



PUTUSAN
Nomor 193 PK/PDT/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TJOE TEK KHIONG, bertempat tinggal di Rawa Badak Nomor 10, RT.004/012, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada SAHARI BANONG, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza Centris Lt.9, Jalan HR. Rasuna Said Kav.B-5, Jakarta 12910, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Oktober 2013;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

melawan:

1. Ir. KISTRANGGONO, bertempat tinggal di Kp. 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, Para Advokat pada LBH FORKABI, berkantor di Griya Pamulang II Blok E-3, Nomor 22 Pamulang II, Tangerang Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2013;
2. TAHIR KAMILI, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Nomor 2-J, (Kompleks Rejeki), Jakarta Pusat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan:

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/-Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1094 K/PDT/2011 tanggal 08 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para

Hal.1 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

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 (d/h. 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 1.060 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 Rp38.160.000,00 (tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah), yang setempat dikenal oleh umum sebagai Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (d/h. Jawa Barat), dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik adat Minan Misah;
- Timur : tanah sisa hak milik Nomor 1081;
- Selatan : tanah Jalan Raya;
- Barat : tanah hak milik Nomor 1086;

Bahwa jual beli sebidang tanah dimaksud di atas, dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor 050/007/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan 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 4.080 M² dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Tergugat I, Nomor 1086/Babakan, luas 4.970 M², Gambar Situasi, tanggal 17 Juli 1995, Nomor 11218/1995, kepada Penggugat dengan harga Rp146.880.000,00 (seratus empat puluh enam juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah), yang setempat dikenal oleh umum sebagai Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten (d/h. Jawa Barat), dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik adat Minan Misah;
- Timur : tanah hak milik Nomor 1081;
- Selatan : tanah Jalan Raya;
- Barat : tanah sisa hak milik Nomor 1086;

Hal.2 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Bahwa jual beli sebidang tanah dimaksud di atas, dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor 051/008/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang;

2. Bahwa jual beli atau pelepasan hak antara Penggugat dengan Tergugat I atas dua bidang tanah sebagaimana telah disebutkan di atas dan dilakukan secara tunai dan terang dihadapan 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 PP 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, dengan uraian sebagai berikut:
 - 3.1 Bahwa dari tanah hak, milik Penggugat seluas 1.060 M² yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 050/007/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1131, luas 1.060 M², atas nama Penggugat, tertanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3609/1997, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Tergugat I, tanggal 28 Januari 1997;
 - 3.2 Bahwa dari tanah hak milik Penggugat seluas 4.080 M² yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 0511008/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1130, luas 4.080 M², atas nama Penggugat, tertanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3608/1997, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Tergugat I, tanggal 28 Januari 1997;
4. Bahwa meskipun Penggugat telah menempuh semua prosedur, baik dalam

Hal.3 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



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 1131, luas 1.060 M², atas nama Penggugat, tertanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3609/1997, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Tergugat I, tanggal 28 Januari 1997 dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1130, luas 4.080 M², atas nama Penggugat, tertanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor 3608/1997, Penunjukan dan Penetapan Batas 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-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 050/007/Serpong/1997, maupun NB Nomor 051/008/Serpong/1997, keduanya tertanggal 21 Januari 1997, pada bagian awal AJB-AJB tersebut secara tegas, jelas dan terang disebutkan bahwa pada hari ini, Selasa, tanggal 21-1-1997, 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 memberi 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 1130 dan Nomor 1131 atas nama Penggugat secara mutatis mutandis cacat yuridis pula;
8. Bahwa walaupun Majelis Hakim 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

Hal.4 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang dan ini telah menjadi yurisprudensi tetap MA-RI;

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 MARI, Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang, oleh karenanya jual beli atau pelepasan hak yang telah terjadi antara Penggugat dengan 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 09 Maret 2007 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 050/007/SERPONG/1997, tanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 051/008/SERPONG/1997, tanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat I;
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 akan merugikan Penggugat dan menambah rumitnya masalah, maka sangat beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan Sita Jaminan (*conserveitoir beslaag*), atas tanah-tanah:

Hal.5 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



12.1. tanah seluas 1.060 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 050/007/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik adat Minan Misah;
- Timur : tanah sisa hak milk Nomor 1081;
- Selatan : tanah Jalan Raya;
- Barat : tanah hak milik Nomor 1086;

12.2. tanah seluas 4.080 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 051/008/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, dibuat dihadapan Tergugat II, selaku PPAT di Kotif dan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik adat Minan Misah;
- Timur : tanah hak milik Nomor 1081;
- Selatan : tanah Jalan Raya;
- Barat : tanah sisa hak milik Nomor 1086;

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 undang-undang ?;

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;

Maka, berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan di atas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Hal.6 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:
 - Akta Jual Beli Nomor 050/007/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, luas 1.060 M², dengan batas-batas:
 - Utara : tanah milik adat Minan Misah;
 - Timur : tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;
 - Selatan : tanah Jalan Raya;
 - Barat : tanah Hak Milik Nomor 1086;
 - Akta Jual Beli Nomor 050/008/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, luas 4.080 M², dengan batas-batas:
 - Utara ; tanah milik adat Minan Misah;
 - Timur : tanah sisa Hak Milik Nomor 1081;
 - Selatan : tanah Jalan Raya;
 - Barat : tanah Hak Milik Nomor 1086;adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan putusan Provisi di atas sah dan 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 butir 2.2 di atas, adalah merupakan hak 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 1 agar supaya menyerahkan tanah-tanah dimaksud kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;

Hal.7 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 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

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 46/Pdt.G/2010/PN.TNG., tanggal 16 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam tuntutan Primer;
2. Mengabulkan gugatan penggugat dalam tuntutan Subsider;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp2.664.363.165,00 (dua milyar enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah);
4. Menyatakan sita jaminan sesuai Berita Acara hari Rabu tanggal 09 Juni 2010 adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.388.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 57/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 04 November 2010 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
2. 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:

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat baik tuntutan primer

Hal.8 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



maupun tuntutan subsider untuk seluruhnya;

2. 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;
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 RI Nomor 1094 K/PDT/2011 tanggal 08 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TJOE TEK KHIONG 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 Mahkamah Agung Nomor 1094 K/PDT/2011 tanggal 08 Desember 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 46/Pdt.G/2010/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Oktober 2013 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Terlawan I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I, pada tanggal 02 Desember 2013;
2. Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II, pada tanggal 20 Januari 2014;

Bahwa kemudian Tergugat I dahulu Termohon Kasasi I mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Desember 2013, sedangkan Tergugat II dahulu Termohon Kasasi II tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Hal.9 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



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 secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DITEMUKANNYA BUKTI-BUKTI BARU YANG BERSIFAT MENENTUKAN:

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

1. PPK – 1: Kwitansi pelunasan atas pembelian tanah seluas 1.060 M² yang merupakan sebagian tanah SHM Nomor 1081/Babakan, yang ditandatangani oleh Ir. Kistranggono dan istrinya Sri Hamidah sebesar Rp38.160.000,00 (tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah);
2. PPK – 2: Kwitansi pelunasan atas pembelian tanah seluas 4.080 M² yang merupakan sebagian tanah SHM Nomor 1086/Babakan, yang ditandatangani oleh Ir. Kistranggono dan istrinya Sri Hamidah, sebesar Rp146.880.000 (seratus empat puluh enam juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
3. PPK – 3a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 tanggal 09 Juli 1997, dengan Nomor SPPT: 32.19.050.004.001-0127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**
4. PPK – 3b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1997, tertanggal 23 Juli 1997 dengan Nomor SPPT 32.19.050.004.001-0127.0, atas nama Tjoe Tek Khiong, sebesar Rp816.000,00;
5. PPK – 4a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997, tanggal 09 Juli 1997, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**

Hal.10 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. PPK-4b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1997, tertanggal 23 Juli 1997, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0126.0, atas nama Tjoe Tek Khiong, sebesar Rp212.000,00;
7. PPK – 5a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998, tanggal 02 Maret 1998, dengan Nomor SPPT 32.19.050.004.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**
8. PPK – 5b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1998, tertanggal 17 Juni 1998, dengan Nomor SPPT 32.19.050.004.001-0126.0 **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp212.000,00;
9. PPK – 6a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998, tanggal 02 Maret 1998, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**
- 10.PPK – 6b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1998, tertanggal 17 Juni 1998, dengan Nomor : SPPT 32.19.050.004.001-0127.0 **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp816.000,00;
- 11.PPK – 7a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999, tanggal 28 Januari 1999, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**
- 12.PPK – 7b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1999, tanggal 31 Agustus 1999 dengan Nomor : SPPT 32.19.050.004.001-0127.0 **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp991.440,00;
- 13.PPK – 8a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1999, tanggal 28 Januari 1999, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong;**
- 14.PPK – 8b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1999, tanggal 31 Agustus 1999, dengan Nomor : SPPT 32.19.050.004.001-0126.0, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp257.580,00;

Hal.11 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 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

- 15.PPK – 9a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000, tanggal 1 Februari 2000, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;
- 16.PPK – 9b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000, tertanggal 14 Juni 2000, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0127.0 **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp991.440,00;
- 17.PPK – 10a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000, tanggal 1 Februari 2000, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;
- 18.PPK – 10b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000, tertanggal 14 Juni 2000, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.004.001-0126.0 **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp257.580,00;
- 19.PPK – 11a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, tanggal 15 Januari 2001, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.026.001-0127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;
- 20.PPK – 11b: Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000, tertanggal 20 Oktober 2001, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.026.001-0127.0, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp2.325.600,00;
- 21.PPK – 12a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, tanggal 15 Januari 2001, dengan Nomor SPPT : 2.19.050.026.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;
- 22.PPK – 12b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2001, tertanggal 24 Juli 2001, dengan Nomor SPPT : 32.19.050.026.001-0126.0, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp302.100,00;
- 23.PPK – 13a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002, tanggal 03 Januari 2002,

Hal.12 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



dengan Nomor SPPT : 32.19.050.026.001-0126.0,
seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

24.PPK – 13b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002,
tertanggal 6 Juni 2003, dengan Nomor SPPT :
32.19.050.026.001-0126.0, **atas nama Tjoe Tek
Khiong**, sebesar Rp 302.100,00;

25.PPK – 14a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi
dan Bangunan Tahun 2002, tanggal 03 Januari 2002,
dengan Nomor SPPT: 36.19.051.012.001-0127.0,
seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

26.PPK – 14b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002,
tertanggal 7 Agustus 2003, dengan Nomor SPPT :
36.19.051.012.001 0127.0, **atas nama Tjoe Tek
Khiong**, sebesar Rp2.325.600,00;

27.PPK – 15a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan tahun 2003, tanggal 02 Januari 2003,
dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0127.0,
seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

28.PPK – 15b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003, ter-
tanggal 7 Agustus 2003, dengan Nomor SPPT :
36.19.051.012.001-0127.0, **atas nama Tjoe Tek
Khiong**, sebesar Rp2.733.600,00;

29.PPK – 16a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan Tahun 2003, tanggal 02 Januari 2003,
dengan Nomor SPPT : 36.19.031.012.001-0126.0,
seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

30.PPK – 16b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003,
tertanggal 6 Januari 2003, dengan Nomor SPPT :
36.19.051.012.001-0126.0, **atas nama Tjoe Tek
Khiong**, sebesar Rp355.100,00;

31.PPK – 17a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan Tahun 2004, tanggal 02 Januari 2004,
dengan Nomor SPPT : 36.19.015.012.001-0127.0,
seluas ± 4.080 M² **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

32.PPK – 17b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004, ter-

Hal.13 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



tanggal 2 Desember 2004, dengan No SPPT :
36.19.051.012.001-0 127.0, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp2.974.320,00;

33.PPK – 18a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004, tanggal 02 Januari 2004, dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0126.0, seluas 1.060 M²**atas nama Tjoe Tek Khiong**;

34.PPK – 18b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004, tertanggal 2 Desember 2004, dengan No SPPT : 36.19.051.012.001-0126.0, atas nama Tjoe Tel Khiong, sebesar Rp376.986,00;

35.PPK – 19a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005, tanggal 3 Januari 2005, dengan No SPPT : 36.19.051.012.001-0127.0, seluas 4.080 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

36.PPK – 19b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005, tertanggal 6 Juni 2005, dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0127.0, atas nama Tjoe Tek Khiong, sebesar Rp 3.094.680;

37.PPK – 20a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005, tanggal 3 Januari 2005, dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

38.PPK – 20b: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005, tertanggal 6 Juni 2005, dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0126.0, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp391.217,00;

39.PPK – 21a: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006, tanggal 3 Januari 2006, dengan Nomor SPPT : 36.19.051.012.001-0126.0, seluas 1.060 M², **atas nama Tjoe Tek Khiong**;

40.PPK – 21b : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006, tertanggal 22 Maret 2006, dengan No SPPT : 36.19.051.012.001-0126, **atas nama Tjoe Tek Khiong**, sebesar Rp 417.640.

Hal.14 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



41.PPK – 22a: Tanda Terima Pungutan Desa, tanggal 5 Januari 2001, Nomor C Kohir 01-0127, luas 4.080 M², atas nama Tjoe Tek Khiong, sebesar Rp102.000,00;

42.PPK – 22b: Tanda Terima Pungutan Desa, tanggal 24 Juli 2001, Nomor C Kohir 001-126, luas 1.060 M², atas nama Tjoe Tek Khiong,sebesar Rp26.500,00;

Dengan bukti PPK Nomor 1 sampai dengan PPK Nomor 22b tersebut, maka akan memberikan fakta hukum yang menentukan dalam hal:

1. Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar tanah objek sengketa dan telah diterima baik oleh Termohon Peninjauan Kembali I:

Bahwa dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 57/PDT/2010/PT.BTN., halaman 16 paragraf terakhir, yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Kasasi pada pokoknya menyatakan bahwa yang menjadi objek permasalahan adalah apakah benar Termohon Peninjauan Kembali I telah menerima uang penjualan kedua bidang tanah objek sengketa, sebagaimana dikutip, pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten, sbb:

“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”;

Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi, halaman 24 paragraf kedua, dikutip sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, sebab walaupun antara lain Akta Jual Beli ditolak. Bahwa pihak pertama Tergugat asal pula a quo mengaku telah menerima sepenuhnya harga pembelian obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I telah membantahnya dan terbukti Akta Jual Beli (bukti (P-1) cacat yuridis karena Tergugat I sebagai penjual waktu jual beli tidak menghadap PPAT”;

Selanjutnya dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten halaman 17 paragraf terakhir, dikutip sebagai berikut:

Hal.15 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



“Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat tidak dapat pula menunjukkan bukti bahwa uang harga penjualan tanah tersebut telah diserahkan dan diterima oleh Pemanding I semula Tergugat I.....dst”;

Pertimbangan tersebut, dikuatkan oleh majelis Hakim Kasasi pada halaman 24 paragraf kedua, dikutip sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dengan bukti-bukti lain selain Akta Jual Beli bahwa obyek sengketa dibayar dan diterima oleh Tergugat I sebagai penjual”;

Kemudian dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Banten halaman 18 paragraf terakhir dan halaman 19 yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Kasasi, dikutip, sebagai berikut:

Halaman 18 paragraf terakhir:

“Menimbang bahwa dalam setiap blanko 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 kwitansi akan tetapi keterangan tersebut harus pula didampingi oleh bukti lain yang sah.....dst.”;

Halaman 19 paragraf pertama dan kedua:

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

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

KEBERATAN:

Bahwa dengan adanya novum berupa kwitansi pembayaran kedua objek sengketa berupa tanahseluas 1.060 M² (PPK-1) dan tanah seluas 4.080 M² (PPK-2) dimana kedua kwitansi tersebut ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I beserta istrinya, maka terbukti bahwa selain AJB, Pemohon Peninjauan Kembali juga ada bukti Kwitansi (PPK – 1 dan PPK – 2) yang membuktikan bahwa objek sengketa sudah dibayar lunas dan terbukti Termohon Peninjauan Kembali I telah

Hal.16 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



menerima uang penjualan tanah objek sengketa yang dibayarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli;

Dengan demikian maka pertimbangan putusan "*Judex Facti* maupun *Judex Juris* yang pada intinya menyatakan bahwa "*Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat membuktikan bahwa ada uang harga penjualan tanah yang telah diserahkan dan diterima oleh Termohon Peninjauan Kembali I selain dari pada AJB*" harus dibatalkan;

Bahwa bukti kwitansi pembayaran (PPK – 1 dan PPK - 2) 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 dengan Termohon Peninjauan Kembali I. Oleh karenanya terbukti bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I sah secara hukum dan telah memenuhi ketentuan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang dikutip, sbb:

"Jual-beli adalah sesuatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Bahwa dengan adanya PPK – 1 dan PPK – 2, maka semakin membuktikan bahwa jual beli objek sengketa tersebut telah sah secara hukum, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa karena telah membayar objek sengketa tersebut secara lunas;

Dengan demikian, maka Putusan *Judex Juris* Nomor 1094, yang menguatkan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*, harus dibatalkan seluruhnya. Selanjutnya permohonan peninjauan kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali patut dikabulkan untuk seluruhnya;

2. Pemohon Peninjauan Kembali setelah membeli tanah objek sengketa, secara rutin telah melakukan pembayaran pajak maupun iuran lain atas kedua objek sengketa:

Bahwa berdasarkan bukti novum PPK– 3 s/d PPK – 22b, maka terbukti bahwa sejak membeli kedua bidang tanah tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali secara rutin telah melakukan pembayaran pajak dan iuran desa atas kedua bidang tanah tersebut;

Hal.17 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan adanya pembayaran pajak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sejak Tahun 1997, membuktikan bahwa memang telah terjadi pengalihan objek sengketa dari Termohon Peninjauan Kembali I kepada Pemohon Peninjauan Kembali, hal ini pun tidak pernah dibantah oleh Termohon Peninjauan Kembali I;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Majelis Hakim tingkat peninjauan kembali patut membatalkan putusan *Judex Juris* Nomor 1094, karena telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

Dengan demikian, maka terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali merupakan pembeli beritikad baik yang telah melaksanakan semua kewajibannya terhadap Negara, sehingga harus dilindungi secara hukum. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi-yurisprudensi tetap MA, sebagai berikut:

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";

B. ADANYA KEKHILAFAN HAKIM DAN KEKELIRUAN YANG NYATA:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, Tidak Terkait Kepemilikan Tanah:

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 57, halaman 14, paragraf ketiga, yang dikuatkan oleh Majelis Hakim

Hal.18 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 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

Kasasi, pada pokoknya dikutip, sebagai berikut:

“Menimbang bahwa keabsahan Akta Jual Beli Nomor 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli Nomor 051/007/Serpong/1997 telah diputus 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 RI Nomor 363 K/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.....dst”;

Selanjutnya dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Banten halaman 16 paragraf kesatu yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Kasasi, dikutip, sebagai berikut:

“Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa objek sengketa berupa tanah seluas ± 1.060 M² dan 4.080 M² ternyata bukan milik Terbanding semula Penggugat dan kedua Akta Jual Beli baik Nomor 050/007/Serpong/1997 maupun Nomor 051/007/Serpong/1997 telah dinyatakan batal demi hukum karena mengandung cacat yuridis;

KEBERATAN:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* tersebut diatas, karena didasarkan pada kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, karena baik Akta Jual Beli Nomor 050/007/Serpong/1997 maupun Akta Jual Beli Nomor 051/007/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 RI Nomor 363 K/TUN/2008 tanggal 5 Februari 2009, sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris*;

Sebagaimana diketahui bahwa objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diantaranya sertipikat tanah dan dalam putusan perkara tersebut diatas, Pengadilan Tata Usaha Negara TIDAK ADA dan TIDAK PERNAH membatalkan Akta Jual Beli baik Nomor 050/007/Serpong/1997 maupun

Hal.19 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Nomor 051/007/Serpong/1997, melainkan hanya membatalkan SHM Nomor 1130/Babakan dan SHM Nomor 1131/Babakan;

Akta Jual Beli merupakan perbuatan perdata menyangkut tentang peralihan kepemilikan tanah, sehingga bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi 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, yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli merupakan perbuatan perdata;

Bahwa dengan adanya PPK – 1 dan PPK – 2, serta PPK – 3a s/d PPK – 22b, membuktikan bahwa adanya pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali I, sehingga demi keadilan, uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tahun 1997, sebesar Rp38.160.00,00 untuk tanah seluas 1.060 M², dan sebesar Rp146.880.000,00 untuk tanah seluas 4.080 M², harus dikembalikan pada Pemohon Peninjauan Kembali dengan berdasarkan pada harga emas sebagaimana telah diputuskan pada tingkat Pengadilan Negeri, atau kedua objek tanah tersebut harus diserahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pihak yang telah membayarnya;

ARTINYA bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh *Judex Juris* tentang telah dibatalkannya Akta Jual Beli tanah objek sengketa berdasarkan putusan perkara TUN tersebut di atas, adalah pertimbangan yang keliru, sehingga harus dibatalkan;

2. Jual beli tanah objek sengketa tetap sah sehingga Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut:

Bahwa dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor 1094 K/Pdt/2011 halaman 24, alinea pertama, sebagai berikut:

“Menimbang bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, sebab walaupun antara lain Akta Jual ditolak. Bahwa pihak pertama Tergugat asal pula a quo mengaku telah menerima sepenuhnya harga pembelian objek sengketa, akan tetapi Tergugat I telah membantahnya dan terbukti Akta Jual beli (bukti P-1) cacat yuridis karena Tergugat I sebagai penjual

Hal.20 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



waktu jual beli tidak menghadap PPAT”;

KEBERATAN :

Bahwa dengan dibuktikannya PPK – 1 dan PPK – 2, maka pertimbangan tersebut harus dibatalkan;

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

Dalam jual beli tanah objek 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 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli Nomor 051/007/Serpong/1997, hal mana juga terbukti dari kwitansi pembayaran harga tanah yang ditandatangani oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan istrinya (vide bukti PPK - 1 dan PPK - 2);

Selanjutnya baik Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali I adalah subjek hukum yang memiliki kecakapan dalam bertindak. Adapun unsur hal tertentu dalam jual beli tersebut menunjuk pada tanah objek sengketa yang memang secara hukum tidak dilarang untuk diperjual belikan, sehingga unsur suatu sebab yang halal sekaligus juga telah terpenuhi. Dengan demikian maka dilihat dari segi hukum perjanjian, jual beli tanah objek sengketa tersebut sah secara hukum karena telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata;

Adapun jika yang dimaksudkan *Judex Juris* bahwa Akta Jual Beli Nomor 050/007/Serpong/1997 dan Akta Jual Beli Nomor 051/007/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 dapat 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 Indonesie* (Stb. 1860:3) atau Peraturan Jabatan Notaris maupun penjelasannya yang dikutip sebagai berikut:

“Pasal 28:

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

Hal.21 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Bila seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta itu, 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 sebagaisurat di bawah 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 dipertimbangkan *Judex Facti* dalam putusan Nomor 57 halaman 17 paragraf pertama, maka hal tersebut tidak juga mengakibatkan kesepakatan jual beli tersebut menjadi batal, melainkan akta tersebut hanya menjadi akta dibawah tangan. Hal ini sebagaimana ditentukan secara tegas dalam Pasal 1869 KUHPerdara yang dikutip, sebagai berikut:

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

Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah objek sengketa tersebut secara hukum adalah sah dan kekuatan 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 di atas 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-Hal.22 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



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 objek sengketa tersebut sehingga Majelis Hakim 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 objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti PPK – 1 dan PPK – 2 , selain itu Pemohon Peninjauan Kembali juga telah melakukan pembayaran atas pajak yang terkait tanah tersebut dan sudah cukup lama barulah Termohon Peninjauan Kembali I memperlmasalahkan keabsahan jual-beli tersebut, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Hal ini sesuai, dan sependapat dengan pertimbangan *dissenting opinion* Hakim Anggota 1 (H.M. Zaharuddin Utama, SH, MM) dalam perkara aquo putusan kasasi Nomor 1094, halaman 25 yang antara lain dikutip:

“Bahwa sudah disebut dalam Akta PPAT Tergugat II Tahir Kamili, SH bahwa akta itu sebagai kwitansi pelunasan harga barang yang dibeli, Jual Beli telah terjadi 10 tahun sebelumnya baru Tergugat I menyesal dan mengkambing hitamkan akta. Ternyata dalam jawabannya, Tergugat I mau membayar kembali tanah tersebut jika hubungan jual beli diperhitungkan sebesar Rp1.331.813.195,00 sesuai tuntutan subsider Penggugat;

Bahwa PTUN tidak menyinggung tentang kepemilikan, tidak memutuskan tentang akta jual beli, hanya tentang prosedur pembuatan sertifikat oleh Badan Pertanahan Tangerang, karena itu Akta Jual Beli tidak batal karena Penggugat telah memenuhi kewajiban tentang jual beli;

Bahwa Akta Jual Beli adalah akta autentik dan disebut dalam Akta Jual Beli bahwa akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah bagi kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Oleh

Hal.23 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu Akta Jual Beli tanggal 21 Januari 1997 sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa melihat tenggang waktu cukup lama, baru Tergugat I semula mangkir dan mau membayar kembali adalah indikasi bahwa Hakim Pengadilan Tinggi bahwa jual beli benar terjadi dan pembeli/Penggugat 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 RI, tentang pembeli beritikad baik yang dikutip sebagai berikut:

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

“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, sebagai berikut:

“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 alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tanggal 25 Oktober 2013 dan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tanggal 30 Desember 2013, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Banten dan pertimbangan putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TJOE TEK KHIONG., ternyata tidak terdapat adanya

Hal.24 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

- Bahwa terbukti Tergugat I tidak pernah menghadap PPAT untuk menjual tanah sengketa dan Tergugat I tidak terbukti menerima pembayaran tanah yang dijual;

Bahwa meneliti surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali bertanda PPK-1 dan PPK-2 ditolak Tergugat I dengan menyatakan tanda-tangan dalam kwitansi tersebut bukan asli tanda tangan Termohon Peninjauan Kembali I semula Tergugat I maupun SRI HAMIDAH sebagaimana disebutkan dalam kontra memori peninjauan kembali sehingga kwitansi tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti yang kuat, sedangkan surat-surat bukti lainnya berupa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan dan Tanda Terima Pungutan Desa sehingga surat bukti Pemohon Peninjauan Kembali bukan berupa Novum yang menentukan;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan peninjauan kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 (a) s/d (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali TJOE TEK KHIONG 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;

Memerhatikan 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:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali TJOE TEK KHIONG tersebut;

Hal.25 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 PK/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 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 Soleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Reza Fauzi, S.H., CN., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. ttd./Dr. H. Mohammad Soleh, S.H., M.H.
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,
ttd./Reza Fauzi, SH. CN.

Biaya-biaya:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. <u>Administrasi Peninjauan Kembali</u> | : Rp2.489.000,00 + |
| Jumlah | : Rp2.500.000,00 |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal.26 dari 26 hal. Putusan Nomor 193 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)