



P U T U S A N

Nomor : 60/PDT/2013/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 : -----

RADEN RORO ENDANG LILI KRISTIOWATI, Umur 60 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal Jalan Bhayangkara No. 2, RT. 001/008, Kelurahan Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ARIF HAKIM, SH., dan ROBIE PELITA JAYA, SH., Advokat pada Kantor Hukum "ARIF HAKIM, SH & Associates", beralamat di Jalan Raya Petir KM. 3, Cipocok Jaya, Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2012, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGUT** ;

M E L A W A N

I. KUSNADI NOER, Umur 44 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu tinggal di Jalan Ki Ajurum Sempu Gedang No. 6, RT. 003/018, Kota Serang, sekarang berada dalam tahanan di Rumah Tahanan Negara Serang, Jalan Mayor Syafei No. 118, Kota Serang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

II. PT. BANK MEGA, Cabang Cilegon, Jalan S.A. Tirtayasa, Kota Cilegon, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. JOHN ERIC PONTOH, SH., 2. TUTI ANDAYANI SEBAYANG, SH., 3. TUNGGUL TAMBUNAN, SH., 4. SUCIATI EKA PERTIWI, SH., 5. STEVEN ALBERT, SH., 6. WAHYUDIN, SH., bertindak selaku Karyawan PT. BANK MEGA Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, dan Karyawan PT. BANK MEGA Tbk Cabang Cilegon, Jalan S.A. Tirtayasa No. 17G, Kota Cilegon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2012, selanjutnya disebut sebagai

Hal 1 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



TERBANDING II semula **TERGUGAT II** ;

III. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG, beralamat di Jalan Letnan Jidun No. 5, Kota Serang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

IV. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), FAIZAL IRAWAN, SH., Berkantor di Jalan Jend. Sudirman, Kemang, Kota Serang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

-----Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

-----**Memperhatikan**, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 April 2012 Nomor : 50 / Pdt.G/ 2012/PN.SRG. yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.464.000,-
(satu juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

-----**Mengingat** akan Risalah/Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 50 / Pdt.G/ 2012 / PN.Srg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 29 April 2013 **Penggugat** dengan perantaraan kuasanya tersebut di atas, telah mengajukan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut, Permohonan Banding mana telah diberitahukan kepada **Terbanding IV** semula **Tergugat IV** pada tanggal 30 April 2013, kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I**, **Terbanding II** semula **Tergugat II** dan

Hal 2 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III semula **Tergugat III** masing-masing pada tanggal 01 Mei 2013 ; -----

-----**Menimbang**, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, yaitu sebagaimana surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara ini, kepada **Terbanding II** semula **Tergugat II** dan **Terbanding III** semula **Tergugat III** masing-masing pada tanggal 17 Mei 2013, kepada **Terbanding IV** semula **Tergugat IV** pada tanggal 21 Mei 2013 dan kepada Kuasa **Pembanding** semula **Penggugat** dan **Terbanding I** semula **Tergugat I** masing-masing pada tanggal 23 Mei 2013 ;-----

-----**Menimbang**, bahwa ternyata saat berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi, bahkan sampai dengan perkara ini akan diputus oleh Pengadilan Tinggi, **Pembanding** semula **Penggugat** tidak mengajukan Memori Banding yang memuat alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut ; -----

-----**Menimbang**, bahwa namun demikian sekalipun **Pembanding** semula **Penggugat** tidak mengajukan Memori Banding, Pengadilan Tinggi tetap berkewajiban untuk memeriksa dan mempertimbangkan apakah Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar menurut hukum ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

-----**Menimbang**, bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut dijatuhkan pada 17 April 2013 dengan dihadiri kuasa Hukum Penggugat, kuasa Hukum Tergugat II, dan Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat III. melalui kuasanya, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 29 April 2013, dengan demikian permohonan banding yang diajukan oleh pembanding semula Pengugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

-----**Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara baik surat gugatan Penggugat, jawaban dari Para Tergugat, alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara baik, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini ;

Hal 3 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



-----**Menimbang**, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik No. 2571 terletak di Perumahan Taman Graha Asri Blok EE 8 No. 6, Sayabulu Kota Serang ; -----

-----**Menimbang**, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam gugatan ini adalah : -----

1. Bahwa pada tanggal 10 Nopember 2011 Penggugat dan Tergugat I serta dihadapan Tergugat IV telah mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah darat Hak Milik Penggugat, yang diatasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal dikenal sebagai Perumahan Taman Graha Asri Tahap 3 Blok EE 8 No. 6, Sayabulu, Kota Serang, sebagaimana Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571. selanjutnya disebut tanah dan bangunan rumah perkara ; -----
2. Bahwa perjanjian jual beli dimaksud telah ditandai oleh Tergugat IV dengan Nomor Register 345/2011 tanggal 10 Nopember 2011 ; -----
3. Bahwa tanah dan bangunan rumah perkara tersebut disepakati oleh Penggugat untuk dijual kepada Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) dan Tergugat I berjanji akan menyerahkan uang sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) tersebut kepada Penggugat secara tunai setelah akta jual beli selesai ditanda tangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV ; -----
4. Bahwa dengan alasan untuk mempercepat proses akta jual beli tersebut, Tergugat I meminta Penggugat untuk menyerahkan asli Sertifikat tanah dan bangunan rumah perkara yaitu Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 kepada Tergugat I ; -----
5. Bahwa terbujuk iming-iming pembayaran dari Tergugat I, akhirnya Penggugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 kepada Tergugat I ; -----
6. Bahwa ternyata setelah Penggugat menanda tangani Akta Jual Beli dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 tersebut, Tergugat I pergi melarikan diri tanpa membayar uang yang dijanjikan sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) dimaksud kepada Penggugat ;
7. Bahwa pada tanggal 26 April 2012, Penggugat berhasil menemukan Tergugat I dan Penggugat menyatakan jual beli tanah dan bangunan rumah perkara (Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571) batal dan Tergugat I menyetujui pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah perkara, dan Tergugat I bersedia untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 kepada

Hal 4 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, namun dengan alasan Tergugat I tidak membawa asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571, Tergugat I berjanji akan mengembalikan Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 kepada Penggugat sebagaimana surat pernyataan tanggal 26 April 2012 ; -----

8. Bahwa ternyata sejak tanggal 26 April hingga sekarang ini Tergugat I tidak mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 dimaksud kepada Penggugat ; -----
9. Bahwa oleh karena Penggugat merasa telah ditipu oleh Tergugat I, maka Penggugat telah melaporkan Tergugat I kepada Kepolisian Resort Serang ; -----
10. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi dari Penyidik Polres Serang bahwa Tergugat I telah berada di Rumah Tahanan Serang dalam status tahanan Penyidik Polres Serang dalam perkara penipuan atas laporan Korban pelapor yang lain selain Penggugat ; -----
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mengirimkan surat permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 dimaksud kepada Tergugat III dan diterima oleh Tergugat III sebagaimana tanda terima tanggal 30 Mei 2012 ; -----
12. Bahwa entah mengapa tanpa diketahui sebabnya, ternyata Tergugat III melakukan penyegelan terhadap tanah dan bangunan rumah perkara ; -----
13. Bahwa ternyata tanah dan bangunan rumah perkara tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat telah diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ; -----
14. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2571 kepada Penggugat namun Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengembalikan Sertifikat dimaksud ; -----
15. Bahwa segala upaya musyawarah telah dilakukan namun tidak berhasil, karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Serang, agar ada putusan yang adil terhadap sengketa ini ; -----

-----**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat ;

-----**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II memberikan tanggapan, yang pada intinya bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak dan tidak jelas, tidak terang,

Hal 5 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bias dan kabur (*obscur libel*), oleh karena itu Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang memutuskan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

-----**Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Persidangan dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 April 2013 Nomor 50/ Pdt.G/ 2012/PN.SRG., yang dimintakan banding tersebut Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama ; -----

-----**Menimbang**, bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah dipertimbangkan dengan jelas bagaimana proses perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah terperkara, demikian juga alasan-alasan baik dari pihak Para Tergugat maupun pihak Penggugat sebagaimana tersebut di atas sudah dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini, maka Putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 April 2013 Nomor : 50/ Pdt.G/ 2012/PN.SRG. dapat dipertahankan, sehingga harus dikuatkan ; -----

-----**Menimbang**, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 April 2013 Nomor : 50/ Pdt.G/ 2012/PN.SRG. dikuatkan, maka pihak Penggugat berada pada pihak yang kalah, karena permohonan banding ini diajukan oleh Pembanding yang semula Penggugat, maka Penggugat membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat Peradilan ; -----

-----**Mengingat** Pasal-pasal dalam KUH Perdata, HIR serta perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari **Pembanding** yang semula **Penggugat**; -----
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17 April 2013 Nomor : 50/ Pdt.G/ 2012/PN.SRG, yang dimohonkan banding tersebut ; ---
3. Menghukum **Pembanding** yang semula **Penggugat** untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat

Hal 6 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **RABU**, tanggal **19 JUNI 2013** oleh kami, **TUSANI DJAPRI, SH.** sebagai Ketua Majelis, **LIEF SOFIJULLAH, SH., M.Hum.** dan **FIRZAL ARZY, SH., MH.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 31 Mei 2013 Nomor : 60/PEN/PDT/2013/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **WILAN WITARSIH, SH., MH.** Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara ; -----

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

TTD

TTD

LIEF SOFIJULLAH, SH., M.Hum.

TUSANI DJAPRI, SH.

TTD

FIRZAL ARZY, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

TTD

WILAN WITARSIH, SH., MH.

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)		

Hal 7 dari 7 Hal. Putusan No. 60/PDT/2013/PT.BTN.