



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor : 57/PDT/20 10/PT.BTN

''DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA''

----- Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ir. KISTRANGGONO beralamat di Kp. Cilenggang, RT. 09/03, Kelurahan/Desa Cilenggang, Kecamatan Serpong, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Fahri, A. Winata SH, MH, MM, Soemarno, SH, dan Titok SH Advokat/Asisten Advokat, Konsultan hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Forkabi yang beralamat di Griya Pamulang II Blok E.3 No. 22 Pamulang II – Tangerang, Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2010 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT** **I** ;

TAHIR KAMILI, SH., beralamat di Jalan Hayam Wuruk No. 2-J (Kompleks Rejeki) , Jakarta Pusat ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT** **II** ;

M E L A W A N :

TJOE TEK KHIONG beralamat di Rawa Badak No. 10 RT. 004/012, Kel. Rawa Badak, Kec. Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2010, memilih domisili hukum di kantor kuasanya Banong.Nagoy.Juan Law Firm beralamat di Menara Mulia Lt. 17, suites 1705, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta 12930 ;

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/20 10/PT.BTN



Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula
PENGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI tersebut :

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 September 2010, Nomor : 57/PEN.PDT/2010/PT.BTN. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Berkas perkara dan semua surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip semua keadaan yang tertera dalam Berita Acara Persidangan dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Juni 2010 Nomor : 46/Pdt.G/2010/PN.TNG. yang amarnya sebagai berikut :

Menolak gugatan **Penggugat** dalam tuntutan Primer ;

Mengabulkan gugatan **Penggugat** dalam tuntutan Subsider ;

Menghukum **Tergugat I** untuk membayar ganti kerugian kepada **Penggugat** sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) ;

Menyatakan Sita Jaminan sesuai Berita Acara hari Rabu tanggal 9 Juni 2010 adalah sah dan berharga ;

Menghukum **Tergugat II** untuk membayar ganti kerugian kepada **Penggugat** sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.388.000,- (dua juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Juni 2010 Kuasa Hukum **Pembanding I** semula **Tergugat I** telah memohon banding terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada **Pembanding II** semula **Tergugat II**, dan **Terbanding** semula **Penggugat** masing-masing pada tanggal 30 Juni 2010, dan 16 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 25 Juni 2010 **Pembanding II** semula **Tergugat II** telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** pada tanggal 28 Juni 2010;

Menimbang, bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** telah mengajukan Memori Banding tertanggal 05 Agustus 2010, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada **Terbanding** semula **Penggugat** dan **Pembanding II** semula **Tergugat II** masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2010 dan 24 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa **Pembanding II** semula **Tergugat II** telah mengajukan Memori Banding tertanggal 23 Agustus 2010, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan **Terbanding** semula **Penggugat** pada tanggal 24 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 09 Agustus 2010, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada Kuasa Hukum **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan **Pembanding II** semula **Tergugat II** masing-masing pada tanggal 28 September 2010 dan 29 September 2010 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I**, **Pembanding II** semula **Tergugat II** pada tanggal 4 Agustus 2010 dan **Terbanding** semula **Penggugat I** pada tanggal 16 Agustus 2010 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan **Pembanding II** semula **Tergugat II** telah

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/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

diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** dalam Memori Bandingnya tertanggal 5 Agustus 2010, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Yudex Factie telah memberikan pertimbangan yang keliru atas penilaian fakta-fakta hukum dalam halaman 26 sehingga memberi putusan yang keliru dan berat sebelah dengan menyimpulkan fakta hukum bahwa pada tanggal 21 Januari 1997 telah terjadi proses jual beli 2 (dua) bidang tanah SHM No. 1081/Desa Babakan seluas 1.060 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan SHM No. 1086/Desa Babakan seluas 4.080 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/1997, masing-masing terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang Selatan Banten, sedangkan pada tanggal tersebut **Pembanding semula Tergugat I** tidak pernah menghadap, menghadiri serta mengenal **Pembanding II** semula **Tergugat II** untuk melakukan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada **Terbanding semula Penggugat** ;

Bahwa Yudex Factie tidak mempertimbangkan bukti T.I- 10 s/d T.I- 13 yang merupakan fakta hukum atas tindakan saksi Benny Susanto telah menyalahgunakan akta-akta yang telah ditandatangani dalam blangko kosong dengan cara tidak menghadirkan **Pembanding I** semula **Tergugat I** dihadapan Notaris/PPAT sehingga terbit akta-akta pada tanggal 21 Januari 1979, fakta hukum tersebut dipertegas dengan keterangan saksi Benny Susanto bahwa tidak pernah mempertemukan dan menghadapkan calon pembeli kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** ;

Bahwa Yudex Factie telah melakukan kelalaian dan keliru dalam menerapkan hukum serta bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dimana pada halaman 30 paragraf 3 Yudex Factie telah memberi pertimbangan yang keliru sehingga putusan juga keliru dengan mengembalikan uang penjualan dua bidang tanah kepada **Terbanding semula Penggugat** sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) kemudian dalam amar putusan menghukum **Pembanding I** semula **Tergugat I** harus membayar ganti kerugian dan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II semula Tergugat II harus membayar ganti rugi immateril ;

Bahwa oleh karena di dalam gugatan a-quo merupakan “gugatan jual beli tanah” maka dalam petitum gugatan tersebut menyangkut “sah atau tidaknya jual beli” tersebut yang tunduk pada ketentuan hukum perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), sedangkan kekeliruan Yudex Factie dalam amar putusan ternyata menggunakan istilah “Membayar ganti Kerugian” yang tunduk pada ketentuan “perbuatan melawan hukum” (Pasal 1365 KUHPerdara) ;

Bahwa selama persidangan Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan bukti pembayaran kepada Pembanding I semula Tergugat I dan berdasarkan keterangan saksi Benny Susanto semua dana penjualan tanah aquo tidak diterima oleh Pembanding I semula Tergugat I tetapi diserahkan kepada H. Burhan ;

Bahwa selanjutnya terdapat kekeliruan Yudex Factie dalam pertimbangan karena ternyata pada halaman 31 disebutkan :

Bahwa atas perhitungan tersebut di atas, maka Tergugat I harus mengembalikan uang penjualan dua bidang tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 549.291.165 + Rp. 2.115.072.000 = Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) ;

Bahwa ternyata ada 2 (dua) Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 yang sama untuk Sertifikat No. 1131 dan No. 1130 yaitu dengan kata-kata bahwa kejadian pembatalan Akta Jual Beli No. 050/007/SERPONG/1997 tertanggal 21 Januari 1997 dan No. 050/007/SERPONG/1997 Sertifikat No. 1131 dan No. 1130 oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta itu dikarenakan adanya perbuatan Tergugat II selaku Notaris yang tidak datang pada saat terjadi transaksi jual beli di rumah Tergugat I Ir. Kistranggono. Ketidakdatangan Notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Tergugat II harus dibebani membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa Yudex Factie telah lalai dalam acara (*vormverzuim*) karena telah memutus dalam tuntutan sekunder yang keliru yang bukan tuntutan dari Terbanding semula Penggugat dalam gugatan a-quo

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/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

sehingga tidak memenuhi rasa keadilan, dengan memutuskan ganti rugi yang tidak sesuai dengan realitas dalam petitum gugatan tanpa disertai bukti- bukti yang sah;

Dalam gugatan perdata seharusnya Terbanding semula Penggugat yang harus membuktikan dalilnya, akan tetapi justru dalam perkara a-quo ternyata Yudex Factie berpedoman pada Surat Kantor Pegadaian CPP Tangerang No. 199/OPP.160500/2010 tanggal 10 Juni 2010 yang tidak dilengkapi dengan keterangan Pejabat yang menerbitkan surat tersebut ;

Bahwa pertimbangan dalam tuntutan subsider serta memberi putusan yang salah dan keliru merupakan fakta- fakta hukum yang bukan terungkap selama persidangan, sehingga putusan menghukum Pembanding I semula Tergugat I untuk membayar ganti rugi dalam perkara ini tanpa disertai satu bukti pun tentang kerugian tersebut, oleh karena itu putusan harus batal demi hukum atau harus dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, bahwa :

Tuntutan ganti rugi harus dibuktikan (Putusan Mahkamah Agung RI No. 78K/SIP/1973 tertanggal 22 Agustus 1974) ;

Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (Putusan Mahkamah Agung RI. No. 459K/SIP/1975 tertanggal 18 September 1975) ;

Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti- bukti harus ditolak (Putusan Mahkamah Agung RI No. 558K/SIP/1983 tertanggal 28 Mei 1983) ;

Bahwa Yudex Factie telah salah menerapkan hukum dan perundang-undangan sebagaimana mestinya pada halaman 31 paragraf 2 s/d 4, seharusnya Yudex Factie tidak dapat menafsirkan dengan menghukum Pembanding I semula Tergugat I maupun Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas dasar *ex aequo et bono* ;

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 97/G/2007/PTUN.BDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 105/B/2008/PT.TUN.JKT jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 363K/TUN/2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti dimana SHM. No. 1131 dan 1130 dinyatakan tidak sah, maka seharusnya Sertifikat- Sertifikat tersebut diserahkan kepada Pembanding I semula Tergugat I seketika tanpa syarat, oleh karena SHM. No. 1131 berdasarkan

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 Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 merupakan pecahan dari SHM. No. 1086/Babakan dengan Gambar Situasi 11218/1995 seluas 4.080 m² dan SHM. No. 1130 berdasarkan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/1997 merupakan pecahan dari SHM. No. 1081/Babakan seluas 10.680 m² masih dikuasai Terbanding semula Penggugat, atas alasan tersebut Pembanding I semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Terbanding semula Penggugat menyerahkan sertifikat- sertifikat tersebut tanpa syarat seketika dan sekaligus ;

Berdasarkan uraian dan keberatan tersebut di atas, maka Pembanding I semula Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan:

Mengadili :

Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat I ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Perkara No. 257/ Pdt/2008/PN.TNG tertanggal 7 April 2009 (No. 46/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 16 Juni 2010) ;

Menolak gugatan primer dan gugatan subsider untuk seluruhnya ;

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk mengembalikan SHM No. 1131 dan SHM. No. 1130 kepada Pembanding I semula Tergugat I seketika dan sekaligus ;

Mengangkat sita jaminan terhadap tanah tersebut ;

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa **Pembanding II** semula **Tergugat II** dalam Memori Bandingnya tertanggal 23 Agustus 2010, telah pula mengemukakan hal- hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah keliru dalam putusannya pada amar point 5 yang menghukum Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), padahal tidak ada dalam petitum Terbanding semula Penggugat yang memohon diputuskan agar Pembanding II semula Tergugat II harus dihukum membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateril ;

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam Replik Terbanding semula Penggugat tanggal 21 April 2010 Terbanding semula Penggugat menyatakan menerima dalil jawaban Pembanding II semula Tergugat II tidak ada satupun yang disangkal sehingga jelas tidak ada kerugian apapun bagi Terbanding semula Penggugat dengan akta-akta yang dibuat oleh Pembanding II semula Tergugat II ;

Bahwa dari ke-enam belas akta yang dibuat pada hari yang sama yaitu pada tanggal 21 Januari 1997, Pembanding II semula Tergugat II terima biaya seluruhnya adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) termasuk 2 (dua) buah akta yang terkait dengan perkara ini Pembanding II semula Tergugat II hanya dibayar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah keliru dalam pertimbangan hukumnya halaman 30 yang berbunyi :

“bahwa ... namun jual beli tersebut mengandung cacat dalam pembuatannya sehingga dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap” ;

Padahal putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak pernah menyatakan batal kedua akta jual beli tersebut ;

Bahwa dari keterangan saksi Benny Susanto di persidangan ternyata bahwa pada tanggal 14 Januari 1997 Benny Susanto telah menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat kepada Pembanding II semula Tergugat II yaitu :

SHM. No. 1080/Babakan, GS. No. 11216/1995, tanggal 17 Juli 1995, seluas 12.570 m² ;

SHM. No. 1081/Babakan, GS. 11217/1995, tanggal 17 Juli 1995, seluas 10.680 m² ;

SHM. No. 1082/Babakan, GS. 11219/1995, tanggal 17 Juli 1995, seluas 9.470 m² ;

SHM. No. 1086/Babakan, GS. 11218/1995, tanggal 17 Juli 1995, seluas 4.970 m² ;

Untuk persiapan pembuatan 16 (enam belas) akta-akta tanggal 21 Januari 1997 yaitu tanggal yang disepakati untuk dilakukan penandatanganan akta-aktanya oleh Penjual- Pembanding I semula Tergugat I dengan para Pembeli antara lain Terbanding semula Penggugat ;

Bahwa saksi Benny Susanto mempunyai wewenang menyerahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat tersebut karena mendapat kuasa dari Pembanding I semula Tergugat I dan Benny Susanto bersama-sama dengan Ir. Kistranggono mempunyai hak yang sama yaitu 50 % atas ke-empat sertifikat termaksud selaku kawan usaha dan menurut keterangan Benny Sutanto Pembanding I semula Tergugat I telah menerima uang penjualan dari para pembelinya melalui Benny Sutanto ;

Bahwa kemudian pada tanggal 1 Maret 1997 berdasarkan ke-enam belas akta-akta tersebut terbitlah sertifikat-sertifikat pecahannya atas nama para pembeli, sehingga tugas Pembanding II semula Tergugat II telah selesai dan tidak ada masalah, malahan masih ada beberapa dari pecahan sertifikat yang masih tetap dihaki oleh Pembanding I semula Tergugat I antara lain SHM. No. 1140 An. Ir. Kistranggono seluas 8.600 m² dan SHM. No. 1144 An. Ir. Kistranggono seluas 11.595 m² ;

Bahwa kalaulah ada keberatan dari Pembanding I semula Tergugat I mengenai akta-akta yang dibuat oleh Pembanding II semula Tergugat II, tentunya tidak lama setelah akta-akta dibuat ada bantahan dari Pembanding I semula Tergugat I dan tentunya Pembanding I semula Tergugat I tidak akan mau menunjukkan batas-batas yang dijual untuk pemecahan sertifikatnya ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Banten memutuskan :

Membatalkan point 5 putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Juni 2010 dan / atau ;

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 8 September 2010 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Terhadap Memori Banding **Pembanding I** :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri halaman 26 dan seterusnya sudah tepat dan benar dan memang benar pada tanggal 21 Januari 1997 telah terjadi jual beli atas tanah SHM No. 1081/Babakan seluas 1.060 m² dan SHM No. 1086/Babakan seluas 4.080 m² terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang Selatan Banten dari Pembanding I kepada Terbanding dan uang pembeliannya telah dibayar secara penuh oleh Terbanding dan digunakan oleh Pembanding

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I untuk membayar hutangnya kepada H. Burhan, sebagaimana keterangan saksi Benny Sutanto ;

Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum, Yudex Factie telah melakukan penilaian atas fakta- fakta hukum yang ada yaitu uang pembelian tanah sengketa telah dibayarkan oleh Terbanding dan persyaratan jual beli telah dipenuhi oleh Terbanding, sehingga Terbanding sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

Bahwa pertimbangan Yudex Factie mengenai pengembalian uang dan menghukum Pembanding I untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding sudah tepat dan benar serta sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Agustus 1972, No. 140K/Sip/1971 yang dikutip sebagai berikut : “Petitum subsidair (untuk diadili menurut kebijaksanaan Pengadilan) dapat dikabulkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan primair” ;

Bahwa perkara a-quo adalah mengenai kepemilikan Terbanding atas tanah seluas \pm 1.060 m² dan 4080 m² dan pengesahan terhadap Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/1997 keduanya tertanggal 21 Januari 1997 ;

Bahwa putusan mengenai ganti rugi yang harus diberikan kepada Terbanding telah sesuai dengan kaedah hukum yang berlaku serta azas keadilan yang ada ;

Bahwa Surat Kantor Pegadaian CPP Tangerang No. 199/OPP.160500/2010 tanggal 10 Juni 2010 sudah cukup menjelaskan mengenai harga emas yang diminta oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan dikeluarkan instansi yang berwenang untuk itu, oleh karenanya keberatan Pembanding I harus ditolak ;

Bahwa pengembalian uang penjualan tanah kepada Terbanding sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) adalah merupakan kewajiban dari Pembanding I bukan Pembanding II karena Pembanding I-lah yang menerima uang penjualan tanah tersebut bukan Pembanding II ;

Bahwa Pembanding I tidak mengajukan gugatan rekonsensi dalam perkara a-quo, sehingga permintaan Pembanding I agar Yudex Factie menghukum Terbanding untuk menyerahkan sertifikat

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

adalah tidak relevan dan keluar dari konteks sengketa,
sehingga harus ditolak ;

Terhadap Memori Banding **Pembanding II** :

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Agustus 1972, No. 140K/Sip/1971, Yudex Factie berhak memutus sesuai dengan permintaan subsidair (putusan seadil- adilnya) asalkan masih sejalan dengan gugatan primair, oleh karena itu sudah tepat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menghukum Pembanding II untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Berdasarkan hal- hal tersebut Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan sebagai berikut :

Primair :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 46/Pdt.G/2010/PN.TNG, tanggal 16 Juni 2010 ;
- Menghukum para Pembanding untuk membayar biaya perkara ;

Subsidair :

Ex aequo et bono ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari serta meneliti dengan seksama berkas perkara, berita acara persidangan dan Memori Banding yang diajukan oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan **Pembanding II** semula **Tergugat II** serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh **Terbanding** semula **Penggugat** dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Juni 2010, Nomor : 46/Pdt.G/2010/PN.TNG, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tertanggal 16 Juni 2010, Nomor : 46/Pdt.G/2010/PN.TNG berpendapat bahwa Dalam Provisi menurut Majelis Hakim alasan **Terbanding** semula **Penggugat** tidaklah beralasan karena **Terbanding** semula **Penggugat** tidak membuktikannya dan tidak terdapat indikasi ke arah gugatan provisi serta penyusunan gugatan Provisi tidak jelas, sehingga tuntutan provisi haruslah ditolak (poin 3 petitum gugatan), sedangkan Dalam Pokok Perkara Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa oleh karena pada saat terjadi transaksi jual beli kedua tanah tersebut yang diselenggarakan di

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat penjual ternyata Notaris tidak hadir, maka dengan demikian Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan berakibat telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Menolak gugatan Penggugat dalam tuntutan Primer ;

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam tuntutan Subsider ;

Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) ;

Menyatakan Sita Jaminan sesuai Berita Acara hari Rabu tanggal 9 Juni 2010 adalah sah dan berharga ;

Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.388.000,- (dua juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah : “Menolak tuntutan provisi” (poin 3 petitum gugatan **Penggugat**) dan “Menolak gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** dalam tuntutan Primer”, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** di dalam tuntutan provisi- nya telah mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Dalam Provisi :

Melarang **Pembanding I** semula **Tergugat I** melakukan pengalihan hak atau menyewakan tanah- tanah terperkara kepada pihak ketiga ;

Melarang **Pembanding I** semula **Tergugat I** melakukan pembangunan atau kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah- tanah terperkara ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama Dalam Provisi yang berpendapat bahwa gugatan Provisi yang dimohonkan oleh **Terbanding** semula **Penggugat** tidak beralasan karena **Terbanding** semula **Penggugat** tidak pernah membuktikan bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** akan mengalihkan atau menyewakan atau melakukan kegiatan apapun di atas tanah- tanah terperkara dan tidak terdapat indikasi ke arah itu serta penyusunan gugatan provisi yang tidak jelas, sehingga tuntutan Provisi haruslah ditolak, menurut hemat Pengadilan Tingkat Banding pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding untuk mengadili tuntutan Provisi dari **Terbanding** semula **Penggugat**, dengan demikian tuntutan provisi dari **Terbanding** semula **Penggugat** harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** mendalilkan bahwa pada tanggal 21 Januari 1997, **Terbanding** semula **Penggugat** pernah membeli 2 (dua) bidang tanah dari **Pembanding I** semula **Tergugat I** yang dilakukan dihadapan **Pembanding II** semula **Tergugat II** yaitu :

Tanah dengan SHM. No. 1081/Babakan dengan GS. 11217/1995 seluas 1.060 m² berdasarkan Akta Jual beli No. 050/007/Serpong/1997 ;
Tanah dengan SHM. No. 1086/Babakan dengan GS. 11218/1995 seluas 4.080 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/1997 ;

Oleh karenanya **Terbanding** semula **Penggugat** mohon agar jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dan menyatakan tanah- tanah yang dimaksud dalam jual beli tersebut merupakan hak milik **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai pemegang hak satu- satunya yang sah ;

Menimbang, bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** dalam jawaban gugatan telah menyangkal dalil- dalil gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** dengan mengatakan bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** tidak pernah menghadap dan melakukan transaksi jual beli tanah- tanah tersebut dihadapan **Pembanding II** semula **Tergugat II**, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat yuridis dan telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 97/G/2007/PTUN- BDG tanggal 18 Maret 2008, jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

105/B/2008/PT.TUN.JKT tanggal 10 Juli 2008 jo. Mahkamah Agung RI
No. 363K/TUN/2008 tanggal 5 Februari 2009 yang telah memperoleh
kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa **Pembanding II** semula **Tergugat II** dalam jawaban gugatannya juga telah menyangkal dalil- dalil gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** dengan mengatakan bahwa kedua Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan istrinya di rumah mereka karena **Pembanding I** semula **Tergugat I** tidak dapat datang ke kantor **Pembanding II** semula **Tergugat II** dan benar **Pembanding II** semula **Tergugat II** tidak hadir pada saat terjadi penandatanganan melainkan diwakilkan dengan pegawainya bernama Sanjawi bersama- sama dengan Benny Susanto, di dalam Akta Jual Beli tersebut **Pembanding I** semula **Tergugat I** mengakui telah menerima sepenuhnya uang harga jual beli dari **Terbanding** semula **Penggugat** selaku Pembeli, setelah 11 (sebelas) tahun baru timbul gugatan **Pembanding I** semula **Tergugat I** ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dari 16 (enam belas) Akta Jual Beli yang telah terbit sertifikatnya yang digugat hanya 5 (lima) buah Sertifikat Hak Milik, mungkin karena ada masalah antara **Pembanding I** semula **Tergugat I** dengan **Terbanding** semula **Penggugat** yang **Pembanding II** semula **Tergugat II** tidak mengetahuinya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi kewajiban **Terbanding** semula **Penggugat** untuk membuktikan kebenarannya adalah bahwa penerbitan Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan 051/008/Serpong/1997 sah menurut hukum dan tanah seluas 1.060 m² dan 4.080 m² adalah hak milik **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai pemegang hak satu- satunya, sedangkan **Pembanding I** semula **Tergugat I** harus pula membuktikan dalilnya bahwa pada saat terjadi jual beli **Pembanding I** semula **Tergugat I** tidak pernah menghadap dan melakukan transaksi jual beli tanah- tanah tersebut dihadapan **Pembanding II** semula **Tergugat II** ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya berkesimpulan bahwa dalam kenyataannya **Pembanding II** semula **Tergugat II** pada persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara di Bandung telah memberi kesaksian bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** pada saat jual beli terjadi tidak menghadap **Pembanding II** semula **Tergugat II** dengan alasan sakit ;

Menimbang, bahwa kesaksian **Pembanding II** semula **Tergugat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tersebut dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk berpendapat bahwa kedua Akta Jual Beli yang dibuat oleh **Pembanding II** semula **Tergugat II** mengandung cacat yuridis dan karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1130 dan No. 1131 atas nama **Terbanding** semula **Penggugat** secara mutatis mutandis cacat yuridis pula ;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan keterangan saksi Benny Susanto bahwa benar telah terjadi jual beli dua bidang tanah tersebut di atas, namun pada saat terjadi jual beli pihak Penjual, Ir. Kistranggono tidak dapat hadir menghadap ke Notaris karena sakit, maka kemudian saksi- saksi termasuk dari pegawai Notaris hadir di rumah **Pembanding I** semula **Tergugat I** selaku penjual, namun Notaris (**Pembanding II** semula **Tergugat II**) tidak ikut datang ke rumah **Pembanding I** semula **Tergugat I** ;

Menimbang, bahwa saksi ahli A. AZIZ MUHAMMAD dalam Berita acara persidangan antara lain menerangkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli tidak harus di Kantor Notaris, boleh ditempat lain pada tempat yang disetujui, namun Notaris wajib hadir, apabila tidak hadir maka mengandung cacat lahiriah ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut didasarkan kepada fakta- fakta yuridis yang diperoleh dari jawab-jawab antara **Terbanding** semula **Penggugat** dan **Para Pembanding** semula **Para Tergugat** serta keterangan saksi-saksi kedua belah pihak yang ada dalam berita acara persidangan serta surat-surat bukti yang diajukan ;

Menimbang, bahwa keabsahan Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/1997 telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 97/G/2007/PTUN.BDG tanggal 18 Maret 2008 jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 105/B/2008/PT.TUN JKT tanggal 10 Juli 2008 jo. Mahkamah Agung RI No. 363K/TUN/2008 tanggal 5 Februari 2009 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan kedua Akta Jual Beli yang dibuat oleh **Pembanding II** semula **Tergugat II** tersebut mengandung cacat yuridis dan karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1130 dan No. 1131 atas nama **Terbanding** semula **Penggugat** secara mutatis mutandis cacat yuridis pula, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara telah menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa antara lain SHM No. 1130/Babakan dan SHM no. 1131/Babakan masing- masing atas

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tjoe Tek Khiong dan mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Objek Sengketa a-quo berupa antara lain :

Sertifikat Hak Milik no. 1130/Babakan terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1997, Nomor : 3608, luas tanah 4.080 m² atas nama TJOE TEK KHIONG ;

Sertifikat Hak Milik No. 1131/Babakan terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1997, Nomor : 3609, luas tanah 1.060 m² atas nama TJOE TEK KHIONG ;

(vide surat bukti **Pembanding I** semula **Tergugat I** yang ditandai dengan huruf T.I- 1, T.I- 2, T.I- 3 dan T.I- 4) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya baik dengan alat bukti surat maupun saksi- saksi, oleh karena itu gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** dalam tuntutan primer ditolak untuk seluruhnya kecuali petitum no. 4 mengenai sita jaminan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak tuntutan primer dari gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** tersebut sudah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam tuntutan primer tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili tuntutan primer dari gugatan **Terbanding** semula **Penggugat**, kecuali petitum no. 4 akan dipertimbangkan tersendiri ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan subsider dari **Terbanding** semula **Penggugat** mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex aequo et bono*) yang telah dikabulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dengan menghukum **Pembanding I** semula **Tergugat I** untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) dan menghukum **Pembanding II** semula **Tergugat II** untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada **Terbanding** semula **Penggugat**, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum subsider (*Ex aequo et bono*) dapat dikabulkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan primer;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan primer **Terbanding** semula **Penggugat** adalah mengenai kepemilikan **Terbanding** semula **Penggugat** atas tanah seluas \pm 1.060 m² dan 4.080 m² serta pengesahan terhadap Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli No. 051/008/Serpong/ 1997, keduanya tertanggal 21 Januari 1997 ;

Menimbang, bahwa menurut **Terbanding** semula **Penggugat** dalam Kontra Memori Bandingnya bahwa putusan mengenai ganti rugi yang harus diberikan kepada **Terbanding** semula **Penggugat** telah sesuai dengan kaedah hukum yang berlaku serta azaz keadilan yang ada dan pengembalian uang penjualan tanah kepada **Terbanding** semula **Penggugat** sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) tersebut adalah merupakan kewajiban dari **Pembanding I** semula **Tergugat I** bukan **Pembanding II** semula **Tergugat II** karena yang menerima uang penjualan tanah tersebut adalah **Pembanding I** semula **Tergugat I** bukan **Pembanding II** semula **Tergugat II** ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa objek sengketa berupa tanah seluas \pm 1.060 m² dan 4.080 m² telah ternyata bukan milik **Terbanding** semula **Penggugat** dan kedua Akta Jual Beli baik No. 050/007/Serpong/1997 maupun No. 051/008/Serpong/1997 masing- masing tertanggal 21 Januari 1997 telah dinyatakan batal demi hukum karena mengandung cacat yuridis dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1130/Babakan dan No. 1131/Babakan atas nama TJOE TEK KHIONG (**Terbanding** semula **Penggugat**) secara mutatis mutandis cacat yuridis pula dan Pengadilan Tata Usaha Negara telah mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang SHM. No. 1130/Babakan dan SHM. No. 1131/Babakan atas nama **Terbanding** semula **Penggugat** ;

Menimbang, bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** dalam

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Bandingnya antara lain menyatakan bahwa Yudex Factie telah melakukan kelalaian dan keliru menerapkan hukum serta bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sehingga telah memberikan pertimbangan yang keliru dengan menghukum **Pembanding I** semula **Tergugat I** harus membayar ganti kerugian sebesar Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) kepada **Terbanding** semula **Penggugat** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Pembanding I** semula **Tergugat I** menerangkan bahwa oleh karena di dalam gugatan a-quo merupakan “gugatan jual beli tanah”, maka dalam petitum gugatan tersebut menyangkut “sah tidaknya jual beli” yang tunduk pada ketentuan hukum perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), sedangkan kekeliruan Yudex Factie dalam amar putusan ternyata menggunakan istilah “Membayar ganti kerugian” yang tunduk pada ketentuan “perbuatan melawan hukum” (Pasal 1365 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa terlepas dari segala permasalahan tersebut di atas, yang menjadi pokok permasalahan sekarang ini adalah : “Apakah benar **Pembanding I** semula **Tergugat I** telah menerima uang harga penjualan kedua bidang tanah tersebut sehingga wajib mengembalikannya kepada **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai konsekuensi jual beli dinyatakan batal” ;

Menimbang, bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** dalam Kontra Memori Bandingnya antara lain menerangkan bahwa uang pembelian atas tanah SHM No. 1081/Babakan seluas 1.060 m² dan SHM. No. 1086/Babakan seluas 4.080 m² telah dibayar secara penuh oleh **Terbanding** semula **Penggugat** dan digunakan oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I** untuk membayar hutangnya kepada H. Burhan sebagaimana keterangan saksi Benny Sutanto ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Benny Sutanto yang dikutip oleh **Terbanding** semula **Penggugat** dalam Kontra Memori Bandingnya tidak sesuai dengan keterangan saksi Benny Sutanto yang ada dalam berita acara persidangan dimana saksi Benny Sutanto dalam berita acara persidangan antara lain menerangkan :

Bahwa saksi sebagai perantara (makelar) belum pernah membawa Ir. Kistranggono (**Pembanding I** semula **Tergugat I**) kepada Notaris ;

Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli di rumah Ir. Kistranggono



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena yang bersangkutan sakit dan pada saat penandatanganan tersebut tidak ada Notaris Tahir Kamili (**Pembanding II** semula **Tergugat II**) namun yang hadir adalah pegawai Notaris ;
Bahwa saksi (Benny Sutanto) tidak pernah mempertemukan Ir. Kistranggono dengan calon pembeli ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu yang dapat diyakini kebenarannya adalah keterangan saksi Benny Sutanto yang ada dalam berita acara persidangan, sedangkan keterangan saksi Benny Sutanto yang ada dalam Kontra Memori Banding harus dikesampingkan karena tidak dapat dipertanggungjawabkan ;

Menimbang, bahwa terlepas dari masalah ada tidaknya hutang **Pembanding I** semula **Tergugat I** kepada H. Burhan, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa masalah hutang piutang tersebut seandainya memang ada, itu merupakan urusan pribadi mereka yang harus diselesaikan secara pribadi pula tidak boleh langsung dikompensasikan oleh Benny Sutanto dari uang harga jual beli tanah dengan **Terbanding** semula **Penggugat**, karena bisa saja terjadi sebaliknya bahwa yang berhutang adalah H. Burhan atau **Pembanding I** semula **Tergugat I** pernah meminjam uang dengan H. Burhan akan tetapi sudah dibayar apakah dengan uang atau tanah lain yang harganya melebihi dari jumlah hutang, semua itu tidak diketahui oleh saksi Benny Sutanto ;

Menimbang, bahwa **Terbanding** semula **Penggugat** tidak dapat pula menunjukkan bukti bahwa uang harga penjualan tanah tersebut telah diserahkan dan diterima oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I**, demikian pula saksi Benny Sutanto yang pernah dilaporkan ke Polda Metro Jaya oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I** karena melakukan “penipuan” (vide surat bukti T.I- 10, T.I- 11, T.I- 12, T.I- 13 dan T.I- 14) tidak pula dapat membuktikan bahwa uang yang diterimanya dari **Terbanding** semula **Penggugat** telah diserahkan kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah mengambil inisiatif sendiri dengan meminta surat dari Kantor Pegadaian CPP Tangerang No. 199/OPP.160500/2010 tertanggal 10 Juni 2010 mengenai harga jual emas 22 karat pada tahun 1997 sebesar Rp. 23.829,- per- gram, sedangkan pada tanggal 9 Juni 2010 harga jual emas per- gramnya sebesar Rp. 343.005,- atau menjadi 14,4 kali lipat, sehingga harga tanah pada tanggal 21 Januari 1997 sebesar Rp. 38.160.000,- dan Rp. 146.800.000,- berdasarkan perhitungan

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga emas saat ini, maka **Pembanding I** semula **Tergugat I** harus mengembalikan uang penjualan dua bidang tanah kepada **Terbanding** semula **Penggugat** sebesar Rp. 549.291.165,- + Rp. 2.115.072.000,- = Rp. Rp. 2.664.363.165,- (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah) ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang mewajibkan **Pembanding I** semula **Tergugat I** mengembalikan uang harga penjualan dua bidang tanah tersebut tidak didasarkan kepada bukti yang konkrit bahwa **Pembanding I** semula **Tergugat I** benar telah menerima uang harga penjualan kedua bidang tanah tersebut dari **Terbanding** semula **Penggugat**, sehingga terkesan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sangat aktif untuk menentukan kewajiban **Pembanding I** semula **Tergugat I** guna mengembalikan uang harga penjualan tanah dan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh **Pembanding I** semula **Tergugat I** kepada **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai konsekuensi dibatalkannya kedua Akta Jual Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya antara lain berpendapat bahwa secara nyata **Terbanding** semula **Penggugat** telah membayar harga tanah kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan dilihat dari cara jual beli, **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai pembeli telah melaksanakan persyaratan jual beli menurut hukum, sehingga **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

Menimbang, bahwa dalam setiap blangko Akta Jual Beli selalu tertulis kalimat baku bahwa penjual mengaku telah menerima uang harga penjualan tanah tersebut dan Akta Jual Beli ini berlaku pula sebagai kuitansi, akan tetapi keterangan tersebut harus pula didampingi oleh alat bukti lain yang sah, apalagi menurut keterangan **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan istrinya bahwa pada bulan Desember 1996, Tuan Benny Sutanto datang ke rumahnya menyodorkan 16 (enam belas) buah blangko Akta Jual Beli yang masih kosong untuk ditandatangani, kemudian berdasarkan surat Tuan Benny Susanto tanggal 30 Desember 1999 yang ditujukan kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** bahwa “*surat-surat di Babakan belum bisa diperjualbelikan dan belum ada pembeli yang serius*”, akan tetapi pada tanggal 21 Januari 1997 telah terbit Akta Jual Beli No. 050/007/Serpong/1997 dan No. 051/008/Serpong/1997 antara

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

Pembanding I semula **Tergugat I** sebagai penjual kepada **Terbanding** semula **Penggugat** sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang berpendapat, bahwa secara nyata **Terbanding** semula **Penggugat** telah membayar harga tanah kepada **Pembanding I** semula **Tergugat I** tersebut di atas tidak didukung oleh alat bukti yang sah dan sempurna hanya perkiraan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama saja yang tidak dapat diyakini kebenarannya ;

Menimbang, bahwa gugatan yang tidak dikuatkan oleh alat bukti yang sah menurut hukum haruslah ditolak dan secara yuridis tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula tuntutan subsider dalam gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** terhadap **Pembanding II** semula **Tergugat II** karena tidak didukung oleh alat bukti yang sah dinilai tidak cukup beralasan, oleh karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa tuntutan subsider, mohon keadilan (*Ex aequo et bono*) dari **Terbanding** semula **Penggugat** harus ditolak karena tidak didasarkan kepada alat bukti yang sah dan sempurna menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama mengenai tuntutan subsider dari gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** dan tuntutan subsider tersebut dinilai oleh Pengadilan Tingkat Banding tidak cukup beralasan untuk dikabulkan, oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan primer dan tuntutan subsider dalam gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** akan ditolak untuk seluruhnya, maka Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah-tanah objek perkara seluas 1.060 m² dan 4.080 m² masing-masing terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 46/BA/PEN.PDT.G/2010/PN.TNG tertanggal 09 Juni 2010 harus diangkat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat,

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/2010/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Juni 2010, Nomor : 46/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri seperti tersebut dalam amar putusan ini nanti ;

Menimbang, bahwa oleh karena **Terbanding** semula **Penggugat** berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara akan dibebankan kepada **Terbanding** semula **Penggugat** dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari **Pembanding I** semula **Tergugat I** dan **Pembanding II** semula **Tergugat II** ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Juni 2010, Nomor : 46/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi dari **Terbanding** semula **Penggugat** untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan **Terbanding** semula **Penggugat** baik tuntutan primer maupun tuntutan subsider untuk seluruhnya ;

Memerintahkan agar Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah-tanah objek perkara seluas 1.060 m² dan 4.080 m² masing-masing terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 46/BA/PEN.PDT.G/ 2010/PN.TNG tertanggal 09 Juni 2010, diangkat;

Menghukum **Terbanding** semula **Penggugat** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Banten pada hari **KAMIS**, tanggal **04 NOVEMBER**

2010 oleh kami : **H. FAUZIE ISHAK, SH.**, sebagai Hakim Ketua

Majelis, **Drs. J. SABAN, SH.**, dan **ROCHLANI,**

SH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk

untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal

1 September 2010, Nomor : 57/PEN.PDT/20 10/PT.BTN, putusan

mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis

dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan

SUMARLINA, SH., MH. sebagai Panitera, tanpa dihadiri oleh kedua

belah pihak yang berperkara ;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

MAJELIS

TTD

TTD

1. Drs. J. SABAN, SH.

H. FAUZIE ISHAK,

SH.

TTD

2. ROCHLANI, SH.

PANITERA

TTD

SUMARLINA, SH., MH.

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No : 57/PDT/20 10/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding :

Materai	.....	Rp.	6.000,-
Redaksi	.....	Rp.	5.000,-
Administrasi	.....	Rp.	139.000,-
<u>J u m l a h</u>		.....	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 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)