



PUTUSAN

Nomor 302/PDT/2023/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- HOSEIN HERYANTO, Lahir di Palembang 19 Juni 1953, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Pamulang Estate H.8/15 Rt.007/RW.013, Kelurahan Pamulang Timur Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. RANDO VITORO HASIBUAN, SH., 2. HAZMIN ANDALUSI SUTAN MUDA, SH.,MH., 3. MASTER FRENGKY PASARIBU, SH., 4. TOGA TUA KURNIAWAN SIREGAR, SH., Keempatnya Advokat yang berkantot di Law office RANDO RIPHAT & Associates yang beralamat di Komplek Ruko Puri Botanical Jalan Raya Joglo I 09 No. 12 Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2020, selanjutnya disebut *Pembanding semula Penggugat*;

L A W A N

1. OEY KOK TIONG , yang bertempat tinggal di Karet Belakang RT.011 RW 007 Kelurahan karet Kuningan Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan selanjutnya disebut *Terbanding I semula Tergugat I*;
2. R.OCEUH TRESNASARI R, SH., Notaris dan PPAT yang beralamat di jalan Jeruk III No.33 Perumnas I Tangerang Banten selaku pemegang Protokol dari Notaris dan PPAT Jenny Jacinta Lucas SH yang telah pensiun selanjutnya disebut *Terbanding II semula Tergugat II*;
3. TUBAGUS RICHARD LEONARD S, yang bertempat tinggal di Jalan Bromo No.24 RT.005/RW.002 Kel.Guntur Kec.Setia Budi Jakarta Selatan dengan NIK 3174023107780002 selanjutnya disebut *Terbanding III semula Tergugat III*;

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA TANGERANG SELATAN, Berkedudukan di Jl.Rw Mekar Jaya,Kecamatan Serpong 15310 Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut *Turut Terbanding semula Turut Tergugat*;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 15 Nopember 2023 Nomor 302/PDT/2023/PT BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;
Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 5 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 5 September 2019 di bawah Register Nomor : 837/Pdt.G/2019/PN.Tng, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG dan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG;

Bahwa untuk mempermudah penyebutan mohon 2 (dua) bidang tanah di atasnya berdiri bangunan, sebagaimana dimaksud dalam dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG dan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang,

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

2. Bahwa Penggugat memperoleh hak kepemilikan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 7 Desember 1995 Nomor : 164/20/Ciputat/1995 yang dibuat oleh H. Mas Endi Suhanhdi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa Penggugat memperoleh hak kepemilikan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 7 Desember 1995 Nomor : 165/5/Pamulang/1995 yang dibuat oleh H. Mas Endi Suhanhdi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang;
4. Bahwa pada awalnya Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan pertemanan yang baik bahkan antara Penggugat dan Tergugat I adalah rekan bisnis, singkat cerita pada tahun 1996 Tergugat I mengutarakan niatnya untuk meminjam uang kepada Penggugat yang akan digunakan untuk modal usaha Tergugat I, selanjutnya atas niat Tergugat I tersebut Penggugat menganjurkan kepada Tergugat I untuk menebus 2 (dua) SHM dan 1 (satu) SHGB milik Penggugat di Citibank Cabang Jakarta dengan nilai kewajiban sebesar kurang lebih Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) yang selanjutnya oleh Tergugat I dapat dijamin atau diagunkan untuk mendapatkan pinjaman dari bank lain;
5. Bahwa atas anjuran Penggugat tersebut sekira bulan Oktober 1996 Tergugat I melakukan pelunasan atas hutang Penggugat di Citibank Cab. Jakarta sebesar kurang lebih Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 16 Desember 2019 Tergugat I menerima 2 (dua) SHM dan 1 (satu) SHGB dari Penggugat untuk dijadikan jaminan di bank lain;
6. Bahwa karena hubungan Penggugat dan Tergugat I merupakan hubungan pertemanan yang akrab dan sangat baik, Penggugat sama sekali tidak pernah merasa ada kecurigaan yang aneh terhadap

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Tergugat I terkait Buku Tanah Hak Milik (Objek Sengketa) yang diberikan untuk dijaminkan dan diagunkan ke bank lain oleh Tergugat I. Bahkan Penggugat tidak mengetahui berapa pinjaman yang didapatkan Tergugat I atas 2 (dua) SHM dan 1 (satu) SHGB milik Penggugat tersebut;

7. Bahwa pada tanggal 1 April 2019 Penggugat kaget dan heran melalui surat somasi yang dilayangkan oleh Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya yang pada intinya menyatakan *"bahwa Tergugat III adalah pemilik sah atas Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Februari 2019 yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dan Tergugat III yang telah lunas terbayar atas Objek Sengketa tersebut dengan total harga Rp. 3.000.000.000., (tiga milyar rupiah) dan meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan Objek Sengketa tersebut"* ;
8. Bahwa terkait surat somasi tersebut, Penggugat menegaskan bahwa Penggugat tidak pernah melakukan peralihan hak atau jual beli atas Objek Sengketa terhadap siapapun termasuk kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat III;
9. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yakni balik nama atas Objek Sengketa tersebut menjadi nama Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II

10. Bahwa Tergugat II merupakan Notaris dan PPAT selaku pemegang protokol dari Notaris dan PPAT JENNY JACINTA LUKAS, S.H. di Tangerang yang telah pensiun. Maka sesuai dengan Pasal 65 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi : *Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris*;
11. Bahwa kasus In Casu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Jenny Jacinta Lukas, S.H. di Tangerang yang sekarang sudah pensiun

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara pembuatan Akta Jual Beli Nomor 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 dan Akta Jual Beli Nomor 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 Tergugat I sebagai pembeli atas tanah yang sekarang telah bersertifikat atas nama Tergugat I yakni Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG dan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG;

12. Bahwa sebagaimana yang Penggugat dalilkan sebelumnya 2 (dua) SHM dan 1 (satu) SHGB milik Penggugat diserahkan kepada Tergugat I semata-mata hanya untuk dijaminan atau diagunkan untuk mendapatkan pinjaman dari bank lain, antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah sepakat ataupun berniat untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) SHM tersebut (objek perkara);
13. Bahwa pada tanggal 11 Nopember 1996 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I datang ke Tergugat II seolah-olah telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I (Vide: AJB 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 dan AJB 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996), padahal Penggugat tidak pernah menyerahkan suatu barang dan Tergugat I tidak pernah membayar suatu harga layaknya seperti jual beli pada umumnya dan pembuatan Akta Jual Beli tersebut dilakukan oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat;
14. Bahwa didalam AJB 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 dan AJB 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat II, ada terdapat ketidakwajaran dalam hal nilai jual beli terhadap kedua Objek Sengketa tersebut :
 - a. Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur seluas 408 m2 dalam Akta Jual Beli Nomor: 284/31/PAMULANG/1996 tanggal

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



11 Nopember 1996, jual beli dilakukan dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

- b. Buku Tanah Hak Milik Nomor: 240/Desa Pamulang Timur seluas 540 m2 dalam Akta Jual Beli Nomor 286/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996, jual beli dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Bahwa bila dibandingkan dengan nilai pinjaman kredit yang pernah diajukan Penggugat di Citibank Cabang Jakarta yang mendapat pinjaman sebesar Rp. 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) dengan jaminan berupa kedua Objek Sengketa *a quo*, sangat jauh berbeda dengan nilai jual yang tertera dalam kedua Akta Jual Beli diatas yang hanya di hargai total Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) terhadap kedua Objek Sengketa tersebut;

15. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 dan Akta Jual Beli Nomor 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai PP No. 37 Tahun 1998 Jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang peraturan jabatan PPAT dan juga PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
16. Bahwa sebelum gugatan *a quo* diajukan, kami selaku kuasa hukum Penggugat telah meminta kepada Tergugat II untuk memberikan keterangan dan dokumen-dokumen terkait AJB No. 284/31/PAMULANG/1996 tertanggal 11 November 2019 dan AJB No. 283/31/PAMULANG/1996 tertanggal 11 November 1996, akan tetapi kami tidak mendapatkan respon yang baik;
17. Bahwa tindakan Tergugat II merupakan tindakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembuatan akta otentik PPAT khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli dan sangat merugikan Penggugat;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT III

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa berdasarkan surat somasi Nomor : 001/AKM-A/SS/2019 tertanggal 1 April 2019 yang dilayangkan oleh Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya, yang menyatakan *bahwa Tergugat III adalah pemilik sah atas Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 04 Februari 2019 yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dan Tergugat III yang telah lunas terbayar atas Objek Sengketa tersebut dengan harga Rp. 3.000.000.000., (tiga milyar rupiah) dan meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan Objek Sengketa tersebut;*
19. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum *a quo*, telah diketahui Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat III tidak dilandasi oleh itikad baik sebab Penggugat sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa tidak pernah diberitahukan atau dilibatkan dalam melakukan jual beli Objek Sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat III haruslah dinyatakan batal demi hukum;
20. Bahwa melalui surat gugatan *aquo* ingin Penggugat sampaikan dan tegaskan bahwa Penggugat tidak pernah menjual Objek Sengketa kepada siapapun;
21. Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan kroscek atau teliti terhadap Objek Sengketa yang mana faktanya hingga saat ini Penggugat masih menempati Objek Sengketa tersebut;
22. Bahwa pada hari Senin tanggal 19 Agustus 2019, sekitar pukul 12.00 WIB dengan semena-mena ada beberapa orang telah melakukan penggembokan terhadap pintu gerbang Objek Sengketa dan memasang spanduk yang bertuliskan *tanah ini beserta bangunan diatasnya merupakan milik sah Bapak Mulyadi Wiranata;*
23. Bahwa akibat perbuatan tersebut, Penggugat beserta keluarga yang berada dalam Objek Sengketa tersebut mengalami tekanan psikologis dan derita moril, sebab perbuatan tersebut telah mengganggu ketentraman hidup Penggugat beserta keluarga;

Bahwa berdasarkan uraian *aquo*, maka telah nyata perbuatan Tergugat III dalam surat somasinya menyatakan adalah pemilik sah atas Objek Sengketa karena telah membayar dengan harga total

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



keseluruhan Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah merupakan pembeli yang beritikad tidak baik dan merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

24. Bahwa dalam peristiwa hukum *aquo* Turut Tergugat telah menjalankan pedoman pelaksanaan tugas dan wewenangnya, akan tetapi Turut Tergugat telah lalai dalam penelitian dokumen peralihan hak yang diperbuat oleh Tergugat I dan Tergugat II;

25. Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melakukan perbuatan tersebut, dalam hal ini telah nyata unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dalam pembuatan perubahan data yuridis berupa peralihan hak milik atas Objek Sengketa;

Bahwa berdasarkan uraian *a quo*, maka telah nyata Turut Tergugat telah lalai (*culpa*) melaksanakan tugas dan wewenangnya sehingga dapat dinyatakan telah turut melakukan perbuatan melawan hukum;

26. Bahwa penguasaan Objek Sengketa berada dalam penguasaan Penggugat akan tetapi Tergugat I menguasai bukti kepemilikan atas Objek sengketa yang telah beralih kepemilikannya secara melawan hukum;

27. Bahwa besar kemungkinan Tergugat I melakukan peralihan hak atas Objek Sengketa kepada pihak ketiga, maka oleh karena itu sudah sepatutnya Penggugat mintakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa *aquo*;

28. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat beserta keluarga mengalami tekanan psikologis dan derita moril, ditambah lagi dengan tindakan semena-mena beberapa orang yang datang melakukan penggembokan terhadap pintu gerbang Objek Sengketa dan memasang spanduk yang bertuliskan *tanah ini beserta bangunan diatasnya merupakan milik sah Bapak Mulyadi Wiranata* sangat mengganggu ketentraman hidup Penggugat beserta keluarga;

29. Bahwa berdasarkan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menderita kerugian materiil dan immaterial yang harus mendapat ganti rugi secara tanggung renteng, yakni :

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



a. Kerugian materiil.

Kerugian akibat dari pelanggaran hukum proses Akta Jual Beli sebesar harga Objek Sengketa yaitu Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

b. Kerugian immaterial

Sejak muncul permasalahan ini Penggugat beserta keluarga mengalami tekanan psikologis, derita moril dan menanggung rasa malu di masyarakat yang tidak bisa di nilai dengan uang;

PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

1. Meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG;
2. Meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat OEY KOK TIONG;
3. Meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Akta Otentik beserta Minuta Akta dan salinannya dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli Nomor 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang dibuat oleh JENNY JACINTA LUKAS, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang dibuat oleh JENNY JACINTA LUKAS, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
 - a. Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG;
 - b. Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat OEY KOK TIONG;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan pembuktian dihadapan hukum Akta Otentik dan Akta di bawah tangan sebagai berikut :
 - a. Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG;
 - b. Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat OEY KOK TIONG;
 - c. Akta Jual Beli Nomor 284/31/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang dibuat oleh JENNY JACINTA LUKAS, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang;
 - d. Akta Jual Beli Nomor 286/33/PAMULANG/1996 tanggal 11 Nopember 1996 yang dibuat oleh JENNY JACINTA LUKAS, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak atas Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat dan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mencatatkan perubahan data yuridis hak milik atas tanah berupa pembatalan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 240/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur,

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG dan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 333/Desa Pamulang Timur yang terletak di Desa Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat atas nama OEY KOK TIONG untuk kemudian mencatatkan kepemilikan hak atas tanah kepada pemilik semula atas nama Insiyur Abraham Hosen Haryanto;

7. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat harus membayar kerugian yang diderita Penggugat secara tanggung renteng kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
8. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng tanggal 6 Mei 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.766.000 (tiga juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng yang diucapkan tanggal 6 Mei 2020 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II dan Turut Tergugat selanjutnya Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan isi putusan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 19 Mei 2020;

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng tanggal 6 Mei 2020 tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Mei 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, kepada Kuasa Tergugat II dan kepada Kuasa Tergugat IV semula Terbanding IV masing-masing pada tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 8 Juni 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 1 Maret 2021 kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 27 Agustus 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah menyampaikan kontra memori banding telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 1 Maret 2021 kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Agustus 2020 dan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III telah menyampaikan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara/Inzage masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Juli 2020 dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing tanggal 1 Maret 2021, tanggal 30 Juni 2020 dan tanggal 20 Agustus 2020, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya memohon pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN.Tng, tanggal 06 Mei 2020;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan mutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum tingkat pertama oleh karenanya mohon putusan dengan menolak permohonan banding Pembanding semula Penggugat dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN.Tng, tanggal 06 Mei 2020;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, baik gugatan maupun jawaban, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN.Tng, tanggal 06 Mei 2020, Pengadilan Tinggi berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta dan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng, tanggal 06 Mei 2020 tersebut dapat dipertahankan pada peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah pada peradilan tingkat pertama maupun pada peradilan tingkat banding, maka semua biaya pada dua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2019/PN Tng, tanggal 06 Mei 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten di Serang pada hari Rabu tanggal 22 Nopember 2023 oleh kami POSMAN BAKARA, S.H.,M.H., selaku Ketua Majelis, EFENDI PASARIBU, S.H.,M.H., dan BAMBANG SASMITO, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota dibantu oleh CHRISTANTO PUDJIONO,

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN



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

S.H.,M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Banten tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

EFENDI PASARIBU, S.H.,M.H.

POSMAN BAKARA,S.H.,M.H.

BAMBANG SASMITO,S.H.,M.H .

PANITERA PENGGANTI,

CHRISTANTO PUDJIONO, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

Meterai	Rp.	10.000,00
Redaksi	Rp.	10.000,00
Pemberkasan	Rp.	130.000,00 +
Jumlah	Rp.	150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 302/PDT/2023/PT BTN