralamat di Jl. Taman Sari VII/10 B, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada KHENG DARMAWAN, S.H., ADI DARMAWANSYAH, S.H., M.H. dan ANDRY DWIARNANTO, S.H., M.H., Advokat pada kantor NAAM & Rekan, beralamat di Jl. Citandui I No. 89 Kota Depok-16418, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2013, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;



5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kab. Tangerang, Jl. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII** semula **Tergugat VII**;
6. Dalam gugatan dahulu **PT. summarecon Serpong**, yang beralamat di Plaza Summarecon, Jl. Boulevard Gading Serpong, Blok M-5/3, Tangerang sekarang menjadi **PT. Jakarta Baru Kosmopolitan**, Gedung Summarecon Jalan Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur, diwakili oleh LILIAWATI RAHARDJO, JOHANES MARDJUKI (OTE JOHANES MARDJUKI), dalam hal ini memberi kuasa kepada SOEMARJONO S, S.H., HERMAN ZAKARIA, S.H. dan SUPRAPTA, S.H., Advokat-Advokat, berkantor pada kantor Advokat "SOEMARJONO, HERMAN & REKAN", beralamat di Jalan Sultan Agung No. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2013, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VIII** semula **Turut Tergugat I**;
7. **Notaris Kristina Halim, S.H., M.H.**, beralamat di Ruko Beryl 1/15, Jl. Gading Golf Boulevard, Gading Serpong, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IX** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 01 April 2015 Nomor 31/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Membaca surat gugatan Penggugat sekarang Terbanding tertanggal 18 April 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 April 2013 dengan Register Nomor 210/Pdt.G/2013/PN Tng

Hal. 3 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perbaikan surat gugatan tertanggal 07 Juni 2013, dimana Penggugat sekarang Terbanding telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang setempat dikenal Jl. Beryl Barat I Blok BB I No.17, Kelurahan Pakulonan, Kec.Kelapa Dua, Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan jalan perumahan;

Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah yang setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/18-20, Tangerang;

Sebelah Timur berbatasan dengan rumah yang setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/15, Tangerang,

Sebelah Barat berbatasan dengan jalan perumahan,

Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa.

2. Bahwa Objek Sengketa diperoleh Penggugat dari Tergugat V berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan sewaktu Objek Sengketa dibeli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang dan bebas dari beban lainnya;
3. Bahwa adapun awal kepemilikan Objek Sengketa menjadi milik Penggugat adalah sebagai berikut :
 - Bahwa Objek Sengketa pada awalnya adalah milik Turut Tergugat I;
 - Bahwa pada tanggal 1 April 2005 Turut Tergugat I telah menjual kepada Tergugat IV berdasarkan PPJB No. D004/SC/RM/2005 tanggal 1 April 2005;
 - Bahwa pada tanggal 26 April 2010 Tergugat IV kembali menjual Objek Sengketa kepada Tergugat V berdasarkan Akta Pemindahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak No. 81 tanggal 26 April 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;

- Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 2012 Tergugat V kembali menjual Objek Sengketa kepada Penggugat sebagaimana Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
 - Dan sampai sekarang sertifikat Objek Sengketa masih dipegang oleh Turut Tergugat I selaku developer dan menurut data yang ada pada Turut Tergugat I bahwa Penggugatlah sebagai pemilik atas Objek Sengketa;
4. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik Objek Sengketa, Tergugat VI telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat III dan Tergugat IV di Pengadilan Negeri Tangerang yang terdaftar dalam perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG dan dalam Gugatan tersebut Tergugat VI dalam perkara aquo sebagai Penggugat telah meminta Pengadilan untuk melakukan Sita Jaminan (CB) terhadap Objek Sengketa milik Penggugat;
5. Bahwa atas perkara Gugatan antara Tergugat VI melawan Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas, Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Mei 2011 telah memutus perkara tersebut secara Verstek karena Tergugat III dan Tergugat IV pada saat berperkara tidak hadir dalam persidangan dengan amar putusan antara lain sbb :

Mengadili

Dalam Provisi :

Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- *Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- *Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi*

Hal. 5 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan No. 358/PEN.PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 24 Januari 2011 Jo. Berita Acara Sita Jaminan No. 358.BA/PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 11 Februari 2011 Jo. Berita Acara Sita Jaminan No. 02/CB/2011/PN.CJ.Del Jo No. 358/PEN.PDT.G/2010/PN TNG tanggal 24 Maret 2011 atas 2 (dua) bidang tanah masing-masing :

- Sebidang tanah beserta rumah yang berdiri di atas setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/017, Tangerang, atas nama Tergugat II, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan jalan perumahan;

Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah yang setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/18-20, Tangerang;

Sebelah Timur berbatasan dengan rumah yang setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/15, Tangerang

Sebelah Barat berbatasan dengan jalan perumahan;

6. Bahwa oleh karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir atas perkara tersebut diatas, maka putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) sehingga berdasarkan putusan tersebut Tergugat VI telah mengajukan Eksekusi putusan ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi terhadap Objek Sengketa milik Penggugat dan pada tanggal 4 Desember 2012, Tergugat I telah melakukan pelelangan di Pengadilan Negeri Tangerang dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat II dengan membeli seharga Rp. 741.000.000,- (tujuh ratus empat puluh satu juta rupiah) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 520/201 tanggal 4 Desember 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sewaktu Objek Sengketa tersebut dilelang ternyata objek tanah sengketa masih tercatat atas nama PT. Petir Indah bukan atas nama Tergugat IV sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06815. diperkuat dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 11 September 2011, sehingga apa dasar Pengadilan dan Kantor Lelang melelang Objek Sengketa yang bukan milik dari Termohon Eksekusi/Tergugat IV;
8. Bahwa seharusnya Tergugat I tidak melaksanakan pelelangan atas Objek Sengketa mengingat objek tanah sengketa bukan tercatat atas nama Tergugat IV tapi tercatat atas nama PT. Petir Indah apalagi Tergugat VI selaku Pemohon Lelang tidak bisa membuktikan bahwa Objek Sengketa adalah milik Tergugat IV sebagaimana terbukti dalam putusan perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG sebagai dasar pelelangan, jelas disebutkan dalam putusan pada halaman 6 disebutkan sebagai berikut "sedangkan bukti yang diberi tanda P-23, P-19 dan P-22 hanya berupa photo copy" dimana bukti yang diajukan oleh Pemohon Lelang/Tergugat VI hanya berupa photo copy Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Sumarecon Serpong, Perumahan Gading Serpong Tangerang kepada Tergugat IV sehingga tidak ada satu bukti yang otentik yang diajukan di Pengadilan bahwa Objek Sengketa adalah milik Tergugat IV;
9. Bahwa sebelum Gugatan perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang oleh Tergugat VI, bahwa Objek Sengketa adalah milik dari Tergugat V bukan milik Tergugat IV lagi, sebagaimana terlihat dari Akta Pemindahan Hak No. 81 tanggal 26 April 2010 sehingga Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Penetapan No. 358/PEN/PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 24 Januari 2011 jo Berita Acara Sita Jaminan No. 358/PEN.BA/PDT.G/2010 tanggal 11 Pebruari 2011 atas Objek Sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena Objek Sengketa bukan milik Tergugat IV apalagi Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pihak yang berperkara;

Hal. 7 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



10. Bahwa sesuai surat dari Turut Tergugat I kepada Tergugat II selaku pemenang lelang yang isinya menyatakan bahwa Turut Tergugat I tidak mau memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06815 yang tercatat atas nama PT. PETIR INDAH kepada Tergugat II dengan alasan bahwa sewaktu Tergugat IV berperkara dengan Tergugat VI di Pengadilan Negeri Tangerang, Tanah dan Bangunan yang setempat dikenal Jl. Beryl Barat I Blok BB I No.17, Kelurahan Pakulonon, Kec. Kelapa Dua, Tangerang bukan milik Tergugat IV tapi milik Penggugat sehingga sudah jelas dan terbukti secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Sengketa;

11. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian
- Adanya kerugian
- Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian

Selanjutnya menurut Arrest 1919 (perkara Lindenbaum Cohen), bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika :

- Melanggar hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- Bertentangan dengan kesusilaan, atau
- Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain ;

12. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas jelas telah terpenuhi dilakukan oleh Para Tergugat sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat VI telah menggugat Tergugat III dan Tergugat IV dan memohonkan agar Objek Sengketa dilakukan penyitaan, padahal pada saat itu Objek Sengketa bukan milik Tergugat IV;
- Bahwa hal ini jelas karena pada tanggal 26 April 2010, Tergugat IV telah melakukan pemindahan hak kepada Tergugat V berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 81;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir dalam persidangan tersebut, sehingga dari tindakan tersebut menyebabkan perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 24 Mei 2011 di putus secara verstek. Padahal jika Tergugat III hadir, maka Tergugat III bisa menjelaskan mengenai pemindahan hak terhadap tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa dari kesalahan tersebut, menyebabkan Objek Sengketa dilelang dan dibeli oleh Tergugat II padahal Penggugat membeli Objek Sengketa tanpa adanya suatu sengketa apapun;
- Bahwa dari proses Gugatan yang dibuat oleh Tergugat VI akhirnya Objek Sengketa tersebut di eksekusi dan di lelang oleh pihak Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I langsung melakukan lelang eksekusi begitu saja padahal diketahui tanah dan bangunan tersebut bukanlah milik Tergugat IV, melainkan milik PT. Petir Indah yang sudah dipindah tangankan menjadi milik Penggugat, dimana hal ini juga diperkuat dengan Tergugat VI yang hanya bisa membuktikan berupa photo copy;
- Bahwa dari tindakan Tergugat VI yang telah salah memasukkan Objek Sengketa dalam Gugatannya tertanggal 4 Agustus 2010, sehingga menyebabkan tanah Objek Sengketa di eksekusi dan di lelang;
- Bahwa sudah jelas terbukti Tergugat VI selaku Pemohon Lelang Eksekusi dan Tergugat I selaku pelaksana lelang atas Objek Sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual Objek Sengketa milik Penggugat yang sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG;
- Bahwa dari tindakan tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat, dimana Penggugat dalam hal ini adalah pembeli beritikad baik, dimana pembeli beritikad baik sudah sewajarnya dilindungi oleh hukum/Undang-Undang;

Hal. 9 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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 dari tindakan Tergugat VI yang telah salah memasukkan Objek Sengketa dalam gugatannya tertanggal 10 Agustus 2010 untuk dilakukan penyitaan ditambah Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir dalam persidangan tersebut sehingga tidak menjelaskan mengenai pemindahan hak tersebut dan kemudian Tergugat I yang langsung melelang Objek Sengketa tanpa mengecek kebenaran siapa pemilik atas objek lelang sehingga terjadi pelelangan yang dibeli oleh Tergugat II yang menyebabkan kerugian bagi pihak Penggugat selaku pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Sengketa;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas sudah cukup jelas bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa ada kekhawatiran pihak Tergugat II akan membuat sertifikat baru atau melakukan balik nama melalui Tergugat VII atas tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga melalui gugatan ini memohon Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan Tergugat VII untuk tidak melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut;

14. Bahwa dari tindakan yang sudah diuraikan tersebut diatas, Penggugat dalam hal ini telah mengalami kerugian baik kerugian materil maupun imateril. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), dimana kerugian tersebut sama besarnya dengan harga tanah dan bangunan yang Penggugat bayarkan;

Bahwa kerugian immateriil yang dialami Penggugat timbul karena permasalahan ini, dimana Penggugat yang merupakan pembeli beritikad baik tiba-tiba tidak bisa menikmati tanah dan bangunan yang dibeli karena adanya permasalahan ini, sehingga Penggugat tidak tenang karena memikirkan masalah ini. Kerugian immateril memang tidak ternilai harganya, tetapi dalam hal ini sudah layak apabila Para Tergugat dihukum memberikan ganti rugi immateriel kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan ganti rugi ini tidak sia-sia (illusoir), maka cukup beralasan hukum apabila terhadap harta benda diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslaag), karena kemungkinan adanya itikad buruk dari Para Tergugat untuk mengalihkan kepemilikan atas harta benda miliknya tersebut, yang nanti akan Penggugat ajukan secara tersendiri dalam pemeriksaan perkara ini;

16. Bahwa Gugatan dalam perkara ini telah didukung oleh bukti-bukti yang otentik berupa Akta Notaris, sehingga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, maka sangat beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding dan kasasi (uit voerbaar bij vorraad);

MAKA : Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, agar sudi kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang setempat dikenal Jl. Beryl Barat I Blok BB I No.17, Kelurahan Pakulonan, Kec. Kelapa Dua, Tangerang sesuai dengan Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 520/2012 tertanggal 11 Desember 2012 batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah ditetapkan dan diletakkan;
6. Menghukum Tergugat I – Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan kerugian immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

Hal. 11 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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

7. Menghukum Tergugat VII untuk tidak melakukan tindakan hukum berupa pembuatan sertifikat baru dan/atau balik nama atas nama Tergugat II terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Beryl Barat I Blok BB I No. 17, Kelurahan Pakulonan, Kec. Kelapa Dua, Tangerang;
 8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap isi putusan;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij vorrad);
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat yang hadir telah mengajukan jawaban secara tertulis yang isinya masing-masing adalah sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak
 - a. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah Penggugat menganggap tindakan Tergugat I yang melelang objek dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat karena menurut Penggugat, Tergugat I melakukan pelelangan terhadap asset yang bukan merupakan milik dari Termohon Eksekusi/Tergugat IV.
 - b. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, sesuai dengan dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 4 (empat) angka 7 (tujuh) pada pokoknya menyatakan bahwa sewaktu pelelangan dilaksanakan, objek sengketa masih tercatat atas nama PT Petir Indah bukan atas nama Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 06815.



- c. Bahwa selain itu, sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 856/SKPT/KAB/IX/2012 tanggal 13 September 2012, jelas disebutkan bahwa objek sengketa tercatat atas nama PT Petir Indah.
- d. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat mengikutsertakan PT Petir Indah dalam gugatannya, karena yang bersangkutan tercantum sebagai pemilik sah atas objek sengketa pada saat dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa.
- e. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, jelas terbukti gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak mencantumkan PT Petir Indah selaku pemilik sah objek sengketa sebagai pihak dalam gugatan.
2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Dalam Mengajukan Gugatan
- a. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat keberatan atas tindakan Tergugat I yang melelang aset milik Penggugat, karena menurut Penggugat, Tergugat I melakukan pelelangan terhadap aset yang bukan merupakan milik dari Termohon Eksekusi/Tergugat IV.
- b. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 24 Mei 2011 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 37/PEN.Eks/2011/PN.TNG tanggal 24 November 2011, jelas disebutkan bahwa objek sengketa adalah atas nama Yenny (Tergugat IV).
- c. Bahwa selain itu, sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 856/SKPT/KAB/IX/2012 tanggal 13 September 2012, jelas disebutkan bahwa objek sengketa tercatat atas nama PT Petir Indah.
- d. Bahwa dengan demikian, hingga pelaksanaan lelang pada tanggal 4 Desember 2012 tidak ada dokumen yang menyatakan bahwa objek sengketa dimaksud merupakan milik Penggugat.
- e. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tindakan Tergugat I dalam melaksanakan pelelangan atas objek sengketa, karena Penggugat bukanlah pemilik yang sah terhadap objek sengketa.

3. Eksepsi Permintaan Dikeluarkan Sebagai Pihak

Hal. 13 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



- a. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah Penggugat menganggap tindakan Tergugat I yang melelang objek dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat karena menurut Penggugat, Tergugat I melakukan pelelangan terhadap aset yang bukan merupakan milik dari Termohon Eksekusif Tergugat IV.
- b. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan, tindakan Tergugat I di dalam melaksanakan pelelangan *a quo* didasarkan oleh adanya Surat Permohonan Bantuan Lelang Eksekusi Ulang No. W29.DE.HT.04.07 tanggal 28 September 2012 dari Pengadilan Negeri Tangerang.
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :
- "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang."*
- d. Bahwa selain itu, sesuai dengan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan pula bahwa :
- "Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang."*
- e. Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti rugi Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I tidak tepat, karena sesuai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan tersebut, Tergugat I tidak bertanggung jawab serta sudah selayaknya untuk tidak dilibatkan dalam gugatan perdata dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* memutuskan bahwa Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak.



4. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan bahwa Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak dan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya yaitu keberatan atas tindakan Tergugat I yang melelang objek dalam perkara *a quo* berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Berly, Blok BB 1/017, Tangerang atas nama Yenny (Tergugat IV) sesuai dengan Penetapan Kepala Pengadilan Negeri Tangerang No. 37/ PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 24 November 2011. Menurut Penggugat, Tergugat I melakukan pelelangan terhadap aset yang bukan merupakan milik dari Termohon Eksekusi/Tergugat IV.
3. Bahwa terkait dengan lelang eksekusi pengadilan sebagaimana dalam perkara *a quo*, pertama-tama dapat Tergugat I jelaskan, yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/ PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan bahwa :
"Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Hada Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea



Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001".

Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri tunduk pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa tindakan Tergugat I dalam melaksanakan pelelangan *a quo* didasarkan oleh adanya surat dari Pengadilan Negeri Tangerang No. W29.DE.HT.04.07 tanggal 28 September 2012 tentang Mohon Bantuan untuk Menentukan Hari, Tanggal serta Waktu Lelang Eksekusi Ulang.
6. Bahwa oleh karena permohonan lelang ulang yang diajukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 37/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 24 November 2011 telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. PER-03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa :
"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
7. Bahwa dapat Tergugat I Jelaskan, permohonan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang adalah karena adanya Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 358/PEN.PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 24 Januari 2011 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan sita jaminan atas objek sengketa.
8. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 358.BA/PDT.G/2010/ PN.TNG tanggal 14 Februari 2011, Juru Sita Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang telah melakukan sita jaminan terhadap objek sengketa.

9. Bahwa terkait dengan Penetapan dan Berita Acara Sita Jaminan tersebut di atas, Pengadilan Negeri Tangerang mengeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 24 Mei 2011 yang amar putusannya bahwa menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan No. 358/PEN.PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 24 Januari 2011 jo. Berita Acara Sita Jaminan No. 358.BA/PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 14 Februari 2011 atas objek sengketa.
10. Bahwa selanjutnya, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dengan Penetapan No. 37/PEN.EKS/2011/PN.TNG tanggal 10 Agustus 2011 memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan pemanggilan kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 24 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).
11. Bahwa mengingat hingga jangka waktu yang telah ditetapkan, Tergugat III dan Tergugat IV belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Ketua Pengadilan Negeri Tangerang kemudian mengeluarkan Penetapan No. 37/PEN.EKS/2011/ PN.TNG tanggal 24 November 2011.
12. Bahwa dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan Risalah Lelang No. 520/2012 tanggal 4 Desember 2012 telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I adalah sah menurut hukum. Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Terlawan I yang dapat dikategorikan-perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya halaman 4 (empat) angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan bahwa sesuai dengan SKPT No. No. 856/SKPT/KAB/IX/2012 tanggal 13 September 2012 objek sengketa tercatat atas nama PT Petir Indah, sehingga Tergugat I telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa tanpa dasar karena bukan merupakan milik Termohon

Hal. 17 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



Eksekusi Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 24 Mei 2011.

14. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan, dasar bagi Tergugat I untuk melakukan pelelangan eksekusi adalah adanya permohonan lelang eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 37/PEN.EKS/2011/ PN.TNG tanggal 24 November 2011.
15. Bahwa selain itu, dalam SKPT No. No. 856/SKPT/KAB/IX/2012 tanggal 13 September 2012 tersebut menyebutkan dengan jelas pada angka 5 (lima) bahwa SKPT bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah.
16. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I memiliki dasar yang jelas dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
17. Bahwa sesuai dengan penjelasan Tergugat I di atas, sangat jelas bahwa tindakan Tergugat I berdasarkan peraturan yang berlaku. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyebutkan tindakan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum adalah tanpa alasan dan tidak berdasar hukum.
18. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak permintaan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 4 (empat) yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan risalah lelang No. 520/2012 tanggal 11 Desember 2012 batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum.
19. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan jelas menyatakan bahwa :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"
20. Bahwa dengan demikian permohonan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek sengketa batal demi hukum harus ditolak karena pelelangan tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
21. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat mengaku mengalami kerugian, sehingga menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

material sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng.

22. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian kerugian yang jelas, dan dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan dari mana perhitungan kerugian materiil yang dideritanya.

23. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I.10.1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.

24. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan di dalam melakukan pelaksanaan lelang tidak ada satupun tindakan dari Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Hal. 19 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



26. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan juga, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 yang pada intinya menyatakan bahwa setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

27. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permintaan Penggugat pada gugatannya halaman 9 (sembilan) angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya meminta agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*).

28. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar By Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa adanya uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan pelelangan sesuai dengan Risalah Lelang No. 520/2012 tanggal 4 Desember 2012 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Jawaban Tergugat II :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT II SALAH ALAMAT (*exceptio legitima persona standi in iudicio*) :
 - a. Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat TERGUGAT II sebab TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan PENGGUGAT.
 - b. Bahwa TERGUGAT II selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah pihak dan bukan pula sebagai penjamin (borg) dalam perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V. Dengan demikian, PENGGUGAT tidak mempunyai alasan atau tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT II dalam perkara ini.
 - c. Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT II. PENGGUGAT tidak mempunyai kualitas hukum atau tidak mempunyai kapasitas hukum (*legitima persona standi in iudicio*) untuk menggugat TERGUGAT II. Sebab salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh PENGGUGAT untuk dapat mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT II adalah bahwa PENGGUGAT pernah atau mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT II. Kaidah hukum ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 (Vide Buku



Yurisprudensi Mahkamah Agung 1969-1972, jilid I, hal. 99) yang mensyaratkan :

"Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

- d. Berdasarkan beberapa fakta hukum tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT II membantah dan sekaligus menolak gugatan PENGUGAT. Oleh karena itu TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*exceptio legitima persona standi in iudicio*) :

- a. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan PENGUGAT khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II adalah PENGUGAT berspekulasi tindakan TERGUGAT II yang membeli objek sengketa dan pelelangan pengadilan negeri Tangerang adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGUGAT karena menurut PENGUGAT, TERGUGAT II selaku pembeli beritikad baik dari hasil lelang merupakan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan sesuai dengan dalil PENGUGAT dalam gugatannya halaman 4 angka 7 pada pokoknya menyatakan bahwa sewaktu pelelangan dilaksanakan, objek sengketa masih tercatat atas nama PT. Petir Indah bukan atas nama TERGUGAT IV sebagaimana dalam SHGB No. 06815 serta TERGUGAT II membeli dari hasil Lelang yang adalah sah sehingga PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat TERGUGAT II sebab TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan PENGUGAT.
- c. Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa PENGUGAT kurang para pihak yaitu PT. Petir Indah. Oleh karena itu PENGUGAT tidak mempunyai kualitas hukum atau tidak mempunyai kapasitas hukum (*legitima persona standi in iudicio*) untuk menggugat TERGUGAT II.



- d. Bahwa telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat justru tidak mengikutsertakan PT. Petir Indah sebagai pihak dalam perkara ini. Maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak. Dalam praktek beracara di pengadilan, gugatan yang kurang pihak atau tidak lengkap dinyatakan tidak dapat diterima.
- e. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :
- "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan fonnil, harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- Demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, Mahkamah Agung RI menyatakan :
- "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".
- f. Berdasarkan beberapa fakta hukum tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT II menolak gugatan PENGGUGAT. Oleh karena itu TERGUGAT II- mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veddaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR SERTA TIDAK TERTENTU (*exceptio obscurum libelium*) :

1. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a-quo sungguh tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), dimana pada satu sisi dalil Penggugat dalam bur 1, halaman 2 posita gugatannya menyatakan bahwa "Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang setempat dikenal Jl. Beryl Barat I Blok BB 1 No. 17 Kelurahan Pakulonon, Kec. Kelapa Dua Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan jalan perumahan, sebelah selatan berbatasan dengan rumah yang setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Bey Blok BB 1/18-20 Tangerang, sebelah timur berbatasan dengan rumah yang

Hal. 23 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



setempat dikenal beralamat di Perumahan Gading Serpong Type Blue Bey Blok BB 1/15 Tangerang, sebelah barat berbatasan dengan jalan perumahan", yang telah dibeli melalui lelang eksekusi yang dimenangkan oleh Tergugat II.

Sedangkan pada dalil Penggugat yang lain dalam butir 2 dan 3 Posita Gugatannya menyatakan "bahwa objek sengketa diperoleh Penggugat dan Tergugat V berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan objek sengketa awalnya milik Turut Tergugat 1 dan sampai sekarang sertifikat Objek Sengketa masih dipegang oleh Turut Tergugat 1 ..."

Sedangkan pada dal Penggugat yang lain dalam butir 7 hal. 4. Posita Gugatannya menyatakan "bahwa sewaktu Objek Sengketa tersebut dilelang ternyata objek tanah sengketa masih tercatat atas nama PT. Petir Indah bukan atas nama Tergugat IV sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06815 diperkuat dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 11 September 2011 sehingga apa dasar Pengadilan dan Kantor Lelang melelang Objek Sengketa yang bukan milik Tergugat IV...."

2. Bahwa dari uraian di atas, maka jelas terbukti dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya ternyata sertifikat Objek Sengketa dipegang oleh Turut Tergugat 1, hal ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) sehingga pantas dan wajar apabila gugatan Penggugat ini ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian hukum di atas, maka jelas terbukti, kalau gugatan Penggugat dalam perkara a-quo adalah kabur (*obscuur libel*), sehingga pantas dan beralasan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

Dengan adanya fakta ketidakjelasan mengenai dasar hukum gugatan PENGUGAT tersebut maka gugatan PENGUGAT tersebut menjadi sangat kabur (*obscurum libelium*). Oleh karena itu TERGUGAT II mohon



kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verdaard).

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*exceptie onrechtmatige ongrond*) :

Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum atas gugatannya sama sekali jika PENGGUGAT memilih perbuatan melawan hukum.

- a. Bahwa apabila PENGGUGAT hendak menggugat TERGUGAT II berdasarkan perbuatan melawan hukum maka PENGGUGAT harus dapat menunjukkan dasar hukumnya berupa perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT dan padahal PENGGUGAT membeli objek sengketa tersebut dan Tergugat V, yang mana TERGUGAT II tidak pernah mengenal TERGUGAT V. Faktanya bahwa sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan alat bukti berupa perbuatan melawan hukum yang mana dimaksud dalam gugatan.
- b. Bahwa demikian jika PENGGUGAT bermaksud hendak menggugat TERGUGAT II atas dasar perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT harus dapat membuktikan bahwa perbuatan TERGUGAT II telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan. Faktanya bahwa dalam gugatan PENGGUGAT tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II.
- c. Bahwa berdasarkan beberapa fakta hukum tersebut di atas, maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karena itu, TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya



tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelqk verklaard*).

5. GUGATAN PENGGUGAT DIDASARKAN PADA PERBUATAN LICIK (*exceptio doll praestiti*) :

- a. Bahwa di satu pihak PENGGUGAT mendalilkan gugatannya berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012 dan TERGUGAT V yang tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT V tetapi di pihak lain PENGGUGAT justru menuntut agar TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar kerugian materil dan immateril atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT V atas tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa. Kalaupun benar telah terjadi jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, seharusnya peralihan hak atas tanah tersebut harus terjadi pada saat penandatanganan Akta Pemindahan Hak/Jual Beli tersebut di hadapan PPAT dan sudah ada penyerahan sertifikat SHGB No. 06815. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mensyaratkan jual beli tanah harus memenuhi sifat tunai, nil dan terang. Lagi pula, kalau benar telah terjadi jual beli/pemindahan hak, maka seharusnya PENGGUGAT tidak mau membeli dan menandatangani Akte Pemindahan Hak tanpa ada penyerahan sertifikat SHGB No. 06815 serta membayar harganya kepada TERGUGAT V apabila ternyata tanah dan bangunan yang diperjualbelikan itu tidak dalam keadaan kosong. Sedangkan Lelang atas objek sengketa dilaksanakan hingga tanggal 11 Desember 2012. Hal tersebut berarti Pemindahan Hak pada tanggal 17 Februari 2012 objek sengketa sedang dalam proses peradilan.
- b. Bahwa kelicikan dan itikad tidak baik PENGGUGAT sangat nampak dalam Akta Pemindahan Hak No. 72 tanggal 17 Februari 2012, dimana PENGGUGAT selaku Pembeli dan TERGUGAT V selaku Penjual dan bukan TERGUGAT II yang menjual ke PENGGUGAT atau pihak lain. Tindakan PENGGUGAT tidak saja menyalahi ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan (Vide ketentuan Pasal 6 huruf k UU No. 7 Tahun 1992) tetapi juga ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara mengenai hipotik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang kreditur (baca: PENGUGAT) untuk memperjanjikan untuk memiliki sendiri barang agunan.
- c. Bahwa walaupun telah terjadi jual beli/pemindahan hak atas objek sengketa maka PENGUGAT telah melanggar prinsip kehati-hatian yang ciri khas pengelolaan perbankan sebagaimana disyaratkan Pasal 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992. Sebab, dalam Pasal 2 Akta Jual Beli itu jelas tertera bahwa "objek jual beli tidak terikat sebagai jaminan" tetapi kenyataannya bahwa PENGUGAT membeli kepada TERGUGAT V dimana dalam HGB tersebut atas nama PT. PETIR INDAH. Fakta ini tidak hanya memperlihatkan kelicikan tetapi juga sekaligus itikad tidak baik dan kecerobohan PENGUGAT.
- d. Bahwa berdasarkan beberapa fakta tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankel (k vetkaard)).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang diuraikan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh gugatan/tuntutan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.

KEPEMILIKAN PENGUGAT ATAS TANAH DAN BANGUNAN ADALAH CACAT HUKUM.

3. Bahwa Pada saat tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah dalam proses di Pengadilan Negeri Tangerang, dimana perkara objek sengketa masih terus berjalan namun PENGUGAT membeli objek sengketa tersebut tanpa melakukan pengecekan di kantor Pertanahan Nasional, dimana saat berperkara di Pengadilan Negeri Tangerang tersebut sudah diletakkan sita jaminan atau masih dalam proses status quo namun PENGUGAT tetap membeli objek sengketa tersebut.

Hal. 27 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



4. Bahwa PENGGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT V melakukan kesalahan pembelian dimana tanah objek sengketa tersebut masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang atau dalam status quo, apabila ada transaksi jual beli atas tanah yang berstatus quo maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut cacat secara hukum.
5. Kecerobohan PENGGUGAT diperkuat oleh adanya fakta yuridis bahwa Akta Pemindahan Hak No. 81 tertanggal 26 April 2010 sebagai dasar kepemilikan TERGUGAT V atas tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa tersebut justru lahir atau terbit sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap di Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusan Nomor 358/ PDT.G/ 2010/ PN TNG tanggal 13 Juni 2011. Hal ini berarti pemindahan hak tersebut dalam masa proses peradilan.
6. Bahwa tindakan pihak PENGGUGAT yang mengakui tanah sengketa sebagai hak yang dibelinya dan TERGUGAT V jelas adalah cacat hukum, terbukti dengan adanya Akta Pemindahan Hak No. 72 tanggal 17 Februari 2012 di hadapan Kristina Halim,SH,MH Notaris di Tangerang, status tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut adalah status quo. Menurut ketentuan hukum yang berlaku, suatu agunan atau barang jaminan tidak dapat dilakukan jual beli secara langsung antara kreditur (PENGGUGAT) dan debitur (TERGUGAT) dan hanya dapat dilakukan melalui pelelangan secara umum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 huruf k Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menegaskan :
"Usaha Bank meliputi membeli melalui pelelangan agunan, baik semua maupun sebagian, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicadan secepatnya".
7. Bahwa tindakan pihak PENGGUGAT yang mengakui tanah sengketa sebagai hak yang dibelinya dari TERGUGAT V jelas adalah cacat hukum, terbukti dengan adanya Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012 dihadapan Turut Tergugat II adalah perbuatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karenanya itu tindakan tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1178 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan :

"Segala janji dengan mana Si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik, adalah batal".

Larangan tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan :

"Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan (baca : barang agunan atau barang jaminan) apabila debitor cidera janji, batal demi hukum".

Berdasarkan fakta-fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dengan tegas dalil 1 sampai dalil 16 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

TURUT TERGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGUGAT:

8. Dalil PENGUGAT yang menyatakan "bahwa sesuai surat dan TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT II selaku pemenang lelang yang isinya menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I tidak mau memberikan sertifikat Hak Guna Ban gunan No. 06815 yang tercatat atas nama PT. PETIR /NOAH kepada TERGUGAT II dengan alasan bahwa sewaktu TERGUGAT IV berperkara dengan TERGUGAT VI di Pengadilan Negeri Tangerang. Tanah dan Bangunan yang setempat dikenal JL Beryl Barat 1 milik TERGUGAT IV Tapi milik PENGUGAT sehingga sudah jelas dan terbukti secara hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas 0E3JEK SENGKETA". ADALAH TIDAK BENAR. KARENA SURAT TURUT TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA. TURUT TERGUGAT I TIDAK MEMPERHATIKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG Nomor 358/PDT.G/2010/PN TNG.

Hal. 29 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN

Disclaimer

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



9. Permohonan PENGUGAT kepada Majelis Hakim agar TERGUGAT VII tidak melakukan tindakan balik nama sertifikat milik TERGUGAT II tidak mempunyai dasar hukum. Sebab, penguasaan tanah dan bangunan tersebut oleh TERGUGAT II adalah sah berdasarkan Risalah Lelang Pengadilan Negeri Tangerang. Di samping itu, sejak tanggal 11 Desember 2012 tersebut, hanya TERGUGAT II saja yang merupakan pemilik satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan tersebut. Terbukti sampai saat gugatan ini diajukan oleh PENGUGAT ke Pengadilan Negeri Tangerang, PENGUGAT sendiri tidak yakin bahwa PENGUGAT mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Hal ini terbukti dari dalil PENGUGAT yang bertentangan satu sama lain (*contradictio in tenenis*). Sebab, di satu pihak PENGUGAT mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah menjadi miliknya (dalil butir 3,4,5,6,7,8,9,10,12), tetapi di pihak lain PENGUGAT tidak mengakui bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya. Ini dapat dibuktikan oleh TERGUGAT II dari dalil 15 hal. 8 gugatan PENGUGAT yang mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tersebut.

Secara hukum, permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh PENGUGAT hanya dilakukan terhadap barang atau benda milik orang lain dan bukan terhadap barang milik PENGUGAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR yang berbunyi :

"Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang, yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk men ghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan pertama berikutnya untuk men gajukan gugatannya serta membuktikan kebenarannya".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.63 K/Pdt/1987 tanggal 15 Oktober 1988 (Vide Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, 1991, hal. 47) yang menegaskan :

"Bahwa memahami ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR dapat diketahui maknanya bahwa sebenarnya yang dapat dibebani sita jaminan (conservatoir beslag) hanyalah terhadap barang-barang yang menjadi milik dari yang berhutang, ic. pemohon kasasi"

Dengan demikian maka permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut di atas patut ditolak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 (Vide Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, 1984, hal. 165) yang menegaskan :

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dapat dibenarkan".

Berdasarkan fakta-fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dengan tegas dalil 1 sampai 16 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

Jika memang ada Eual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT V maka jual beli tersebut tidak mengikat TERGUGAT II;

10. Bahwa berdasarkan Akta No. 72 tanggal 17 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Kristina Halim, SH, MH, Notaris di Tangerang, telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa pelaksanaan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT V atas tanah dan bangunan tersebut merupakan perbuatan performa atau perbuatan pura-pura saja untuk pelunasan hutang TERGUGAT V kepada PENGUGAT berdasarkan Akta Pemindahan Hak tersebut. Dengan demikian maka secara hukum Akta Pemindahan Hak yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT V tersebut hanya mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT V dan sama sekali tidak mengikat TERGUGAT II selaku pemilik atas tanah dan bangunan yang diperolehnya berdasarkan

Hal. 31 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



Kutipan Risalah Lelang Nomor 520/2012 tertanggal 11 Desember 2012.
(Sebagai Akta Jual Beli).

Hal ini sesuai dengan kaidah yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 (Vide Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, 1996, hal.26) yang menegaskan :

"Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (pro forma) saja, hanya mengikat tethadap yang membuat perjanjian (baca: PENGUGAT dan TERGUGAT), dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli (baca: yang mendapat hak) dengan itikad baik".

Berdasarkan fakta-fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dengan tegas dalil 1 sampai 16 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

DASAR GUGATAN PENGUGAT TUMPANG -TINDIH SEHINGGA SECARA YURIDIS GUGATAN PENGUGAT SANGAT LEMAH;

11. Dalam butir 2 gugatannya, PENGUGAT mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum TERGUGAT V Artinya TERGUGAT V digugat karena melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan wanprestasi sekaligus. Dalam praktek beracara di pengadilan, PENGUGAT dapat memilih perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatannya, dan tidak dapat didasarkan pada keduanya dan tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT H. Perbedaan keduanya terletak pada :

Pertama, pembuktian. Kalau pada gugatan yang didasarkan pada perbuatan wanprestasi, PENGUGAT hanya menunjukkan adanya perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT V dan bukan TERGUGAT II dan TERGUGAT V akan diberi beban pembuktian untuk menyatakan tidak terjadi wanprestasi, sedangkan pada gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, PENGUGAT yang harus membuktikan, tidak hanya adanya suatu perbuatan melawan hukum, tetapi juga harus membuktikan adanya unsur kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh TERGUGAT I seperti apa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua, sanksi Gugatan yang didasarkan pada wanprestasi, sanksinya adalah penggantian biaya, rugi dan bunga. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Sedangkan, dalam suatu gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, sanksinya hanya ganti kerugian. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan :

"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menetbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut".

Ketiga, besarnya ganti kerugian. Dalam gugatan yang didasarkan pada perbuatan wanprestasi, besarnya ganti kerugian sudah dapat diperkirakan ada dalam perjanjian sedangkan dalam gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, besarnya ganti kerugian diserahkan kepada kebijaksanaan hakim.

Dengan adanya perbedaan antara kedua dasar gugatan tersebut, maka menurut doktrin hukum (sebagai salah satu sumber hukum acara perdata) dan Prof. R. Soebekti, SH, pada kuliah hukum di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta tahun akademik 1963/1964 dinyatakan bahwa :

"Bahwa suatu perbuatan seseorang yang merugikan orang lain, dapat mempunyai dua sifat yaitu perbuatan melawan hukum sekaligus merupakan perbuatan wanprestasi. Oleh karenanya orang yang dirugikan babas memilih apakah ia akan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya itu berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, asalkan ia dapat membuktikannya".

Gugatan yang tumpang tindih karena gugatan didasarkan pada perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sekaligus telah menyebabkan gugatan PENGUGAT lemah dasar hukumnya.

Hal. 33 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



Berdasarkan beberapa fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dengan tegas dalil 1 samapi 16 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG TIDAK TERPERINCI HARUS DITOLAK.

12. Bahwa dalil 2 gugatan PENGUGAT tidak dapat ditanggapi oleh TERGUGAT II karena TERGUGAT II bukanlah menjadi pihak dalam Akta Pemindahan Hak No.72 tanggal 17 Februari 2012 tersebut. Lagi pula, tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PENGUGAT tidak disebutkan jumlah dan perinciannya.

Hal ini jelas bertentangan dengan hukum yang berlaku. Menurut kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550 K/S1p/1979 tanggal 8 Mei 1980 ditentukan bahwa :

"Tuntutan mengenai ganti rugi tanpa disertai dengan perincian mengenai kerugian yang dituntut, tidak dapat diterima".

Bahkan kaidah hukum tersebut dipertegas lagi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan :

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disetfai bukti-bukti, harus ditolak.

Berdasarkan beberapa fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas dalil 1-16 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

TUNTUTAN PENYITAAN TIDAK JELAS DAN KARENANYA HARUS DITOLAK;

13. Bahwa butir 15 gugatan PENGUGAT tidak jelas apakah PENGUGAT menuntut penyitaan konservatoir atas objek sengketa. Ketidakjelasan ini menunjukkan secara tidak langsung ketidakyakinan PENGUGAT atas siapa sebenarnya pemilik sah atas objek sengketa tersebut pada saat ini. Bagi PENGUGAT sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, tetap tidak jelas bahkan tidak tahu apakah objek



sengketa tersebut merupakan milik PENGGUGAT atau TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT V, TERGUGAT II atau pihak lainnya. Ketidakjelasan dan ketidakyakinan PENGGUGAT nyata sekali sebab PENGGUGAT tidak mengetahui dasar hukum dan konsekuensi yuridis dari masing-masing jenis penyitaan tersebut.

Dalam Pasal 226 HIR ditegaskan bahwa sita revindicatoir (revindicatoir beslag) hanya dimungkinkan untuk penyitaan terhadap barang milik pemohon (PENGUGAT) yang berada di tangan orang yang kepadanya dimohonkan penyitaan. Sedangkan dalam Pasal 227 HIR ditegaskan bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) hanya dimungkinkan penyitaan terhadap barang milik termohon (TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT).

Ketidakjelasan dan ketidaktahuan PENGUGAT mengenai siapa pemilik yang sah atas objek sengketa saat ini merupakan bentuk pengakuan PENGUGAT bahwa barang itu bukan milik PENGUGAT, bukan pula milik TERGUGAT V atau TURUT TERGUGAT I, akan tetapi milik sah TERGUGAT II. Hal ini sesuai pula dengan pengakuan yang telah dilakukan secara eksplisit oleh PENGUGAT dalam butir 6 hal. 4 gugatan PENGUGAT bahwa objek sengketa tersebut telah dilelang melalui Pengadilan Negeri Tangerang dan sebagai Pemenang Lelang adalah TERGUGAT II.

TUNTUTAN AGAR PUTUSAN DALAM PERKARA INI DAPAT DIJALANKAN LEBIH DULU ATAU SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) ADALAH TIDAK RELEVAN DAN BERTENTANGAN DENGAN KAIDAH HUKUM YANG BERLAKU DAN KARENANYA PATUT DITOLAK;

14. Bahwa menurut praktek beracara di pengadilan, PENGUGAT tidak dapat mengajukan permohonan sita dan putusan serta merta (*uitvoetbaar bij voorraad*) sekaligus. PENGUGAT hanya dapat memilih salah satunya. Hal ini didasarkan pada logika bahwa kalau permohonan sita terhadap objek sengketa yang diajukan oleh PENGUGAT ternyata diterima oleh pengadilan maka gugatan PENGUGAT telah teljamin sehingga tidak perlu lagi dimohonkan putusan serta merta (*uitvoetbaar by voorraad*) dimaksud.

Hal. 35 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



Kaidah hukum ini dimuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.141/1969/Perd/PTB tanggal 19 Januari 1971 yang sudah berkekuatan hukum tetap (Vide Buku Yurisprudensi Jawa Barat 1969/1972, jilid I, hal. 130) yang menegaskan bahwa :

"Kiranya tidak layaklah untuk mengabulkan permohonan pelaksanaan lebih dulu (uitvoerbaar bij voorraad) kalau sita jaminan telah disahkan, karena dengan sita jaminan tersebut, gugatan penggugat telah terjamin.

Berdasarkan beberapa fakta yuridis di atas maka dengan ini TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas dalil 15 gugatan PENGUGAT KECUALI DALIL 6 YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MEMBELI MELALUI LELANG YANG SAH.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa TERGUGAT II KONVENSI/ PENGUGAT REKONVENSI mohon agar dalil-dalil yang termuat dalam Jawaban Konvensi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan Gugatan Rekonsensi ini.
2. Bahwa telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT II KONVENSI/ PENGUGAT REKONVENSI adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 520/2012 tanggal 11 Desember 2012 sebagai akta jual beli.
3. Bahwa dengan adanya fakta sebagaimana dimaksud pada butir 2 di atas maka walaupun telah terjadi jual beli antara PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT V DALAM KONVENSI maka Akta Pemindahan Hak No. 72 tanggal 17 Februari 2012 dan Akta Pemindahan Hak No. 81 tanggal 26 April 2010 dimaksud adalah batal demi hukum sebab PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT V KONVENSI bukanlah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut.
4. Bahwa konsekuensi dan fakta sebagaimana diuraikan pada butir 3 di atas maka penguasaan sertifikat HGB No. 06815 tersebut oleh TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah sehingga harus dikembalikan ke dalam penguasaan TERGUGAT II KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI.



5. Bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI terhadap TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI tidak mempunyai dasar hukum sama sekali sebab TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI tidak pernah menjalin hubungan hukum dalam bentuk dan jenis apapun dengan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI.
6. Bahwa seharusnya perbuatan PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI yang menggugat TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI tanpa dasar hukum tersebut merupakan perbuatan yang melawan hak subjektif dan TERGUGAT II/ PENGGUGAT REKONVENSI yang telah menyebabkan tersitanya waktu, pikiran dan tenaga, bahkan telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI.
7. Bahwa kerugian TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI yang ditimbulkan akibat perbuatan PENGGUGAT/ TERGUGAT REKONVENSI tidak dapat dinilai namun untuk itu TERGUGAT III PENGGUGAT REKONVENSI kompensasikan dengan uang sebagai kerugian immateriil sebesar : Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang berianjut bagi kepentingan TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI maka dengan ini TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I KONVENSI untuk menyerahkan sertifikat HGB No. 06815 tersebut kepada TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI.
9. Bahwa ada kekhawatiran yang beralasan bahwa PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI akan mengalihkan atau memindahtangankan harta kekayaannya guna menghindari tuntutan atau pemenuhan putusan dalam perkara ini, maka TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan untuk dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap seluruh harta benda baik

Hal. 37 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bergerak maupun tidak bergerak milik PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI berupa seluruh peralatan rumah tangga, mobil-mobil milik PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI yang terletak di alamat termasuk rumah jalan Prof. Dr. Latumenten VI Gg. 2 No. 11, Jakarta Barat .

Berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi, maka dengan ini TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II secara keseluruhan.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSI secara keseluruhan.
2. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 520/2012 tanggal 11 Desember 2012 dan karenanya sah dan berharga pula PENGGUGAT REKONVENSI menempati objek sengketa dalam perkara ini.
3. Menetapkan PENGGUGAT REKONVENSI sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan bersertifikat HGB No.06815 tersebut dan karenanya PENGGUGAT REKONVENSI sebagai satu-satunya pihak yang sah untuk menempati tanah dan bangunan tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercantum dalam objek lelang yang terjual berdasarkan Kutipan Risalah Letting Nomor 520/2012.

4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pemindahan Hak No. 72 tanggal 17 Februari 2012 dan No. 81 tanggal 26 April 2010 atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini.
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I KONVENSI untuk segera menyerahkan sertifikat HGB No. 06815 kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
6. Memerintahkan Tergugat VII KONVENSI untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan kepentingan PENGGUGAT REKONVENSI dalam perkara ini.
7. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan hukum yang melanggar hak subjektif dari PENGGUGAT REKONVENSI yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI.
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT REKONVENSI.
10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Jawaban Tergugat V :

1. Bahwa benar Tergugat V memperoleh tanah dan bangunan yang setempat dikenal Jl. Beryl Barat I Blok BB I No. 17, Kelurahan Pakulonon, Kec. Kelapa Dua, Tangerang (yang selanjutnya disebut objek sengketa) dari jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 81 tertanggal 26 April 2010 dan sewaktu Tergugat V membeli objek sengketa tersebut tidak dalam sengketa;
2. Bahwa benar pada tanggal 17 Pebruari 2012 Tergugat V menjual kembali objek sengketa kepada Penggugat dengan menanda tangani

Hal. 39 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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

Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012. Bahwa sewaktu Tergugat V menjual tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;

3. Bahwa Tergugat V tidak pernah mengetahui ada perkara antara Tergugat VI (selaku Penggugat) dengan Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara No. 358/PDT.G/2010/PN.TNG.

Bahwa tanah dan bangunan yang diperkarakan dalam perkara tersebut diatas adalah objek sengketa yang terletak Jl. Beryl Barat I Blok BB I No. 17, Kelurahan Pakulonan, Kec. Kelapa Dua, Tangerang, dimana pada saat itu tanah tersebut bukan milik Tergugat IV lagi tapi sudah milik Tergugat V dan kemudian dijual kepada Penggugat;

4. Bahwa sewaktu objek sengketa dilakukan penyitaan oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 November 2011 berdasarkan Penetapan No. 37/PEN.EKS/2011/PN.TNG objek sengketa bukan milik Tergugat IV lagi dan Tergugat V beserta Penggugat selaku pemilik objek sengketa tidak pernah mengetahui bahwa objek sengketa dilakukan penyitaan oleh Pengadilan Tangerang. Bahwa Tergugat V sudah memiliki objek sengketa sejak tanggal 26 April 2010, sedangkan gugatan pada Perkara tersebut baru didaftarkan pada tanggal 4 Agustus 2010, sehingga seharusnya Tergugat V (pemilik asal) dan Penggugat (pemilik sekarang) dilibatkan dalam perkara No. 358/Pdt.G/ 2010/ PN.TNG selaku pemilik sah dari objek sengketa;
5. Bahwa benar Objek sengketa sekarang adalah milik Penggugat dan pada saat Tergugat V menjual Objek Sengketa kepada Penggugat, Objek Sengketa dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah tepat dan beralasan di putuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya dari Objek Sengketa.

Jawaban Tergugat VI :

1. Tergugat VI menolak dengan keras seluruh dalil penggugat, kecuali yang diakuinya secara tegas.



2. Tergugat VI tidak pernah kenal dan tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan penggugat.
3. Bahwa ditegaskan, tindakan hukum yang Tergugat VI ajukan terhadap saudari Yenny/ dan saudara Yohnny Tjayana adalah sesuai prosedur dan hukum acara yang berlaku, serta berdasarkan fakta sebenarnya.
4. Untuk hal lainnya Tergugat VI tidak menanggapi, karena diluar sepengetahuan tergugat VI.

Jawaban Tergugat VII :

A. DALAM EKSEPSI

- Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*OBSCUUR LIBEL*)
1. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas obyek sengketa terletak di desa mana, sehingga dengan tidak jelasnya obyek sengketa, gugatan menjadi tidak jelas atau kabur, hal ini terbukti dari posita Penggugat pada angka 10 (sepuluh) halaman 5 (lima) yang pada intinya mendalilkan yang menjadi obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06815 yang terletak di Desa Pakulonon;
 2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat VII terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06815 yang terletak di Desa Pakulonon tidak terdaftar di Tergugat VII.

Oleh sebab itu karena Penggugat tidak dapat menjelaskan obyek sengketa secara rinci dan jelas, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas atau kabur dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ((Niet Ontvankelijkverklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT VII menolak semua dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT VII, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;



3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada angka 13 (tigabelas) halaman 7 (tujuh) yang pada intinya adanya kekhawatiran Penggugat kepada Tergugat VII melakukan tindakan hukum terhadap obyek sengketa adalah suatu dalil yang perlu diluruskan, karena terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06815 yang terletak di Desa Pakulonon sampai saat ini tidak terdaftar pada Tergugat VII.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini TERGUGAT VII memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT VII seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT VII untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR :

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

Jawaban Turut Tergugat I :

1. Benar bahwa pada hari Jum'at, tanggal 01 April 2005, oleh dan antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT IV telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "SUMMARECON SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong Nomor: D.0004/SC/RMH/2005, yang terletak di Jalan Beryl Barat 1/ BB1/017, Sektor Beryl, Bangunan Type Blue Beryl B, luas tanah \pm 185 m², luas bangunan \pm 95 m², listrik PLN, dengan harga sebesar Rp 536.382.000,- (lima ratus tiga puluh enam juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Bangunan rumah tinggal dimaksud berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06815/Pakulonon Barat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 25 Oktober 2005 yang berasal Pemisahan dan i Hak Guna Bangunan No. 246/Pakulonon Barat;



Tanah dan Bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh TERGUGAT IV kepada TURUT TERGUGAT I;

2. Pada hari Senin, tanggal 26 April 2010, TERGUGAT IV telah memindahkan hak miliknya atas tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT V sesuai dengan Akta Pemindahan Hak Nomor 81 tanggal 26 April 2010 yang telah dibuat oleh dan antara TERGUGAT IV dengan TERGUGAT V dihadapan TURUT TERGUGAT II;
3. Kemudian pada hari Jum'at, tanggal 17 Pebruari 2012, TERGUGAT V telah memindahkan hak miliknya atas tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT sesuai dengan Akta Pemindahan Hak Nomor 72 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II;
4. Dengan telah dipindahkannya hak atas tanah dan bangunan tersebut oleh TERGUGAT IV kepada TERGUGAT V dan kemudian oleh TERGUGAT V kepada PENGGUGAT, maka tanggung jawab TURUT TERGUGAT I menjadi terbatas hanya untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pihak PENGGUGAT;
5. Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut sampai saat ini belum dapat dibuat oleh dan antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGGUGAT karena adanya sengketa dalam perkara ini;
6. Dapat TURUT TERGUGAT I kemukakan pula disini bahwa TERGUGAT II dengan surat bulan Desember 2012 telah mengajukan permohonan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06815/Pakulonan Barat, namun permintaan TERGUGAT II tersebut tidak dapat TURUT TERGUGAT I penuhi sebagaimana yang TURUT TERGUGAT I kemukakan dalam surat tanggapan TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tertanggal 25 Januari 2013;

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan dari Penggugat dan jawaban dari Para Tergugat serta Turut Tergugat, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti surat dan saksi-saksi dari masing-masing pihak, maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 210/Pdt.G/2013/PN Tng tersebut pada tanggal 23 Juli 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Hal. 43 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VII;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang setempat dikenal Jalan Beryl Barat I Blok BB I No. 17 Kelurahan Pakulonon, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang sesuai dengan Akta Pemindahan Hak No. 72 tertanggal 17 Februari 2012;
3. Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor : 520/2012 tertanggal 04 Desember 2012 tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah dan bangunan objek perkara sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor : 210/BA/PDT.G/2013/PN.TNG tertanggal 22 Oktober 2013, Sah dan Berharga;
7. Menghukum Para Tergugat yaitu : Tergugat - I, Tergugat - II, Tergugat - III, Tergugat - IV, Tergugat - VI dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.258.000,- (enam juta dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

II. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar : Nihil ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 04 September 2014 serta kepada Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing pada tanggal 29 September 2014;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 Agustus 2014 Kuasa Pembanding I/ Turut Terbanding II semula Tergugat II telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2014, kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Terbanding VI semula Tergugat VI masing-masing pada tanggal 04 September 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 29 September 2014, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 September 2014, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I pada tanggal 25 September 2014 serta kepada Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 09 September 2014;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 September 2014 Kuasa Pembanding II/ Turut Terbanding I semula Tergugat I juga telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding VII semula Tergugat VII masing-masing pada tanggal 29 September 2014, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V, Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 September 2014, kepada Kuasa Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 02 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2014,

Hal. 45 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 24 September 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 September 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding VII semula Tergugat VII masing-masing pada tanggal 29 September 2014, kepada Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 September 2014, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 19 November 2014, kepada Kuasa Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 02 Oktober 2014, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2014 serta kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 18 November 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 November 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2014, kepada Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 19 November 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV dan Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 24 November 2014, serta kepada Kuasa Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 03 Desember 2014;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I tersebut, Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Desember 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang pada tanggal 22 Desember 2014, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 02 Januari 2015, kepada Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Desember 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 30 Desember 2014, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding VII semula Tergugat VII masing-masing pada tanggal 05 Januari 2015, kepada Kuasa Turut Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 20 Januari 2015, serta kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2015;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I tersebut, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 02 Februari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 04 Februari 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Februari 2015, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 24 Februari 2015, kepada Turut Terbanding V semula Tergugat V dan Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Februari 2015, kepada Turut Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 18 Februari 2015, kepada Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Februari 2015, serta kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 07 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang kepada Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 12 Desember 2014, kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding V semula Tergugat V, Turut

Hal. 47 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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

Terbanding VII semula Tergugat VII dan Kuasa Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 19 November 2014, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 24 November 2014, kepada Turut Terbanding VI semula Tergugat VI melalui kuasanya pada tanggal 03 Desember 2014 serta kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 November 2014;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat II dan Tergugat I masing-masing melalui kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juli 2014 Nomor 210/Pdt.G/2013/PN Tng dan telah pula memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II dan memori banding dari Pembanding II/Turut Terbanding I semula Tergugat I serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tanggal 22 Desember 2014 dan Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat I, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan hanya pengulangan dari apa-apa yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi perlu menambahkan pertimbangan hukum terhadap keberatan Para Pembanding utamanya Pembanding I semula Tergugat II yang berpendapat bahwa Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Tangerang kurang adil dalam mempertimbangkan alat bukti dan cenderung hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang menguntungkan pihak Terbanding semula Penggugat dan keberatan pula Para Pembanding dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan pertama yaitu kurang adil dalam mempertimbangkan alat bukti, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Penggugatlah yang dibebani terlebih dahulu membuktikan dalil gugatannya, sehingga wajarlah apabila Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan semua bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat kemudian mempertimbangkan bukti-bukti pihak Tergugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil Penggugat serta dapat meyakinkan Majelis Hakim tentang asal usul obyek sengketa, sedangkan Para Pembanding mengajukan bukti-bukti berupa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 358/Pdt.G/2010/PN Tng antara ANTHONY LINANDA (Turut Terbanding VI semula Tergugat VI) melawan YOHHNNY TJAYANA (Turut Terbanding III semula Tergugat III) dan YENNY (Turut Terbanding IV semula Tergugat IV) dan bukti proses lelang yang dimenangkan oleh HADI TJHIN (Pembanding I/ Turut Terbanding II semula Tergugat II) namun karena bukti-bukti Para Pembanding tersebut diawali dan dilandasi dengan suatu keadaan yang bertentangan dengan hukum, dimana pada saat perkara Nomor 358/ Pdt.G/2010/PN Tng tersebut masih dalam proses di Pengadilan Negeri Tangerang, obyek sengketa tersebut kepemilikannya sejak tanggal 26 April 2010 bukan lagi YENNY tetapi sudah beralih kepada JOHANES AGUS ONGKO SUWANTO (Turut Terbanding V semula Tergugat V) sehingga menurut hukum sejak tanggal tersebut obyek sengketa tidak ada lagi kaitannya dengan YENNY (Turut Terbanding IV semula Tergugat IV) yang akibatnya semua tindakan atau perbuatan hukum yang menyangkut obyek sengketa apabila dikaitkan dengan YENNY (Turut Terbanding IV semula Tergugat IV) menjadi tidak sah;

Hal. 49 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/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)



Menimbang, bahwa tentang keberatan Para Pembanding mengenai perbuatan melawan hukum, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa sejak tanggal 26 April 2010 semua perbuatan hukum yang menyangkut obyek sengketa dan dikaitkan dengan YENNY adalah tidak sah termasuk proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I/Pembanding II yang memenangkan Tergugat II/Pembanding I dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai SHGB Pengganti No. 06815/Pakulonon Barat yang diterbitkan oleh Tergugat VII tanggal 03 Juni 2013 atas nama HADI TJHIN (Pembanding I/Turut Terbanding II semula Tergugat II) dalam perkara Nomor 28/G/2014/PTUN Srg telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 26 November 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Para Tergugat/Para Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan dalam memori banding selebihnya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hal tersebut telah cukup dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama sehingga tidak relevan dipertimbangkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah menerapkan hukum secara tepat dan benar, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juli 2014 Nomor 210/Pdt.G/2013/PN Tng dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;



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

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR serta ketentuan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Juli 2014 Nomor 210/Pdt.G/2013/PN Tng yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **04 Mei 2015** oleh kami, **H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H** dan **DANIEL RIMPAN, S.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 01 April 2015 Nomor 31/PEN/PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **12 Mei 2015** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **LINDA BIRSYE, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H

H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.

Hal. 51 dari 47 hal. Put. No. 31/PDT/2015/PT.BTN



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

DANIEL RIMPAN, S.H.	PANITERA PENGANTI
	LINDA BIRSYE, S.H., M.H.

Perincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Meterai - | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi- | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi..... | Rp. 139.000,- |

J u m l a h *Rp. 150.000,-*
(seratus lima puluh ribu rupiah)