



P U T U S A N

Nomor 195 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING), bertempat tinggal di Jalan Alam Elok VII/23 RT 001/016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahari Banong, S.H., dan kawan-kawan, beralamat Kantor di Plaza Centris, Lt. 9 Jalan H.R. Rasuna Said, Kav B-5 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

melawan:

1. Ir. KISTRANGGONO, bertempat tinggal Kampung Cilenggang RT 09/03 Kelurahan/Desa Cilenggang, Kecamatan Serpong, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fahri, A Winata, S.H., M.H., M.M., dan kawan, Advokat, Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Forkabi, beralamat di Griya Pamulang II Blok E. 3 Nomor 22 Pamulang II, Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2013;
2. TAHIR KAMILI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Nomor 2-J (Kompleks Rejeki), Jakarta Pusat;
Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2204 K/Pdt/2011 tanggal 8 Juni 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

hal 1 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 21 Januari 1997 Penggugat secara berturut-turut telah membeli dua bidang tanah dari Tergugat I, yang setempat terletak dan dikenal oleh umum sebagai Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat). Jual beli mana dapat diperinci sebagai berikut:

- 1.1. Pada tanggal 21 Januari 1997 Tergugat I telah menjual sebagian haknya, yakni tanah seluas 375 m² dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Tergugat I Nomor 1080/Babakan, luas 12.570 m², Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995, Nomor 11216/1995, kepada Penggugat dengan harga Rp13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), yang setempat dikenal oleh umum sebagai Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
- Timur : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
- Selatan : Tanah hak Milik Nomor 1081;
- Barat : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;

Bahwa jual beli sebidang tanah dimaksud di atas dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat di hadapan Tergugat II selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang;

- 1.2. Pada tanggal 21 Januari 1997 Tergugat I telah menjual sebagian haknya, yakni tanah seluas 1.640 m² dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Tergugat I Nomor 1081/Babakan, luas 10.680 m², Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995, Nomor 11217/1995, kepada Penggugat dengan harga Rp59.040.000,00 (lima puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah), yang setempat dikenal oleh umum sebagai Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Hak Milik Nomor 1080;
- Timur : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;
- Selatan : Tanah Jalan Raya;
- Barat : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;

Bahwa jual beli sebidang tanah dimaksud di atas dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor 049/006/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang;

hal 2 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli atau pelepasan hak antara Penggugat dengan Tergugat I atas dua bidang tanah sebagaimana telah disebutkan di atas, dilakukan secara tunai dan terang di hadapan Tergugat II selaku PPAT sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disertai dengan penyerahan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan terhitung sejak tanggal pelepasan hak dan penyerahannya itu, Penggugat adalah orang yang paling berhak atau selaku pemegang hak atas dua bidang tanah tersebut;
3. Bahwa berdasarkan jual beli atau pelepasan hak antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat juga telah mengurus dan atau mengajukan permohonan hak untuk penerbitan sertifikat hak milik atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1146, luas 2.015 m² atas nama Penggugat, tertanggal 1 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3624/1997, penunjukan dan penetapan batas oleh Penggugat dan telah disetujui oleh Tergugat I, tanggal 28 Januari 1997;
4. Bahwa meskipun Penggugat telah menempuh semua prosedur, baik dalam hal jual beli atau pelepasan hak dengan Tergugat I melalui Tergugat II maupun dalam hal permohonan penerbitan sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, namun secara mengejutkan ada upaya-upaya dari Tergugat I yang mengklaim bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1146, luas 2.015 m² atas nama Penggugat, tertanggal 1 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3624/1997, penunjukan dan penetapan batas oleh Penggugat dan telah disetujui oleh Tergugat I, tanggal 28 Januari 1997 telah diterbitkan sertifikat tanpa sepengetahuan Tergugat I, dan karenanya Tergugat I mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk pembatalan sertifikat dimaksud;
5. Bahwa ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena Penggugat mau menuntut tanggung jawab profesi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh karena dalam AJB Nomor 048/005/Serpong/1997 maupun AJB Nomor 049/006/Serpong/1997, keduanya tertanggal 21 Januari 1997, pada bagian awal AJB-AJB tersebut secara tegas, jelas dan terang disebutkan bahwa pada hari ini,

hal 3 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014

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

Selasa, tanggal 21 Januari 1997, datang menghadap kepada Tergugat II, yaitu Tergugat I dan Penggugat;

6. Bahwa namun dalam kenyataannya Tergugat II, pada persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara di Bandung telah memberikan kesaksian bahwa Tergugat I tidak menghadap Tergugat II dengan alasan sakit;
7. Bahwa dengan kesaksian Tergugat II tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menjadikan sebagai pertimbangan hukum bahwa kedua akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II mengandung cacat yuridis dan karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1146 atas nama Penggugat secara mutatis mutandis cacat yuridis pula;
8. Bahwa walaupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara telah melampaui batas wewenang yaitu menilai keabsahan akta jual beli yang seharusnya menjadi kewenangan Hakim Perdata, tapi apa mau dikata putusan telah diucapkan dan kini meninggalkan duka yang mendalam bagi Penggugat, yang dalam hal ini adalah selaku pembeli yang beritikad baik dan seharusnya dilindungi oleh undang-undang, dan ini telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia;
9. Bahwa Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat II, mengapa tidak dari awal, pada saat sebelum AJB-AJB tersebut ditandatangani oleh Tergugat II, seharusnya Tergugat II dengan tegas dan tandas menyatakan menolak menandatangani AJB-AJB tersebut oleh karena Tergugat I tidak hadir menghadap dihadapan Tergugat II. Sehingga dengan demikian Penggugat juga tidak akan melakukan transaksi. Penggugat telah mengalami kerugian berupa kehilangan uang untuk membayar harga tanah dan kehilangan hak untuk menguasai dan menikmati tanah yang seharusnya menjadi milik Penggugat;
10. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik dan demi mempertahankan hak milik Penggugat atas tanah-tanah dalam perkara *a quo*, maka sangat diperlukan suatu proses pemeriksaan melalui pengadilan perdata guna menilai apakah jual beli atau pelepasan hak antara Tergugat I dengan Penggugat yang dilakukan melalui Tergugat II adalah sah atau tidak menurut hukum;
11. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik. Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang, oleh karenanya jual beli atau pelepasan hak yang telah terjadi antara Penggugat dengan

hal 4 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Tergugat I yang dilakukan dihadapan (sesuai bunyi akta) Tergugat II dan salinan AJB-AJB dimaksud telah diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat dan Tergugat I dan telah pula dilegalisir oleh Tergugat II pada tanggal 21 Januari 1997 dan dinyatakan sesuai dengan aslinya adalah sah menurut hukum;

Bahwa oleh karenanya Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas dua bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997 dibuat di hadapan Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 049/006/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II;

12. Bahwa Penggugat sangat khawatir akan terjadi jual beli atau pengalihan hak atas tanah-tanah dalam perkara *a quo* oleh Tergugat I kepada pihak lain, sehingga kelak akan merugikan Penggugat dan menambah rumitnya masalah, maka sangat beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), atas tanah-tanah:

12.1. Tanah seluas 375 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Utara : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
- Timur : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
- Selatan : Tanah Hak Milik Nomor 1081;
- Barat : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;

12.2. Tanah seluas 1.640 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 049/006/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Hak Milik Nomor 1080;
- Timur : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;
- Selatan : Tanah Jalan Raya;
- Barat : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;

13. Bahwa permohonan Penggugat pada Pengadilan Negeri Tangerang adalah untuk menilai secara hukum perdata melalui suatu proses peradilan yang jujur dan fair untuk menilai apakah jual beli atau pelepasan hak atas tanah antara Tergugat I dengan Penggugat yang



dilakukan dihadapan Tergugat II sah menurut hukum atau tidak. Apakah benar tindakan hukum Tergugat II sebagai Notaris/PPAT profesional yang mengabaikan kepentingan hukum Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi;

14. Bahwa Penggugat juga mohon suatu putusan provisi, yaitu berupa larangan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan pengalihan hak dan atau menyewakan tanah-tanah dalam perkara *a quo* kepada pihak ketiga lainnya dan melarang Tergugat I untuk tidak melakukan pembangunan dan atau kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah-tanah dalam perkara *a quo* sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menghukum Tergugat I berupa larangan untuk tidak melakukan pengalihan hak dan atau menyewakan tanah-tanah dalam perkara *a quo* kepada pihak ketiga;
2. Menghukum Tergugat I berupa larangan untuk tidak melakukan pembangunan atau kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah-tanah dalam perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual beli atau pelepasan hak atas tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan melalui Tergugat II, sebagaimana dimaksud dalam:
 - 2.1. Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat di hadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
 - Timur : Tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
 - Selatan : Tanah Hak Milik Nomor 1081;
 - Barat : tanah sisa Hak Milik Nomor 1080;
 - 2.2. Akta Jual Beli Nomor 049/006/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat di hadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:
 - Utara : tanah hak milik Nomor 1080;
 - Timur : tanah sisa hak milik Nomor 1081;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Selatan : tanah jalan raya;

-Barat : tanah sisa hak milik Nomor 1081;

Adalah sah dan mengikat secara hukum;

3. Menyatakan putusan provisi di atas sah mengikat secara hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah-tanah dalam perkara *a quo*;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa di atas tanah-tanah dalam perkara *a quo* yang telah dilepaskan haknya oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli pada petitum butir 2.1 dan petitum 2.2 di atas, adalah merupakan hak milik Penggugat dan Penggugat adalah merupakan pemegang hak satu-satunya yang sah;
6. Menghukum pihak ketiga lainnya yang memperoleh tanah-tanah dalam perkara *a quo* dari Tergugat I agar supaya menyerahkan tanah-tanah dimaksud kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.TNG. tanggal 3 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dalam tuntutan Primer;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 10 Juni 2010;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam tuntutan subsider;
- Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp999.761.319,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.402.000,00 (satu juta empat ratus dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 78/Pdt/2010/PT.BTN. tanggal 16 Maret 2011 adalah sebagai berikut:

hal 7 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Agustus 2010, Nomor 45/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:

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat baik dalam tuntutan primer maupun tuntutan subsider untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan agar sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah-tanah obyek perkara seluas 375 m² dan 1.640 m² masing-masing terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.TNG. tertanggal 14 Juni 2010 diangkat;
3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2204 K/Pdt/2011 tanggal 8 Juni 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tan Parkdede Tanu Saputra (Tan Boen Tjing) tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2204 K/Pdt/2011 tanggal 8 Juni 2012 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 25 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari akta permohonan peninjauan kembali Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Oktober 2013 itu juga;

hal 8 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding/Turut Terbanding yang pada tanggal 2 Desember 2013 dan 20 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Desember 2013;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

PENDAHULUAN:

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2204 K/Pdt/2011, tanggal 8 Juni 2012, amar putusannya sebagai berikut:

"MENGADILI":

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING), tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)."

Dasar Hukum Permohonan Peninjauan Kembali

1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat peninjauan kembali berwenang membatalkan putusan perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan:

Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1995, tentang Mahkamah Agung sbb:

"Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim dinyatakan palsu;

hal 9 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata,”

2. Bahwa permohonan peninjauan kembali diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan menurut Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1995 tentang Mahkamah Agung sbb: “Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk:

- a.dst;
- b. Yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- d. Yang tersebut pada huruf e sejak sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.”

Kronologis Duduk Perkara:

Bahwa sebagai uraian awal agar perkara ini dapat dipahami dengan mudah, singkat dan jelas maka perlu diuraikan terlebih dahulu tentang kronologis dan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tanggal 21 Januari 1997, Pemohon Peninjauan Kembali secara berturut-turut telah membeli dua bidang tanah dari Termohon Peninjauan Kembali I, yakni sbb:
 - Tanah seluas 375 m² yang merupakan bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1080/Babakan, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dan

hal 10 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah seluas 1.640 m² yang merupakan bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik, Nomor 1081/Babakan, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 049/006/Serpong/1997, tertanggal 21 Januari 1997; Kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (selanjutnya disebut “obyek sengketa”).
- b. Bahwa jual beli atau pelepasan hak antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I atas tanah obyek sengketa tersebut dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Termohon Peninjauan Kembali II selaku PPAT, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali telah mengurus dan mengajukan permohonan hak untuk penerbitan SHM atas nama Pemohon Peninjauan Kembali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1146, luas 2.015 m² atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, tertanggal 1 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3624/1997, penunjukan dan penetapan batas oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan telah disetujui oleh Termohon Peninjauan Kembali I, tanggal 28 Januari 1997;
- c. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali I mengklaim bahwa tanah SHM Nomor 1146/Babakan telah diterbitkan tanpa sepengetahuan Termohon Peninjauan Kembali I, dan karenanya Termohon Peninjauan Kembali I mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk pembatalan sertifikat-sertifikat tanah obyek sengketa, dan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa kedua akta jual beli yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali II, mengandung cacat yuridis dan karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1146 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali secara *mutandis* cacat yuridis;
- d. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik dan demi mempertahankan hak nya atas kedua bidang tanah obyek sengketa yang telah dibeli tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan terhadap Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.TNG dan kemudian Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya pada pokoknya menghukum Termohon Peninjauan Kembali I untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon Peninjauan Kembali serta meletakkan sita jaminan atas kedua bidang tanah tersebut;

hal 11 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut dibatalkan dan dalam putusan Nomor 78/Pdt/2010/PT.BTN (selanjutnya disebut "putusan Nomor 78"), Pengadilan Tinggi Banten menolak seluruh gugatan Pemohon Peninjauan Kembali dan putusan tersebut dikuatkan sampai di tingkat kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2204 K/Pdt/2011 (selanjutnya disebut putusan 2204") oleh karenanya pada saat ini Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan upaya hukum peninjauan kembali atas putusan *Judex Facti* maupun *Judex Juris* tersebut;

IV. Alasan-Alasan Hukum Peninjauan Kembali:

A. Ditemukannya Bukti-Bukti Baru Yang Bersifat Menentukan:

Bahwa dengan ini Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan bukti baru sebagai berikut:

PPK – 1 : Asli kwitansi pelunasan atas pembelian tanah seluas 2.015 m² yang merupakan sebagian tanah SHM Nomor 1080/Babakan, dan Nomor 1081/Babakan, yang ditandatangani oleh Ir. Kistranggono dengan istrinya Ny. Sri Hamidah, sebesar Rp72.540.000,00 (tujuh puluh dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

PPK – 2 : Surat Kuasa yang ditandatangani oleh Ir. Kristanggono yang diberikan kepada Pemohon Peninjauan Kembali, untuk pengurusan IMB serta izin-izin lain terkait tanah obyek sengketa;

PPK – 3 : Denah Lokasi obyek sengketa.

PPK – 4a : Tanda Terima Pungutan Desa, Nomor C. Kohir 01-0123, luas 2.015, sebesar Rp50.375,00 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Tan Boen Tjing), tanggal 24 Juli 2001;

PPK – 4b : Daftar Penerimaan Harian Pajak Bumi dan Bangunan, tertanggal 8 Juli 2005, sebesar Rp764.180,00 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Tan Boen Tjing);

Dengan bukti PPK–1 sampai dengan PPK–4b tersebut, maka akan memberikan fakta hukum yang menentukan dalam hal:

1. Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar tanah obyek sengketa dan telah diterima dengan baik oleh Termohon Peninjauan Kembali I; Bahwa dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 78/Pdt/2010/PT.BTN halaman 19 paragraf ke satu, yang

hal 12 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan majelis kasasi pada pokoknya menyatakan bahwa yang menjadi permasalahan adalah apakah benar Termohon Peninjauan Kembali I telah menerima uang penjualan kedua bidang tanah obyek sengketa, sebagaimana dikutip, sbb:

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

Selanjutnya dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 78 halaman 20 paragraf 5, yang dikuatkan majelis kasasi, dikutip sbb:

“Menimbang bahwa terlepas dari permasalahan bahwa surat bukti P-25 yang dilampirkan Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya hanya berupa fotocopy tanpa disesuaikan dengan aslinya, Pengadilan Tingkat Banding sangat meragukan kebenaran isi surat bukti P-25 tersebut...dst”

Bahwa kemudian dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten halaman 23 paragraf pertama, yang dikuatkan oleh Majelis Kasasi, dikutip sbb:

“Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak dapat pula menunjukkan bukti bahwa uang harga penjualan tanah tersebut telah diserahkan dan diterima oleh Pembanding semula Tergugat I, demikian pula saksi Benny Susanto yang pernah dilaporkan ke Polda Mero Jaya oleh Pembanding semula Tergugat I karena melakukan penipuan (*vide* surat bukti T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, dan T.I-140 tidak pula dapat membuktikan bahwa uang yang diterimanya dari Terbanding semula Penggugat telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I”

Keberatan:

Bahwa dengan adanya *novum* berupa asli kwitansi pembayaran tanah obyek sengketa berupa tanah seluas 2.015 m² (PPK-1), dimana asli kwitansi tersebut ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I beserta istrinya;

Dengan demikian terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar harga tanah obyek sengketa sesuai dengan kesepakatan,

hal 13 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014

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)



dan Termohon Peninjauan Kembali I telah menerima uang atas pembelian tanah obyek sengketa;

Dengan demikian maka pertimbangan *Judex Juris* tersebut di atas harus dibatalkan karena Pemohon Peninjauan Kembali telah berhasil membuktikan asli kwitansi pembayaran harga tanah obyek sengketa dan bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata, yang dikutip sbb:

“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aslinya”

Bahwa bukti asli kwitansi pembayaran (PPK-1) tersebut merupakan bukti yang sah, karena ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I beserta isterinya, sehingga bukti tersebut sekaligus menguatkan jual beli tanah antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I, oleh karenanya terbukti bahwa jual beli tanah obyek sengketa tersebut secara hukum dan telah memenuhi ketentuan jual beli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang dikutip sbb:

“Jual-beli adalah sesuatu persetujuan, dengan mana pihak yang bersatu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dengan demikian karena jual beli obyek sengketa tersebut sah secara hukum, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah dan mempunyai hak atas obyek sengketa, karena telah dapat membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran tanah obyek sengketa dan Termohon Peninjauan Kembali I telah menerima uang harga penjualan tanah obyek sengketa tersebut;

2. Pemohon Peninjauan Kembali telah diberikan hak untuk mengurus IMB dan izin-izin terkait atas bidang tanah obyek sengketa bahkan setelah membeli tanah obyek sengketa, Pemohon Peninjauan Kembali secara rutin telah melakukan pembayaran pajak maupun iuran lain atas kedua obyek sengketa;
Bahwa berdasarkan bukti novum PPK-2 dan PPK-3, maka terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali I sejak awal telah sepakat untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Pemohon Peninjauan Kembali sehingga memberikan hak kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengurus IMB serta izin-izin lain terkait tanah obyek sengketa;

hal 14 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun berdasarkan bukti novum PPK – 4a s.d. PPK – 4b, dan bukti P-11 s.d. P-22, maka terbukti bahwa sejak membeli kedua bidang tanah tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran pajak dan iuran desa atas kedua bidang tanah tersebut;

Dengan demikian maka terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali merupakan pembeli bertikad baik yang telah melaksanakan semua kewajibannya terhadap Termohon Peninjauan Kembali I dan juga terhadap Negara, bahkan Termohon Peninjauan Kembali I sejak awal telah memberikan hak kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengurus IMB dan izin-izin lain, terkait bidang tanah obyek sengketa (*vide* bukti PPK-2), sehingga harus dilindungi secara hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat Peninjauan Kembali patut membatalkan putusan *Judex Juris* Nomor 2204K/Pdt/201, karena telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli bertikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

Dengan demikian, maka terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali merupakan pembeli bertikad baik yang telah melaksanakan semua kewajibannya terhadap Negara, sehingga harus dilindungi secara hukum;

Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, sbb:

a. Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, sbb:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”

b. Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, sbb:

“Pembeli bertikad baik, harus dilindungi.”

c. Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, antara lain dikutip:

“Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dan sebagian dari ahli waris), sedang Para Penggugat asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan Tergugat asal II)”

d. Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, dikutip:

hal 15 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



“Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum”

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Majelis Hakim tingkat Peninjauan Kembali patut membatalkan putusan *Judex Juris* Nomor 2204 K/PDT/2011, karena telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

B. Adanya kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak ada kaitannya terhadap kepemilikan tanah;

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 78/PDT/2010/PT.BTN, halaman 16, paragraf ke-2 yang dikuatkan oleh Majelis Hakim kasasi, pada pokoknya dikutip, sbb:

“Menimbang ,bahwa keabsahan Akta Jual Beli Nomor 48/005/Serpong/1997 dan 049/005/Serpong/1997, masing-masing tanggal 21 Januari 1997 telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 97/G/2007/PTUN-BDG, tanggal 18 Maret 2008 jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 105/B/2008/PT.TUN JKT, tanggal 10 Juli 2008 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363 K/TUN/2008, tanggal 5 Februari 2009 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan kedua akta jual beli yang dibuat oleh Turut Terbanding semula Tergugat II tersebut mengandung cacat yuridis, oleh karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1135 dan Nomor 1142 atas nama Terbanding semula Penggugat secara mutatis mutandis cacat yuridis pula, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM Nomor 1146/Babakan atas nama Tan Parkdede Tanu Saputra (Tan Boen Tjing)dst”

Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* tersebut dikuatkan dalam putusan *Judex Juris* Nomor 2204 K/Pdt/2011, halaman 23 paragraf pertama, yang dikutip sbb:

“Bahwa dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap sertifikat atas obyek atas nama Penggugat telah dibatalkan”

hal 16 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Keberatan:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* di atas, karena didasarkan pada kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, karena Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997 dan 049/006/Serpong/1997, tidak pernah dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 97/G/2007/PTUN.Bdg tanggal 18 Maret 2008 jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 105/B/2008/PT.TUN.Jkt, tanggal 10 Juli 2008 jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363 K/TUN/2008, tanggal 5 Februari 2009, sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris*;

Bahwa perkara *a quo* adalah gugatan tentang kepemilikan atas dua bidang tanah yang dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali dari Termohon Peninjauan Kembali I yang dilakukan dengan terang dan tunai, sedangkan obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diantaranya sertifikat tanah, dan dalam putusan perkara tersebut diatas, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak ada dan tidak pernah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997 dan 049/006/Serpong/1997;

Apabila sertifikat dinyatakan cacat administrasi dan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyeknya terputus secara hukum publik, namun hubungan hukum secara kepemilikan perdata belum dapat hilang sepanjang dasar perolehan hak diantaranya akta jual beli, belum dinyatakan batal atau batal demi hukum melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Lagi pula akta jual beli merupakan perbuatan perdata menyangkut peralihan kepemilikan tanah, sehingga menyangkut status kepemilikan tanah berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998, Nomor 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Nomor 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1999, bukanlah kewenangan Pengadilan TUN;

Artinya bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* tentang dibatalkannya akta jual beli tanah obyek sengketa

hal 17 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



berdasarkan putusan perkara TUN di atas, adalah pertimbangan yang keliru, sehingga harus dibatalkan karena telah terbukti berdasarkan asli kwitansi pembayaran (*vide* PPK-1) adalah Pemohon Peninjauan Kembali telah membeli dan membayar lunas harga tanah obyek sengketa dan telah diterima baik oleh Termohon Peninjauan Kembali dan terlebih lagi, tidak ada amar putusan lembaga yudikatif manapun yang telah menyatakan batal demi hukum membatalkan Akta Jual Beli baik Nomor 048/005/Serpong/1997 maupun Nomor 049/006/Serpong/1997;

2. Jual beli tanah obyek sengketa tetap sah, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;

Bahwa dalam pertimbangan putusan *Judex Juris* Nomor 2204 K/Pdt/2011, halaman 22, alinea terakhir, sbb:

“Menimbang bahwa jual beli obyek antara Penggugat dengan Tergugat I cacat yuridis, karena Tergugat I pada waktu dibuat akta jual beli tidak datang ke PPAT;”

Keberatan:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menolak pertimbangan *Judex Juris* tersebut di atas, karena jual beli tanah obyek sengketa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I belum pernah dinyatakan batal atau batal demi hukum;

Sebagaimana diketahui bahwa syarat sahnya suatu perjanjian termasuk jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yakni apabila adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Dalam jual beli tanah obyek sengketa, terbukti bahwa kesepakatan antara Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli dan Termohon Peninjauan Kembali I sebagai penjual telah dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997 dan Nomor 049/006/Serpong/1997, hal ini juga terbukti dari kwitansi pembayaran harga tanah yang ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan isterinya (*vide* PPK-1);

Selanjutnya baik Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali I adalah subyek hukum yang memiliki kecakapan dalam bertindak. Adapun unsur hal tertentu dalam jual beli tersebut menunjuk pada tanah obyek sengketa yang memang secara hukum

hal 18 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



tidak dilarang untuk diperjualbelikan, sehingga unsur suatu sebab yang halal sekaligus juga telah terpenuhi. Dengan demikian maka dilihat dari segi hukum perjanjian, jual beli tanah obyek sengketa tersebut, sah secara hukum karena telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Adapun jika yang dimaksudkan *Judex Juris* bahwa Akta Jual Beli Nomor 048/005/Serpong/1997 maupun Nomor 049/006/Serpong/1997, cacat yuridis karena Termohon Peninjauan Kembali I tidak hadir dihadapan Termohon Peninjauan Kembali II pada saat jual beli, maka hal tersebut kemudian tidak menyebabkan jual-beli tersebut menjadi batal melainkan kedudukan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan;

Hal tersebut sebagaimana ditentukan secara jelas dalam Pasal 28 *Reglement op Het Notaris Ambt in* Indonesia (Stb.1860.3) atau Peraturan Jabatan Notaris maupun penjelasannya yang dikutip sbb:

"Pasal 28
(s.d. u. dg. S.1907-485, S. 1924-544.) Notaris harus membacakan akta tersebut dihadapan para penghadap dan saksi-saksi:

Bila seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta ini, maka akta itu akan diterjemahkan oleh Notaris, dan bila Notaris tidak mampu untuk itu, akan diterjemahkan oleh seorang penerjemah. Segera setelah itu, akta tersebut harus ditandatangani oleh semua penghadap, kecuali jika ditentukan bahwa mereka tidak dapat membubuhkan tanda tangannya atau berhalangan untuk itu; dalam hal ini, keterangan mereka dan alasan halangan itu harus disebut secara tegas dalam akta.

Dalam hal seorang penghadap atau lebih.....

Jika terjadi pelanggaran terhadap satu atau lebih ketentuan pasal ini, akta itu hanya mempunyai kekuatan sebagai surat dibawah tangan, bila ditandatangani oleh para penghadap"

Bahwa adapun jika yang dimaksudkan *Judex Juris* bahwa kedua akta jual beli tersebut cacat yuridis karena pada saat penandatanganan akta tersebut Termohon Peninjauan Kembali II tidak hadir, dan hanya pegawai dari Termohon Peninjauan Kembali II sebagaimana dipertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 78 halaman 14 alinea kedua yang dikuatkan oleh majelis kasasi, maka hal tersebut tidak juga mengakibatkan kesepakatan jual



beli tersebut menjadi batal demi hukum, melainkan akta tersebut hanya menjadi akta dibawah tangan;

Hal ini sebagaimana ditentukan secara tegas dalam Pasal 1869 KUHPerdara yang dikutip sbb:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditanda-tangani oleh para pihak.”

Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa tersebut secara hukum adalah sah dan ketentuan hukumnya menjadi akta dibawah tangan dan terlebih lagi selama persidangan para pihak yang menandatangani akta jual beli tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya serta tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam akta jual beli tersebut, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik;

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik.”

Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tersebut adalah sah dan tidak pernah dibatalkan, maka terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah atas kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim peninjauan kembali patut mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali *a quo* untuk seluruhnya;

3. Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik

Bahwa oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti *novum* PPK-1, selain itu Pemohon Peninjauan Kembali juga telah melakukan pembayaran atas pajak yang terkait tanah tersebut (PPK-4a dan PPK-4b serta bukti P-11 s.d. P-22) dan jual beli



tersebut telah berlangsung sekitar 10 tahun barulah Termohon Peninjauan Kembali II mempermasalahkan keabsahan jual beli tersebut, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Adapun kedudukan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi adalah sebagaimana ditentukan dalam beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang pembeli beritikad baik yang dikutip sbb:

a. Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, sbb:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”

b. Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, sbb:

“ pembeli beritikad baik, harus dilindungi.”

c. Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, antara lain dikutip:

“Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dan sebagian dari ahli waris), sedang Para Penggugat asal masih dapat menggugat Tergugat asal I dan Tergugat asal II)”

d. Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, dikutip:

“Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum”;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangannya telah tepat, terbukti pada waktu dibuat jual beli obyek antara Penggugat dengan Tergugat I cacat yuridis karena Tergugat I pada waktu dibuat akta jual beli tidak datang ke PPAT, dan ternyata juga tidak dilakukan secara hukum adat yang memenuhi syarat tunai dan terang, surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali bertanda PPK-1 sama dengan bukti P-25 berupa kwitansi telah dipertimbangkan pada pemeriksaan ditingkat banding, sehingga bukan bukti baru sedangkan surat bukti lainnya bukan bernilai sebagai *novum* yang menentukan;

hal 21 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING) tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 30 Oktober 2014** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H.,S.IP., M.Hum.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **N.L. Perginajari, A.R., S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim Anggota:

ttd.

Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum., Dr.H.Mohammad Saleh, S.H.,M.H.,
ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Ketua:

ttd.

hal 22 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



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

Biaya-biaya:

1. RedaksiRp 5.000,00
2. Meterai Rp 6.000,00
3. Administrasi PK... Rp2.489.000,00
- Jumlah Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti:

ttd.

N.L. Perginasari, A.R., S.H.,M.Hum.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,
NIP : 19610313 198803 1 003

hal 23 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014



hal 24 dari 23 hal. Put. Nomor 195 PK/Pdt/2014

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)