



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor : 78/PDT/2011/PT.BTN

''DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA''

----- Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :-----

**PT.GRIYA POTENSA KARYAMAJU** berkedudukan di Tangerang, Ruko Melati Mas Square Blok A2 No.5 & 6 Jl.Raya Serpong Tangerang, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya KRIST IBNU TRIWAHYUDI. M, SH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 05 Januari 2011, Nomor : 001/GK-FA/01/2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 16 Februari 2011, No.09/PK.Insdt/2011/PN.TNG, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;-----

### M E L A W A N

**Drs. TEGUH SANTOSO**, tempat tinggal Jln. Sumatra No.43 Denpasar Bali, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Kantor Hukum LS & Rekan masing-masing : B. Latief Saleh.SH, Tony H.Wibowo.S.H, Luthfi Febiansyah, S.H dan Budhi Cahyani Stiyawati, SH beralamat di Plaza Bisnis Kemang R.103 Jl.Kemang Raya No. 2 Jakarta Selatan 12730,

Hal. 1 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 8 Agustus 2011,  
selanjutnya disebut sebagai  
**TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ; - -

**LEO SUGIARTO ADIKARA**, dahulu beralamat di Tangerang  
Regensi Melati Mas B-4 No.18  
Rt.01/Rw. 09 kelurahan Pondok  
Jagung, sekarang tidak diketahui  
alamatnya diwilayah Republik  
Indonesia, yang selanjutnya disebut  
sebagai **TURUT TERBANDING** semula  
**TURUT**  
**TERGUGAT** ; - - - - -  
- - - - -

## Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 16  
September 2011, Nomor : 78/PEN/PDT/2011/PT.BTN. tentang  
penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini  
dalam tingkat banding ;

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

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-  
hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan  
Negeri Tangerang, tanggal 26 Mei 2011, Nomor :  
528/PDT.G/2010/PN.TNG, yang amar selengkapny, berbunyi  
sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. ;-

Menyatakan secara hukum bahwa Akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 593/RMM/VIII/97, tertanggal 23 Agustus 1997 dan Pengikatan jual-beli dan kuasa tanggal 18 Februari 2003 tersebut, secara hukum dinyatakan sah menurut hukum sebagai pengganti Akta jual-beli. ;-

Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 96 M2 yang terletak di Kompleks Perumahan Regensi Melati Mas Blok B-4 No.18 Pondok Jagung Serpong Tangerang. ;-

Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. ;-

Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan segala surat-surat yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara ini. ;-

Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsoom kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000. (satu juta rupiah) setiap bulan, bilamana tidak memenuhi isi putusan ini. ;-

Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan ini. ;-

Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah) ;-

----- Membaca, Risalah Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Nomor : 528/PDT.G/2010/PN.TNG, yang dibuat

Hal. 3 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang bahwa pada tanggal 14 Juni 2011 **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** telah diberitahukan melalui iklan Surat Kabar Rakyat Merdeka terbitan Ibu Kota secara patut dan seksama ;

**Membaca**, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 528/Pdt.G/2010/PN.TNG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang bahwa pada tanggal 6 Juni 2011 **Pembanding semula Tergugat** telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Mei 2011 Nomor : 528/Pdt.G/2010/PN.TNG dapat diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

**Membaca**, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding masing- masing tanggal 2 Agustus 2011 dan 19 Juni 2011 , Nomor : 528/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa Pernyataan Banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Tergugat** telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada **Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat** ;

**Membaca**, Surat Tanda Terima Risalah Memori Banding pada tanggal 19 Juli 2011, Nomor : 528/PDT.G/2010/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa Surat Memori Banding tertanggal 19 Juli 2011 yang diajukan oleh **Pembanding semula Tergugat** telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang;

**Membaca**, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing- masing tanggal 2 Agustus 2011 dan 19 Juli 2011, Nomor : 528/Pdt.G/2010/PN.TNG, yang telah dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa kepada **Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat** telah diberitahukan dan telah diserahkan pula secara patut dan seksama ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Membaca**, Surat Tanda Terima Risalah Kontra Memori Banding tanggal 10 Agustus 2011, Nomor : 528/PDT.G/2010/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa Surat Kontra Memori Banding tertanggal 10 Agustus 2011 yang diajukan **Terbanding semula Penggugat** telah diterima secara patut dan seksama di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang;

**Membaca**, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing- masing tanggal 11 Agustus 2011 dan 18 Agustus 2011, Nomor : 528/PDT.G/2010/PN.TNG, yang dibuat oleh Jurusita dan Jurursita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa kepada **Pembanding semula Tergugat** dan **Turut Terbanding semula Turut Tergugat** telah diberitahukan dan telah diserahkan pula secara patut dan seksama;-

-----

-----

**Membaca**, Risalah Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara masing- masing tanggal 10 Agustus 2011, 11 Agustus 2011 dan 18 Agustus 2011, Nomor : 528/Pdt.G/2010/PN.TNG, bahwa kepada **para pihak** telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara Nomor : 528/PDT.G/2010/PN.TNG dalam kurun waktu 14 hari terhitung sejak diterimanya pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari **Pembanding semula Tergugat**, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang- Undang, karena itu permohonan Banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

**Menimbang**, bahwa **Pembanding semula Tergugat** dalam Memori Bandingnya tertanggal 19 Juli 2011 telah mengemukakan hal- hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Hal. 5 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :  
528/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 26 Mei 2011,  
dinyatakan bahwa Penggugat (Drs. Teguh Santoso)  
menggantikan kedudukan hukum dari Turut Tergugat (Leo  
Sugiarto  
Adikara) ;-----  
-----

Bahwa Tergugat keberatan karena jual beli antara  
Penggugat dengan Turut Tergugat adalah cacat hukum  
karena :

Bahwa apa yang diperjual belikan sebagaimana  
dijelaskan dalam butir 2 diatas adalah suatu hak  
untuk melakukan jual beli bukan atas sebidang  
tanah ;-----  
-----

Bahwa perlu dijelaskan didalam pengikatan jual beli  
antara Tergugat dengan Turut Tergugat ada satu syarat  
dalam Pasal 10 bahwa peralihan kedudukan hukum Turut  
Tergugat harus seijin tertulis dari Tergugat, apabila  
hal tersebut diatas tidak dipenuhi maka pengikatan  
batal demi hukum ;-----

Bahwa dari penjelasan diatas dapat diketahui siapa yang  
melakukan perbuatan melanggar hukum, jelas bukan  
pihak Pembanding/Tergugat ;-----

Bahwa Terbanding/Penggugat atau Pejabat Umum yang  
melakukan transaksi seharusnya membaca terlebih  
dahulu apa yang diuraikan dalam butir 3 (tiga)  
didas, yaitu : ijin tertulis a quo, baru kemudian  
dilakukan peralihan hak ;-----

Bahwa benar Pembanding/Tergugat telah menerima semua  
pembayaran lunas yang seharusnya diikuti dengan jual  
beli tetapi belum dapat dilaksanakan mengingat  
alasan- alasan yang diuraikan  
didas ;-----

#### 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

Maka berdasarkan dari apa yang diuraikan diatas  
Pembanding/Tergugat mohon kehadiran yang terhormat Majelis  
Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan  
memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai  
berikut :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor  
: 528/Pdt.G/2010/PN.Tng tertanggal 26 Mei  
2011 ;-----

Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan  
gugatan tidak dapat  
diterima ;-----

Biaya menurut  
hukum ;-----

**Menimbang,** bahwa **Terbanding semula Penggugat** dalam  
Kontra Memori Bandingnya tertanggal 10 Agustus 2011 telah  
mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Terbanding semula  
Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Banten berkenan  
memberikan putusan sebagai  
berikut :-----

## DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Terbanding/Penggugat dapat menerima seluruh  
pertimbangan hukum keputusan a quo, karena menurut  
hemat Terbanding/Penggugat, bahwa Judex Factie tidak  
salah mempertimbangkan hubungan hukum antara  
Terbanding/Penggugat dengan Turut Tergugat maupun  
dengan Pembanding/Tergugat, karena :

Bahwa dalam pertimbangan putusan a quo, dinyatakan  
Penggugat (Drs. Teguh Santoso) adalah pembeli atas  
sebidang tanah seluas 96 M2 dan bangunan seluas 50  
M2 yang terletak di Komplek Perumahan Regensi  
Melati Mas Blok B-4/18 Kel. Pondok Jagung Kec.

Hal. 7 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serpong- Tangerang, dari Turut Tergugat (Leo Sugiarto Adikara), hal ini dapat dibuktikan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 tanggal 18-02- 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Dwiria Abubakar, SH sehingga dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang dinyatakan sah menurut hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli ;- -----

Bahwa Turut Tergugat (Leo Sugiarto) memperoleh obyek gugatan dari Tergugat (PT. Griyapotensa Karyamaju), sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) no. 593/RMM/VIII/97 tanggal 23 Agustus 1997;- -----

Atas hal tersebut, Penggugat atas nama Turut Tergugat sudah melunasi seluruh kewajiban pembayaran cicilannya. Turut Tergugat juga sudah memberitahukan tentang pengoperan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat pada tanggal 20 Maret 2003, namun tidak pernah ditanggapi oleh **Pebanding/Tergugat** ;- -----

Bahwa karena segala kewajiban Turut Tergugat sebagai Debitur atas rumah KPR/PT. Griyapotensa Karyamaju, telah diambil alih dan telah dilaksanakan oleh Penggugat secara tuntas pula, maka konsekuensi hukumnya juga adalah bahwa segala apa yang menjadi HAK dari Turut Tergugat didalam hal ini, juga akan beralih menjadi HAK dari Penggugat termasuk didalamnya adalah memiliki tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek gugatan ini ;- -----

Bahwa Terbanding/Penggugat menerima pertimbangan hukum putusan a quo sehubungan dengan peralihan kedudukan hukum, yakni apabila pengalihan hak diluar ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB Pasal 10 ayat (3) yang harus mendapat ijin tertulis dari Tergugat, maka berdasarkan Pasal 10 ayat (5) dari PPJB tersebut, pengalihan hak tetap dapat dimungkinkan. Dengan demikian keberatan Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya butir 3, yakni peralihan kedudukan hukum harus sejjin tertulis dari Tergugat, adalah sangat tidak beralasan dan mengada-ada.

Sejak dahulu sampai sekarang, Pembanding/Tergugat selalu menafikan adanya ayat (5) Pasal 10 PPJB, suatu perjanjian yang notabene dibuatnya sendiri ;-----

Bahwa Terbanding/Penggugat juga menerima pertimbangan hukum putusan aquo, vide alinea ketiga halaman 16, tentang siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum, yakni bahwa Tergugat telah menerima pemberitahuan tentang pengalihan hak dari Turut Tergugat dan telah menerima seluruh pembayaran dari Penggugat atas nama Turut Tergugat, sementara Tergugat tidak juga membuat Akta Jual Beli dan tidak mensertifikatkan tanah tersebut ;-----

Bahwa Pembanding/Tergugat dalam membuat Memori Bandingnya dibuat dengan cara tidak lazim, tidak memenuhi aturan pembuatan Memori ;-----

Maka berdasarkan uraian-uraian diatas, Terbanding semula Penggugat dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa pada tingkat banding ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

Menolak permohonan banding dari Pembanding/Tergugat atau setidaknya menyatakan Banding tidak dapat diterima ;-----

Mengadili sendiri menerima gugatan Terbanding/Penggugat ;-----

Hal. 9 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum **Pembanding/Tergugat** untuk membayar biaya perkara ;-----

**Menimbang**, bahwa baik memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat, maupun dalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru, melainkan hanya merupakan ulangan terhadap hal-hal yang sudah dikemukakan dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali dalam tingkat banding ;

**Menimbang**, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama berkas perkara, Berita acara Persidangan dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Mei 2011, No.528/PDT.G/2010/PN.TNG, serta pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya, sehingga gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini ;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Mei 2011, No. 528/PDT.G/2010/PN.TNG dapat dipertahankan dalam Tingkat Banding, oleh karenanya harus dikuatkan ;

**Menimbang**, bahwa oleh karena **Pembanding semula Tergugat** tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara akan dibebankan kepadanya dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan ini nanti ;

**Memperhatikan** Undang-Undang dan Peraturan Hukum lain yang bersangkutan, terutama HIR ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari **Pembanding semula Tergugat** ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Mei 2011 No. 528/PDT.G/2010/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum **Pembanding semula Tergugat** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **19 Desember 2011** oleh kami : **NDJILEI KABAN, SH.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten selaku Hakim Ketua Majelis, **H. SARIFUDIN, SH.** dan **H. EFFENDI GAYO, SH.MH** masing- masing sebagai Hakim- Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 16 September 2011, Nomor : 78/PEN/PDT/2011/PT.BTN, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim- Hakim Anggota tersebut, dan **SITI SUSILAWATI, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA**

**KETUA**

**MAJELIS**

**TTD**

**TTD**

*Hal. 11 dari 8 hal. Put. No : 78/PDT/2011/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. H. SARIFUDIN, SH.

NDJILEI KABAN, SH.

TTD

2. H. EFFENDI GAYO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI

TTD

SITI SUSILAWATI, SH.

### Perincian Biaya Banding :

Materai Putusan	.....Rp.	6.000,-
Redaksi	.....Rp.	5.000,-
Administrasi	.....Rp.	139.000,-
<b>J u m l a h</b>	..... Rp.	<b>150.000,-</b>

(seratus lima puluh ribu rupiah)