P U T U S A N
Nomor 314/PDT/2022/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

EDDY YULIANTO, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, Lahir di Semarang pada taggal 18 Juli 1961, beralamat di BSD Sektor XIV Blok 1-4/06, RT 004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUNAWAN, S.H., NORMAN S. IDRUS, S.H., MKN., M.H, Advokat-Advokat pada Kantor Hukum ”GUNAWAN & PARTNERS”, beralamat di One Pacific Place 15th Floor, Sudirman Central Business District, Jalan, Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. **MARKUS SILITONGA**, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Villa Gading Indah Blok I Nomor 5, RT.005/014, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANS SALOM GIRSANG, S.H., M.H, YENI ATENGENA SEBAYANG, S.H., M.Kn., JESAYA POSMA ANUGERAH SARAGIH, S.H, dan BUTET BADIANA SIMAMORA, S.H, maisng- masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Frans Girsang & Partners yang beralamat di Citra Tower Lt. 3, Unit I-1, Jalan Benyamin Sueb, Blok A6, Kebon Kosong, Kamayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Pebruari 2022, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. **BETRIZA MUSTAFA, S.H., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tangerang Selatan, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman – Kp. Utara Nomor 28 B, Kelurahan Cempaka

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 kewaktu. 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)

Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Provensi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ASWIN DJA'FAR, S.H., ASWAR, M.H., Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum AAN, ASWIN DJA'FAR & Partners, beralamat di Jalan Otista III C 16-17, RT.04/RW.04, Kelurahan Cipinang Cempedak, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Agustus 2022, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. **SUMARNI, S.H., M.Kn.**, Notaris Kebupaten Bekasi, berkedudukan di Jalan Setia Mekar - Rawa Kalong Nomor 79, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupetan Bekasi, Provensi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada DAVEY OCTAVIANUS PATTY, S.H., M.H, FREDDY YOANES PATTY, S.H, dan ROSLINA, S.H, Para Advokat & Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum PATTY & PARTNERS yang beralamat di Komp. Cileduk Indah I, Jalan Dirgantara IV, Nomor 232, Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2022, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. **PT. MORENZO ABADI PERKASA**, Tbk, berkedudukan di Kabupaten Demak, Jalan Raya Demak-Kudus Km.10, Desa Gajah RT.002/003, Kecamatan Gajah, Kabupaten Demak, Provensi Jawa Tengah, dalam hal ini memberi Kuasa kepada FRANS SALOM GIRSANG, S.H., M.H, YENI ATENGENA SEBAYANG, S.H., M.Kn., JESAYA POSMA ANUGERAH SARAGIH, S.H, dan BUTET BADIANA SIMAMORA, S.H., masing- masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Frans Girsang & Partners yang beralamat di Citra Tower Lt. 3, Unit I-1, Jalan Benyamin Sueb, Blok A6, Kebon Kosong, Kamayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Pebruari 2022, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

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 kewaktu. 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)

5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN,** berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Kelurahan Rawa Mekarjaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provensi Banten, sebagai Terbanding V semula Tergugat V, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Terbanding semula Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 314/PDT/2022/PT BTN tanggal 19 Desember 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Banten Nomor 314/PDT/2022/PT BTN tanggal 19 Desember 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng, tanggal 26 September 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard)*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp3.175.000.00,- (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI.

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard)*;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL;

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 kewaktu. 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 sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng, yang diucapkan pada tanggal 26 September 2022, dengan dihadiri oleh oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat I atau Kuasa, Tergugat IV atau Kuasa dan Tergugat V;

Bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2022, telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 4 Oktober 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, Permohonan Banding tersebut disertai dengan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 26 September 2022 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Oktober 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 18 oktober 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 14 Oktober 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V tanggal 7 Oktober 2022;

Bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 21 Nopember 2022, sedangkan kepada Terbanding II semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10 Nopember 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V tanggal 28 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 1 Desember 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanggerang pada tanggal 9 Desember 2022, sedangkan Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding tanggal 14 Nopember 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Nopember 2022;

Bahwa kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara *(inzake)*;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng, diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin, tanggal 26 September 2022, dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III tanpa dihadiri oleh Terbanding I semula Tergugat I serta Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V atau kuasanya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 4 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, upaya hukum banding dapat diajukan oleh para pihak dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung keseokan harinya setelah putusan dibacakan, apabila para pihak hadir pada saat pembacaan putusan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat pembacaan putusan pada tanggal 26 September 2022 kuasa Pembanding semula Penggugar hadir, sedangkan permohonan upaya hukum banding diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat adalah pada tanggal 4 Oktober 2022, maka permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya mohon dengan hormat sudilah kiranya *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 26 September 2022, Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng;

Sehingga untuk selanjutnya amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

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 kewaktu. 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)

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, terletak dalam Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996, sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 08 Maret 1996, terdaftar atas nama pemegang hak terakhir EDDY YULIANTO;
4. Menyatakan penguasaan Tergugat I dan/atau Tergugat IV atas Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, terletak dalam Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996, sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 08 Maret 1996 terdaftar pemegang hak terakhir atas nama EDDY YULIANTO (Penggugat) tidak memiliki hak hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Hutang tanggal 8 Mei 2020, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat IV adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

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 kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

6. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 16 April 2021, Nomor 08/2021, yang dibuat di hadapan BETRIZA MUSTAFA, S.H., M.Kn. (Tergugat II) adalah tidak sah, dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 17 Maret 2021, Nomor 07, yang dibuat di hadapan SUMARNI, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi (Tergugat III) adalah tidak sah, dan batal demi hukum;
8. Menyatakan akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tertanggal 30 Juli 2020 Nomor 25, yang dibuat di hadapan SUMARNI, S.H., M.Kn. , Notaris di Kabupaten Bekasi (Tergugat III) adalah tidak sah, dan batal demi hukum;
9. Menyatakan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 30 Juli 2020 Nomor 26, yang dibuat di hadapan SUMARNI, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi (Tergugat III) adalah tidak sah, dan batal demi hukum;
10. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, terletak dalam Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996, sertipikat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 08 Maret 1996 terdaftar pemegang hak terakhir atas nama EDDY YULIANTO (Penggugat) paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil sebesar Rp2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah), yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Penggugat;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun Para Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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 kewaktu. 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)

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memiliki pendaapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, pada pokoknya menyatakan :

1. Menolak Permohonan Banding **Pembanding/semula Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Mempertahankan dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng tertanggal 26 September 2022 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum **Pembanding/semula Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memiliki pendaapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, pada pokoknya menyatakan, bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan Terbanding II dalam Kontra Memori Banding di atas dan dihubungkan dengan dalil-dalil Jawaban dan Duplik Tergugat II sebelumnya, maka beralasan dan sah menurut hukum apabila permohonan banding beserta seluruh dalil memori banding Pembanding tersebut dinyatakan ditolak, dus in cassu Terbanding II menyatakan sependapat dan membenarkan seluruh pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang in litis, selanjutnya Terbanding II memohon perkenan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten mengambil alih seluruh pertimbangan Hakim Majelis Pengadilan Negeri Tangerang tersebut untuk kemudian menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN.Tng, tanggal 26 Semtember 2022 yang diajukan bandingnya tersebut oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, serta memerintahkan Pembanding membayar biaya perkara pada tingkat banding sesuai ketentuan yang berlaku;

ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Terbanding II semula Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya *(ex aequo et bono)*;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III, pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten, melalui Majelis Hakim Tinggi yang

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 kewaktu. 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)

kami muliakan, yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan Permohonan Banding Tidak Dapat Diterima;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus Register Perkara Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng., tanggal 26 September 2022;
3. Menghukum Pembanding (Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten, melalui yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, memori banding, kontra memori banding dan surat-surat yang terlampir serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 26 September 2022, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding semula Penggugat adalah seperti disebutkan diatas;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yaitu:

1. Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini (kompetensi absolut);
2. Gugatan Penggugat kekurangan pihak;
3. Gugatan Penggugat salah Objek;
4. Penggugat tidak mempunyai legal standing;
5. Gugatan Penggugat salah pihak;

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 kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

6. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) tentang kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dengan Putusan Sela telah mempertimbangkan dan menyatakan menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, Pengadilan Tinggi Banten ditingkat banding dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dalam memutus eksepsi- tentang kompetensi absolut tersebut pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa menganai eksepsi pada angka 2 (dua) tentang gugatan yang kekurangan pihak karena Penggugat tidak mengikutkan-sertakan PT Bank Jtrust Indonesia Tbk sebagai pihak dalam perkara ini, dan Mejelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah menyatakan mengabulkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setalah mempelajarinya Majelis Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena merupakan hak dari Pembanding semula Penggugat untuk menentukan siapa yang hendak dia gugat, lagi pula setelah melihat bukti-bukti dalam perkara ini tidak ada urgensinya untuk menarik PT BANK JTRUST INDONESIA Tbk (dahulu PT BANK MUTIARA, Tbk) sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pada angka 3 (tiga) yaitu Gugatan salah objek, karena didalam gugatannya Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di BSD Sektor XIV Blok 1-4106, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan serpong, Kota Tangerang selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), yang berada diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu atas nama Penggugat (Eddy Yullanto), fakta yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanah dan bagunan objek perkara yang terletak di BSD Sektor XIV Blok 1-4106, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter segi), berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 04255/Rawa Mekar Jaya atas nama

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 kewaktu. 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)

Tergugat I (Markus Silitonga), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding eksepsi ini juga harus ditolak karena alasan eksepsinya sudah menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) yaitu tentang Penggugat yang tidak mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan, dan gugatan yang salah pihak karena Akta Jual Beli Nomor 08/2021, yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Tergugat II, saat Sertipikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I (Markus Silitonga), dan telah berganti menjadi Sertipikat Hak Milik 04255/Rawa Mekar Jaya atas nama Tergugat I, Tergugat I adalah pembeli yang beitikad baik sehingga tidak jelas apa alasannya bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyalahgunakan keadaan, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding eksepsi ini juga harus ditolak, karena alasan-alasan yang dikemukakan dalam eksepsi-eksepsi tersebut tersebut adalah hal yang sudah menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa menganai eksepsi pada angka 6 (enam) yaitu tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari gugatan penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa Penggugat didalam positanya telah menguraikan dengan jelas tentang dasar-dasar dari gugatannya, kemudian pada bagian petitum Penggugat juga telah menguraikan hal-hal yang dituntut adanya hubungan / kaitan antara posita dengan petitum gugatan, dengan demikian alasan-alasan yang disampaikan oleh Para Terbanding didalam eksepsi pada angka 6 (enam) tersebut tidak beralasan karenanya haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, terletak dalam Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996,

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 kewaktu. 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)

terakhir terdaftar atas nama EDDY YULIANTO (Penggugat) untuk selanjutnya disebut: “Tanah dan Bangunan”;

- Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut dijual dan dibeli oleh MARKUS SILITONGA (Tergugat I) atas nama pribadi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 16 April 2021 Nomor 08/2021, yang dibuat di hadapan BETRIZA MUSTAFA, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kota Tangerang Selatan (Tergugat II);
- Bahwa di AJB Nomor 08/2021 diuraikan bahwa Tergugat I bertindak sebagai kuasa dari Penggugat berdasarkan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 07, tanggal 17 Maret 2021, yang dibuat di hadapan SUMARNI, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bekasi (Tergugat III);
- Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 26 yang menjadi dasar dibuatnya PJB Nomor 07, tanggal 17 Maret 2021 memuat klausula kuasa mutlak, dan Tergugat II seharusnya menolak membuat AJB Nomor 08/2021 tersebut, karena sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi “*PPAT menolak untuk membuat akta, jika: d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau*”;
- Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat IV dan bukan kepada Tergugat I;
- Bahwa AJB Nomor 08/2021 tersebut tidak memenuhi syarat subyektif, karena memuat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dimana AJB Nomor 08/2021 tersebut dibuat oleh para pihak atas kehendak yang tidak bebas yang mengandung unsur kekhilafan, penipuan atau paksaan karena PENGGUGAT adalah bawahan dari TERGUGAT I yang sedang terpuruk keadaan ekonominya akibat dipecat secara semena-mena dan sepihak oleh TERGUGAT I, tanpa pemberian pesangon;
- Dengan demikian, AJB Nomor 08/2021 tersebut tidak memenuhi syarat obyektif, karena AJB Nomor 08/2021 tersebut dibuat oleh TERGUGAT I sebagai bentuk penyelesaian masalah hutang piutang yang merupakan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dengan demikian, maka AJB Nomor 08/2021 tersebut adalah akta jual beli yang tidak memenuhi syarat, sehingga AJB Nomor 08/2021 tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu. 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 Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah membantah dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut sebagaimana telah diuraikan didalam jawabannya masing-masing, oleh karenanya Pembanding semula Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti yang terdiri dari bukti tertulis/surat yang terdiri dari P-1 sampai dengan P-42 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu RIKA YULIANA KRISTIAN ASRIANI dan ANASTASIA HINGI HARE, sebagaimana dimuat di berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat/tertulis yang terdiri dari T-I.1 sampai dengan T-I.4 dan tidak mengajukan bukti saksi, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat yang terdiri dari T-II.1 sampai dengan T-II.13 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu SITI KHABIBA TUNISSAH dan UJANG ERIK SIMATUPANG, Terbanding III semula Tergugat III juga telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat yang terdiri dari T-3.1 sampai dengan T-3.6 dan tidak menghadirkan saksi dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat yang terdiri dari T-4.1 sampai dengan T-4.5 dan tidak mengahdirkan saksi sebagaimana telah dimuat didalam berita acara sidang;

Memimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua-belah pihak yang berperkara, terutama bukti P-1, adalah Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 6455 atas nama EDDY YULIANTO, bukti P-4.A dan P-4.B masing-masing adalah Fotocopy Perjanjian Hutang tertanggal 8 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh MARKUS SILITONGA sebagai Direktur Utama mewakili PT Morenzo Abadi Perkasa. Tbk, (Terbanding IV semula Tergugat IV) dan Pembanding semula Penggugat, bukti P-4.C adalah Surat dari Terbanding IV semula Tergugat IV yang ditanda tangani oleh MARKUS SILITONGA sebagai Direktur Utama Terbanding IV semula Tergugat IV kepada Pembanding semula Penggugat tentang refisi tagihan, dimana didalamnya dijelaskan total utang Pembanding semula Penggugat senilai Rp1.067.500.000,- (satu milyar enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan bukti P-6.A adalah fotocopy Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Nomor 25, tanggal 30 Juli 2020 yang ditanda tangani

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 kewaktu. 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)

oleh Pembanding semula Penggugat dan MARKUS SILITONGA Direktur Utama mewakili Terbanding IV semula Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut telah terbukti bahwa, Pembanding semula Penggugat mempunyai utang kepada Terbanding IV semula Tergugat IV senilai Rp1.067.500.000,- dengan jaminan tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996, tanggal 08 Maret 1996, pemegang hak terakhir terdaftar atas nama EDDY YULIANTO (Pembanding semula Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P-6.B adalah Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 26, tanggal 30 Juli 2020;

Menimbang, bahwa bukti P-6.B tersebut dibantah oleh Pembanding semula Penggugat dengan dalil bahwa Pembanding semula Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual kepada MARKUS SILITONGA, kemudian surat kuasa untuk menjual tersebut memuat klausul kuasa mutlak, sehingga kuasa untuk menjual tersebut tidak sah dan haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari bukti P-6.B, dimana bukti P-6.B dibuat oleh Notaris SUMARNI (Terbanding III semula Tergugat III) dan ditanda tangani oleh EDY YULIANTO (Pembanding semula Penggugat) selaku pemberi kuasa dan MARCUS SILITONGA bertindak selaku Direktur Utama untuk dan atas nama serta sah mewakili PT MORENZA ABADI PERKASA Tbk, (Terbanding IV semula Tergugat IV, sehingga dengan demikian jelaslah bahwa yang menerima kuasa adalah PT MORENZA ABADI PERKASA Tbk (Terbanding IV semula Tergugat IV) dan bukan MARKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I);

Menimbang, bahwa didalam kuasa untuk menjual (P-6.B) telah memuat klausul yang berbunyi *"kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan/atautidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerdata atau sebab-sebab lain apapun jua"*, karena Pembanding semula Penggugat telah menanda tangani akta kuasa untuk menjual tersebut, hal itu berarti

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 kewaktu. 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)

menyetujui adanya klausul tersebut dimuat didalam akta kuasa untuk menjual *a quo*;

Menimbang, bahwa klausul tersebut dimuat didalam surat kuasa untuk menjual (P-6.B) agar penerima kuasa (Terbanding IV semula Tergugat IV) akan marasa aman karena ada jaminan sehingga yakin bahwa pemberi kuasa (Pembanding semula Penggugat) segera membayar utangnya kepada penerima kuasa, sebaliknya disisi pemberi kuasa (Pembanding semula Penggugat) mestinya mengetahui akibat dari klausul tersebut bahwa jikalau utang tidak segera dibayar maka hak miliknya atas tanah dan bangunan SHM Nomor 6455 yang dijadikan jaminan akan dijual oleh penerima kuasa (Terbanding IV semula Tergugat IV);

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat tidak satupun diataranya yang dapat membuktikan adanya aktikad baik dari Pembanding semula Penggugat untuk membayar atau melunasi utangnya kepada Terbanding IV semula Tergugat IV meskipun telah diingatkan berkali-kali oleh Terbanding IV semula Tergugat IV agar Pembanding semula Penggugat membayar utangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa klausul *"kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan/atautidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerdata atau sebab-sebab lain apapun jua"* dimuat didalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 26, tanggal 30 Juli 2020 (bukti P-6B) tidaklah mengakibatkan batalnya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 26, tanggal 30 Juli 2020 *a quo*;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu, setelah mempelajari bukti-bukti yang dijukan oleh Pembanding semula Penggugat ternyata tidak satupun yang dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap bukti P-6.B, dengan demikian Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 26, tanggal 30 Juli 2020 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat ternyata belum bisa membayar/melunasi utangnya kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, maka Terbanding IV semula Penggugat IV yang telah memperoleh kuasa untuk menjual dari Pembanding semula Penggugat menjual tanah dan bangunan rumah tinggal diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu kepada MARKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat

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 kewaktu. 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)

I) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021 (bukti P-6.C/bukti T-I.2);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat membantah keabsahan dari AJB Nomor 08/2021 dengan dalil, bahwa jual beli tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat subyektif, karena memuat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dimana AJB Nomor 08/2021 tersebut dibuat oleh para pihak atas kehendak yang tidak bebas yang mengandung unsur kekhilafan, penipuan atau paksaan karena PENGGUGAT adalah bawahan dari TERGUGAT I yang sedang terpuruk keadaan ekonominya akibat dipecat secara semena-mena dan sepihak oleh TERGUGAT I, tanpa pemberian pesangon;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari bukti-bukti Pembanding semula Penggugat, baik bukti P-1 sampai dengan P-42 maupun keterangan saksi RIKA YULIANA KRISTIAN ASRIANI dan saksi ANASTASIA HINGI HARE, ternyata tidak satupun yang dapat membuktikan dalil-dalil bantahan Pembanding semula Penggugat terhadap Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021 (bukti P-6.C/bukti T-I.2) tersebut;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021 (bukti P-6.C/T-I.2) maka jual beli antara PT MORENZO ABADI PERKASA Tbk (Terbanding IV semula Tergugat IV) dengan MARCUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I) atas tanah dan bangunan rumah tinggal diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu, setempat dikenal sebagai BSD Sektor XIV Blok I-4/06, RT.004/005, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13 Februari 1996 Nomor 4175/1996, tanggal 08 Maret 1996, atas nama EDDY YULIANTO (Pembanding semula Penggugat) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021 (bukti P-6.C/bukti T-I.2), adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli terhadap tanah dan rumah SHM Nomor 6455/1996 atas nama EDDY YULIANTO antara PT MORENZA ABADI PERKASA Tbk (Terbanding IV semula Tergugat IV) dengan MARKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I) adalah sah menurut hukum, maka perbuatan Terbanding I semula Tergugat I melakukan balik nama SHM Nomor

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 kewaktu. 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)

6455/1996 melalui KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN (Terbanding V semula Tergugat V) sehingga terhadap SHM Nomor 6455/1996 atas nama EDDY YULIANTO (Pembanding semula Penggugat) tersebut terjadi perobahan dari Nomor 6455 atas nama EDDY YULIANTO menjadi Nomor 4255 atas nama MASKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I) juga sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan bukti-buktinya tidak berhasil untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, sedangkan Terbanding I semula Teergugat I dengan bukti-buktinya telah berhasil membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka petitum gugatan pada angka 2 (dua) yang meminta agar Pengadilan menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merugikan Penggugat, tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum pada angka 2 (dua) dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka pertimbangan pada bagian konpensi haruslah dianggap bahagian dari pertimbangan pada bagian rekonpensi;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi, dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan, bahwa karena tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 6455 /1996 yang semula terdaftar atas nama EDYY YULIANTO (Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi) telah dibalik nama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021 sehingga berobah menjadi SHM Nomor 4255/2021 atas nama MARKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi) telah dilakukan secara sah menurut hukum, akan tetapi Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi

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 kewaktu. 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)

secara melawan hukum menguasai, menempati dan/atau menghuni Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255 Kei Rawa Mekar Jaya atas nama Markus Silitonga dan tidak mau menyerahkan kepada MARKUS SILITONGA (Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi) sebagai pemilik yang sah, yang mengakibatkan Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiel senilai Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak terjadinya peralihan hak dan kerugian inmateriel senilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah membantah dalil gugatan rekonpensi tersebut, oleh karenanya Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti T-I.1 sampai dengan T-I.4 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa bukti T-I.2 adalah Akta Jual Beli Nomor 8, tanggal 16 April 2021, sedangkan bukti T-I.1 adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255/1996, atas nama MARKUS SILITONGA (sebelumnya Nomor 06455/1996, atas nama EDDY YULIANTO);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian konpensi, dimana jual beli antara Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi/ Turut Tergugat III Rekonpensi dengan Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi terhadap tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 06455/1996 (bukti P-6.C/T-I.2) dan balik nama serta perobahan SHM Nomor 06455/1996 atas nama EDDY YULIANTO menjadi SHM Nomor 04255/1996 atas nama MARKUS SILITONGA adalah sah menurut hukum, maka petitum gugatan rekonpensi pada angka 2 (dua) yang meminta agar menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menguasai, menempati dan/atau menghuni Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255 Kei Rawa Mekar Jaya atas nama Markus Silitonga (Penggugat Rekonvensi), beralasan menurut hukum oleh karenanya harus dikabulkan;

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 kewaktu. 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 karena petitum pada angka 2 (dua) dikabulkan, maka petitum pada angka 3 (tiga) yang meminta untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255 Kei Rawa Mekar Jaya atas nama Markus Silitonga kepada Penggugat Rekonvensi, juga beralasan menurut hukum dan karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pada petitum gugatan pada angka 4 (empat) yang meminta agar Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi materiel senilai Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan0 dan kerugian inmateriel senilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena tidak didukung bukti-bukti, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena ada diantara petitum gugatan rekonpensi yang dinyatakan ditolak, maka gugatan Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan rekonpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka alasan-alasan banding Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan didalam memori bandingnya, serta alasan-alasan kontra memori banding dari Terbanding I Terbanding II dan III semula Tergugat I, II dan III, mutatis-mutandis telah dipertimbangkan dengan cukup oleh Majelis Hakim ditingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 26 September 2022, tidak dapat dipertahankan lagi ditingkat banding karenanya harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi Banten ditingkat banding akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947, Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali

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 kewaktu. 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)

diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 113/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 26 September 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengbulkan gugatan Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menguasai, menempati dan/atau menghuni Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255 Kei Rawa Mekar Jaya atas nama Markus Silitonga (Penggugat Rekonvensi);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 04255 Kei Rawa Mekar Jaya atas nama Markus Silitonga kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menolak gugatan rekonpensi selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Selasa, tanggal 27 Desember 2022, yang terdiri dari RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, I GEDE KOMANG ADY NATHA,

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 kewaktu. 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)

S.H., M.Hum., dan Dr. Hj. SITI SURYATI, S.H., M.H., M.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 29 Desember 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh NURFU'AD, S.H., Panitera Pengganti, tidak dihadiri oleh kedua pelah pihak yang berperkara ataupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:	Hakim Ketua,
T.t.d	T.t.d
I Gede Komang Ady Natha, S.H., M.Hum.	Ramli Darasah, S.H., M.Hum.
T.t.d	
Dr. Hj. Siti Suryati, S.H., M.M., M.H.,	

Panitera Pengganti,

T.t.d

Nurfu'ad, SH.,

Perincian Biaya Banding :

a.	Materai	Rp	10.000,-
b.	Redaksi	Rp	10.000,-
c.	Administrasi	Rp	130.000,-
	J u m l a h	Rp	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

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 kewaktu. 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)