



P U T U S A N

NOMOR : 78/PDT/2010/PT.BTN.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

Ir. KISTRANGGONO, Pekerjaan : Swasta, Beralamat di : Kp. Cilenggang Rt. 09/03 Kelurahan/Desa Cilenggang, Kecamatan Serpong, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I** ;

L a w a n

1. **TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING)**,
Pekerjaan : Swasta, Beralamat di : Jl. Alam Elok VII/23 Rt. 001/016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **SAHARI BANONG SH., SANDRA NANGOY SH., MELISA JUAN, SH. M.Kn** dan **PRISILIA PURNANDA SH.**, Advokat dari Banong-Nangoy-Juan, beralamat di Menara Mulia Lt.17, Suite 1705, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta 12930, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 September 2010, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat** ;
2. **TAHIR KAMILI, SH.**, Pekerjaan : Notaris/PPAT, Beralamat di : Jl. Hayam Wuruk No. 2-J (Kompleks Rejeki), Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Tergugat II** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

----- Telah membaca ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 01 November 2010 Nomor : 78/PEN/PDT/2010/PT.BTN. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Tentang / 2

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Memperhatikan dan mengutip semua keadaan yang tertera dalam Berita Acara Persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 03 Agustus 2010, Nomor : 45/Pdt.G/2010/PN.TNG., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dalam tuntutan Primer ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 10 Juni 2010 ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam tuntutan Subsider ;
- Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 999.761.319,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.402.000,- (satu juta empat ratus dua ribu rupiah) ;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2010 Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2010 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2010 ;

----- **Menimbang,** bahwa untuk kepentingan tingkat banding, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 07 Oktober 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 07 Oktober 2010 itu juga, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Oktober 2010 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 20 Oktober 2010 secara patut ;

Menimbang / 3

----- **Menimbang,** bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 Oktober 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Oktober 2010 itu juga, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2010 dan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 28 Oktober 2010 secara patut ;

----- **Menimbang,** bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, Para pihak telah diberi kesempatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memeriksa berkas perkara, masing-masing sesuai Surat Pemberitahuan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 29 September 2010, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 September 2010 dan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 04 Oktober 2010 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

----- **Menimbang**, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam Memori Bandingnya tertanggal 07 Oktober 2010, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut didasarkan pada pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoende gemotiveerd) karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya jelas menolak petitum gugatan Terbanding semula Penggugat pada point 2 (dua) untuk menyatakan jual beli atau pelepasan hak atas tanah antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I melalui Turut Terbanding semula Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997, tertanggal 21 Januari 1997, adalah sah menurut hukum ;

2.

Bahwa / 4

2. Bahwa sekalipun kedua Akta Jual Beli tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak sah dan harus dikesampingkan, namun demikian dalam pertimbangan berikutnya pada bagian Subsidaire Majelis Hakim masih menggunakan kedua akta tersebut sebagai dasar pertimbangan untuk mengabulkan tuntutan Subsidaire, hanya dengan alasan telah ditandatangani oleh Pembanding semula tergugat I dan isterinya ;

3. Bahwa dari fakta persidangan perkara No. 97/G/2007/PTUN.BDG jo. No. 105/B/2008/PT.TUN.JKT jo. No. 363 K/TUN/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, terungkap dari keterangan Turut Terbanding semula Tergugat II bahwa Pembanding semula Tergugat I dan isterinya tidak pernah datang dan menghadap kepadanya untuk membuat dan menandatangani akta-akta tersebut, sehingga menurut saksi ahli A. AZIZ MUHAMMAD, SH. MH., apabila para pembeli dan penjual tidak menandatangani akta tersebut di depan Notaris maka disebut cacat prosedur dan karena melanggar ketentuan maka disebut cacat formil ;

4. Bahwa Pembanding semula Tergugat I dan isterinya pernah menandatangani blanko kosong dirumahnya yang kemungkinan atas tanda tangan tersebut lah sehingga terbit AJB-AJB tersebut ;

5. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan kesalahan yang nyata dengan menarik kesimpulan dari alat-alat bukti yang tidak mempunyai nilai pembuktian dan dari fakta-fakta yang bertentangan satu dengan yang lain, sehingga mengabulkan tuntutan Subsidaire yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (ex- aequo et bono) dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa dari bukti P-6 (tidak ada asli) yaitu surat pernyataan Pembanding semula Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Benny Susanto ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari keterangan saksi Benny Susanto ;
- Bahwa dari bukti P-1 dan P-2 diperoleh fakta bahwa Akta Jual Beli, No. 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 ditandatangani oleh Pembanding semula Tergugat I ;

6. Bahwa bukti P-6 hanya merupakan fotocopy yang tidak ada aslinya sehingga tidak sah sebagai alat bukti dan harus dikesampingkan ;

- Bahwa keterangan saksi Benny Susanto harus dikesampingkan karena tidak memenuhi ketentuan yang dengan tegas dinyatakan

dalam / 5

dalam pasal 169 HIR bahwa satu saksi bukanlah kesaksian (unus testis nullus testis), disamping itu keterangan saksi Benny Susanto berlawanan dengan keadaan yang sebenarnya dimana saksi Benny Susanto antara lain menerangkan bahwa saksi masih ingat saksi-saksi yang hadir dari pihak Notaris yang datang kerumah Pembanding semula Tergugat I ada 2 (dua) orang saksi laki-laki, sedangkan yang tertera sebagai saksi-saksi dalam akta-akta tersebut adalah Ny. Adiek Ruchyati, SH. Dan Ny. Siti Mahmudah (semuanya perempuan) ;

- Bahwa bukti P-1 dan P-2 berupa Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 merupakan akta yang tidak sah sebagaimana telah dibuktikan oleh Majelis Hakim sendiri sehingga harus dikesampingkan dan tidak digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk mengabulkan tuntutan subsidair ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka kesimpulan Majelis Hakim yang menyatakan sebenarnya jual beli telah terjadi antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat merupakan pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoende gemotiveerd), oleh karenanya layak dan patut jika putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 3 Agustus 2010 untuk dibatalkan ;

8. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 3 Agustus 2010 telah salah menerapkan hukum karena :

- Majelis Hakim telah melanggar ketentuan pasal 1870 KUHPerdara dan pasal 285 RBG karena telah menggunakan Akta Otentik berupa bukti P-1 dan bukti P-2 yang cacat formil dan telah dinyatakan tidak sah oleh Majelis Hakim sendiri sebagaimana dengan menolak petitum gugatan Terbanding semula Penggugat pada poin 2 (dua) ;
- Majelis Hakim telah melanggar ketentuan yang diatur dalam pasal 1905 KUHPerdara tentang prinsip "Unus testis nullus testis" bahwa seorang saksi bukanlah kesaksian ;
- Majelis Hakim telah melanggar ketentuan dalam pasal 1888 KUHPerdara dengan menggunakan bukti P-6 yang tidak ada aslinya sebagai dasar pertimbangan dikabulkannya tuntutan subsidair (ex aequo et bono) ;

Majelis / 6

- Majelis Hakim telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 178 ayat (2), (3) HIR, pasal 189 ayat (2), (3) RBG dengan



melanggar Azaz Hakim yang pasif, dengan mengadakan lebih luas dari pokok sengketa yang diajukan para pihak yaitu dengan menghukum Pembanding semula Tegugat I membayar ganti rugi kepada Terbanding semula Penggugat yang jumlahnya dibandingkan dengan harga emas, juga dengan mengirimkan surat kepada perum pegadaian guna menanyakan perbandingan harga emas ;

9. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 3 Agustus 2010 tersebut telah memutus melebihi dari tuntutan atau memutus terhadap hal yang tidak dituntut ;

10. Bahwa dalam petitum gugatan Terbanding semula Penggugat hanya menuntut agar jual beli atau pelepasan hak atas tanah yang terjadi antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tegugat I melalui Turut Terbanding semula Tegugat II adalah sah dan mengikat secara hukum dan menyatakan tanah-tanah terperkara adalah milik Terbanding semula Penggugat serta menghukum pihak ketiga yang memperoleh tanah-tanah tersebut dari Pembanding semula Tegugat I agar menyerahkannya kepada Terbanding semula Penggugat ;

11. Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 1001 K/Sip/1972 Hakim dilarang mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta, juga putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 bahwa yang dapat dibenarkan paling tidak putusan yang dijatuhkan Hakim masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah sangat bertentangan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung tersebut karena jelas Terbanding semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam posita maupun petitumnya tidak meminta ganti rugi kepada Pembanding semula Tergugat I, oleh karenanya putusan yang mengabulkan tuntutan subsidair ex aequo et bono tersebut sangat tidak serasi dengan tuntutan primair yang sama sekali tidak menuntut adanya ganti rugi kepada Pembanding semula Tergugat I ;

12. Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG yang telah mengabulkan melebihi tuntutan (ultra petitum partium) sehingga Majelis Hakim telah melampaui batas wewenang (ultra vires) harus dibatalkan ;

13.

Bahwa / 7

13. Bahwa oleh karena putusan harus dibatalkan, maka sita jaminan terhadap tanah-tanah Pembanding semula Tergugat I harus dibatalkan ;

Berdasarkan hal-hal dan uraian-uraian tersebut diatas, Pembanding semula Tergugat I mohon agar Pengadilan Tinggi Banten memutuskan :

- Menerima dalil-dalil Memori Banding Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 45/Pdt.G/2010/PN.TNG ;

Mengadili Sendiri :

1. Menolak gugatan dari Penggugat/sekarang Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat/sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 25 Oktober 2010 telah

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

mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tidak melakukan kesalahan dalam membuat pertimbangan hukum ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri halaman 33 alinea terakhir dan halaman 34 sudah tepat dan benar, yang menyatakan bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik No. 1146/Desa Babakan tanggal 1 Maret 1997, Gambar Situasi No. 3624 tanggal 28 Januari 1997, Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 dinyatakan batal, namun demi rasa keadilan bagi pencari keadilan, maka dipertimbangkan tuntutan subsidair, yaitu mohon putusan seadil-adilnya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa dari bukti P-6 (tidak ada aslinya) yaitu surat pernyataan Pembanding semula Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Benny Susanto untuk menjual tanah sengketa ;
- Bahwa dari keterangan saksi Benny Susanto diperoleh fakta bahwa Pembanding semula Tergugat I memberikan kuasa kepada Benny Susanto untuk mengurus, menjual tanah sengketa, pada waktu penandatanganan kedua akta jual beli tersebut Pembanding semula

Tergugat / 8

Tergugat I tidak hadir di kantor Turut Terbanding semula Tergugat II karena sakit, maka saksi dan 2 (dua) orang staf Turut Terbanding semula Tergugat II datang kerumah Pembanding semula Tergugat I, kemudian Pembanding semula Tergugat I dan isterinya bernama Ny. SRI HAMIDAH menandatangani ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang penjualan tanah tersebut sebagian saksi gunakan membayar hutang Pembanding semula Tergugat I kepada H. Burhan, biaya mengurus proses penjualan tanah dan sebagian lagi saksi menyerahkan kepada Pembanding semula Tergugat I pada waktu penandatanganan akta tersebut dan mengenai kwitansi pembayaran memang tidak dibuat tersendiri karena dalam akta jual beli tersebut sudah disebutkan bahwa Akta Jual Beli tersebut merupakan kwitansi pembayaran ;
 - Bahwa dari bukti P-1 dan P-2 diperoleh fakta kedua Akta Jual Beli yakni No. 048/005/SERPONG/1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 telah ditandatangani Pembanding semula Tergugat I dan isterinya bernama Ny. SRI HAMIDAH ;
3. Bahwa bukti lainnya yang membuktikan Terbanding semula Penggugat membeli tanah sengketa selain Akta Jual Beli No. 48 dan 49 adalah bukti kwitansi pembelian tanah seluas 2.015 m2 dari pecahan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1080/Babakan dan No. 1081/Babakan (Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997) sebesar Rp. 72.540.000,- dari Tan Parkdede Tanu Saputra (dalam KTP tertulis Tan Boen Tjing) kepada Ir. Kistranggono dan Ny. SRI HAMIDAH (kami lampirkan sebagai bukti tambahan dalam tingkat banding ini/P- 25) sehingga Terbanding sudah memenuhi syarat tunai ;
4. Bahwa putusan TUN No. 97 tidak relevan dalam perkara a-quo karena tidak mengadili Akta Jual Beli No. 48 dan 49 tetapi mengenai produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengenai prosedur penerbitan sertifikat milik Terbanding, yang sudah

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

menjadi sertifikat 10 tahun atas nama Terbanding ;

5. Bahwa berdasarkan keterangan saksi ahli A. AZIS MUHAMMAD, dalam pembuatan Akta Jual Beli apabila penjual atau pembeli tidak hadir dihadapan PPAT, akibatnya akta tersebut cacat formil, bukan berarti jual

Beli

tanah / 9

beli tanah langsung batal dan uang tidak kembali kepada pembeli, pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT adalah syarat administrasi untuk pendaftaran di BPN ;

6. Bahwa bukti P-6 karena diakui kebenarannya oleh orang yang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui merupakan bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik karena saksi Benny Susanto mengakui tanda tangan yang tertera dalam surat pernyataan yang ditandatanganinya ;

7. Bahwa keterangan saksi Benny Susanto karena didukung oleh banyak bukti yang lain dapatlah dijadikan bukti yang lengkap, oleh karena itu dalil Pembanding yang menyatakan kesaksian Benny Susanto adalah bukan kesaksian dan tidak mempunyai nilai pembuktian serta dalil tentang dikabulkannya tuntutan subsidair merupakan pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoende gemotiveerd) adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak ;

8. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan dikabulkannya tuntutan subsidair, karena pertimbangan Majelis a-quo mengenai pengembalian uang dan menghukum Pembanding untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding sudah tepat dan benar serta sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku, sebagaimana yurisprudensi

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

Mahkamah Agung RI tanggal 12 Agustus 1972 No. 140 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa "Petitum subsidair (untuk diadili menurut kebijaksanaan Pengadilan) dapat dikabulkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan primair" ;

9. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1971, tanggal 8 Januari 1972 juga mengatur bahwa "putusan yang mengabulkan lebih dari pada yang dituntut, diizinkan selama hal itu masih sesuai dengan kejadian materiil (asal tidak menyimpang dari posita)" ;

10. Bahwa memang benar pada tanggal 21 Januari 1997 telah terjadi jual beli atas tanah dengan Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 yang terletak d Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang Selatan antara Pemanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat, kemudian Terbanding semula Penggugat telah membayar secara penuh uang pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut (P- 25) dan keterangan saksi Benny Susanto tidak disangkal oleh Pemanding semula Tergugat I ;

11.

Bahwa / 10

11. Bahwa uang pembelian tanah sengketa telah dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat (P- 25) dan persyaratan jual beli telah dipenuhi oleh Terbanding semula Penggugat, sehingga Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding semula Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 3 Agustus 2010 ;

----- **Menimbang**, bahwa Terbanding telah mengajukan tambahan bukti berupa P-25 yaitu bukti kwitansi pembayaran uang yang ditanda tangani oleh Pembanding semula Tergugat I dan isterinya atas penjualan tanah seluas 2.015 m2 untuk membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp. 72.540.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dari Terbanding semula Penggugat ;

----- **Menimbang**, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari serta meneliti dengan seksama berkas perkara, berita acara persidangan dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Agustus 2010, Nomor : 45/Pdt.G/2010/PN.TNG, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tertanggal 03 Agustus 2010, Nomor : 45/Pdt.G/2010/PN.TNG, berpendapat bahwa DALAM PROVISI menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa selama persidangan Terbanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan adanya indikasi Pembanding semula Tergugat I menyewakan atau melakukan pembangunan diatas tanah-tanah sengketa, oleh karena itu gugatan provisi harus ditolak, akan tetapi Pengadilan Tingkat Pertama dalam amar putusannya tidak memutus gugatan provisi tersebut dalam bagian tersendiri ;

Menimbang / 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- **Menimbang**, bahwa DALAM POKOK PERKARA Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat, bahwa dengan batalnya Sertifikat Hak Milik No. 1146/Desa Babakan tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi No. 3624 tanggal 28 Januari 1997 secara mutatis mutandis Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 juga “batal”, oleh karena itu petitum gugatan Terbanding semula Penggugat poin 2 (dua) termasuk juga petitum poin 5, 6 dan 7 harus “dinyatakan ditolak” dan Pengadilan Tingkat Pertama dalam amar putusannya telah mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian dalam tuntutan primer yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 10 Juni 2010, serta menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selebihnya ;

----- **Menimbang**, bahwa disamping itu Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat, bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik No. 1146/Desa Babakan tanggal 01 Maret 1997 dan Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dinyatakan “batal”, namun demi rasa keadilan bagi pencari keadilan, maka dalam amar putusannya Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat dalam tuntutan subsider yaitu mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono) dengan menghukum Pembanding semula Tergugat I membayar uang ganti rugi kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp. 999.761.319,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) ;

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang “menolak gugatan provisi” (poin 3 (tiga) petitum gugatan Terbanding semula Penggugat) dan telah

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

“menolak poin 2 (dua), 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) petitum gugatan Terbanding semula Penggugat dalam gugatan primer, kecuali petitum poin 4 (empat) tentang sita jaminan telah dikabulkan karena memang sita jaminan tersebut telah diletakkan sebelum putusan dijatuhkan, akan tetapi Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan

Tingkat / 12

Tingkat Pertama yang telah mengabulkan gugatan subsider (mohon keadilan- ex aequo et bono) dengan menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding semula Penggugat dengan alasan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan gugatan provisi dan menuntut agar Pengadilan Tingkat Pertama memutuskan :

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

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya Dalam Provisi berpendapat bahwa selama persidangan berlangsung Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan adanya indikasi bahwa Pembanding semula Tergugat I akan melakukan pengalihan hak dan atau menyewakan ataupun melakukan pembangunan

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

atau kegiatan lain diatas tanah-tanah perkara, oleh karena itu gugatan provisi harus "ditolak" ;

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama DALAM PROVISI diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili gugatan provisi Terbanding semula Penggugat, dengan demikian tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat harus ditolak ;

----- **Menimbang**, bahwa meskipun Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya berpendapat, bahwa tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak, akan tetapi dalam amar putusannya Pengadilan Tingkat Pertama tidak membagi secara rinci putusan DALAM PROVISI dan DALAM POKOK PERKARA, oleh

Karena / 13

karena itu Pengadilan Tingkat Banding akan memutus tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat tersebut seperti tercantum dalam amar putusan ini nanti ;

DALAM POKOK PERKARA :

----- **Menimbang**, bahwa intisari gugatan dalam perkara ini adalah bahwa Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 21 Januari 1997, Terbanding semula Penggugat secara berturut- turut telah membeli dua bidang tanah dari Pembanding semula Tergugat I yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten dihadapan Turut Terbanding semula Tergugat II, yaitu :

1. Tanah seluas 375 m2 dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1080/Babakan seluas 12.570 m2, Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995, No. 11216/1995, berdasarkan Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tertanggal 21 Januari 1997 ;



2. Tanah seluas 1.640 m² dari sebidang tanah Serifikat Hak Milik No. 1081/Babakan seluas 10.680 m², Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995, No. 11217/1995, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 049/006/SERPONG/1997 tertanggal 21 Januari 1997 ;

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

----- **Menimbang**, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam jawaban gugatan telah menyangkal dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dengan mengatakan bahwa Pembanding semula Tergugat I tidak pernah menghadap dan melakukan transaksi jual beli tanah-tanah tersebut dihadapan Turut Terbanding semula Tergugat II, sehingga Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 masing-masing tertanggal 21 Januari 1997 tersebut "cacat yuridis" dan telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 97/G/2007PTUN-BDG tanggal 18 Maret 2008, jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 105/B/2008/PT.TUN.JKT tanggal 10 Juli 2008, jo. putusan Mahkamah Agung RI No. 363 K/TUN/2008 tanggal 5 Februari 2009 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Menimbang / 14

----- **Menimbang**, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat II dalam jawaban gugatannya juga telah menyangkal dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dengan mengatakan bahwa kedua Akta Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh Pembanding semula Tergugat I dan isterinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirumah mereka karena Pembanding semula Tergugat I tidak dapat datang ke kantor Turut Terbanding semula Tergugat II dan benar Turut Terbanding semula Tergugat II tidak hadir pada saat terjadi penandatanganan melainkan diwakilkan dengan pegawainya bernama Sanjawi bersama-sama dengan Benny Susanto, didalam Akta Jual Beli tersebut Pembanding semula Tergugat I mengakui telah menerima sepenuhnya uang harga jual beli dari Terbanding semula Penggugat selaku pembeli, setelah 11 (sebelas) tahun baru timbul gugatan Pembanding semula Tergugat I ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dari 16 (enam belas) Akta Jual Beli yang telah terbit sertifikatnya yang digugat hanya 5 (lima) buah Sertifikat Hak Milik, mungkin karena ada masalah antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat yang Turut Terbanding semula Tergugat II tidak mengetahuinya ;

----- **Menimbang**, bahwa yang menjadi kewajiban Terbanding semula Penggugat untuk membuktikan kebenarannya adalah bahwa penerbitan Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 sah menurut hukum dan tanah seluas 375 m2 dan 1.640 m2 tersebut adalah hak milik Terbanding semula Penggugat sebagai pemegang hak satu- satunya, sedangkan Pembanding semula Tergugat I harus pula membuktikan dalilnya bahwa pada saat terjadi jual beli Pembanding semula Tergugat I tidak pernah menghadap dan melakukan transaksi jual beli tanah- tanah tersebut dihadapan Turut Terbanding semula Tergugat II ;

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

Menimbang / 15

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)



----- **Menimbang**, bahwa kesaksian Turut Terbanding semula Tergugat II tersebut dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk berpendapat bahwa kedua Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Terbanding semula Tergugat II mengandung cacat yuridis dan karenanya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146/Babakan terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1997 No. 3624, luas tanah 2,015 m² atas nama TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING), dinyatakan batal ;

----- **Menimbang**, bahwa dalam salah satu pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ditegaskan bahwa "oleh karena pendaftaran peralihan hak yang pada akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 1131, 1135, 1136, 1129 dan 1130 telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas umum Pemerintahan yang baik, maka tindakan hukum lainnya yang berasal dari keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1135, 1136 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1148 objek sengketa lainnya mutatis mutandis cacat yuridis pula" ;

----- **Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa dengan batalnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146/Desa Babakan tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi Nomor : 3624 tanggal 28 Januari 1997 secara mutatis mutandis Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997, juga "batal" ;

----- **Menimbang**, bahwa selain itu berdasarkan keterangan saksi Benny Susanto bahwa benar pada saat terjadi jual beli pihak penjual, Ir. Kistranggono (Pembanding semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I) tidak dapat hadir menghadap ke Notaris (Turut Terbanding semula Tergugat II) karena sakit, kemudian saksi- saksi termasuk pegawai Notaris hadir di rumah Pembanding semula Tergugat I selaku penjual, namun Notaris (Turut Terbanding semula Tergugat II) tidak ikut datang kerumah Pembanding semula Tergugat I ;

----- **Menimbang**, bahwa saksi ahli A. AZIZ MUHAMMAD dalam Berita Acara Persidangan tanggal 16 Juni 2010, antara lain menerangkan bahwa

Penandatanganan / 16

penandatanganan Akta Jual Beli tidak harus di Kantor Notaris, boleh ditempat lain pada tempat yang disetujui, namun Notaris wajib hadir, apabila tidak hadir maka mengandung cacat lahiriah ;

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

----- **Menimbang**, bahwa keabsahan Akta Jual Beli Nomor : 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli Nomor : 049/006/SERPONG/1997 masing-masing tertanggal 21 Januari 1997 telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan putusan Nomor : 97/G/2007/PTUN.BDG tanggal 18 Maret 2008 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 105/B/2008/PT.TUN.JKT tanggal 10 Juli 2008 jo. putusan 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 Turut Terbanding semula Tergugat II tersebut mengandung cacat yuridis, oleh karenanya penerbitan

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

Sertifikat Hak Milik Nomor : 1135 dan Nomor : 1142 atas nama Terbanding semula Penggugat secara mutatis mutandis cacat yuridis pula, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara telah menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa antara lain Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146/Babakan atas nama TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING) dan mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang objek sengketa a-quo berupa antara lain :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146/Babakan, terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, tanggal 01 Maret 1997, Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1997, Nomor : 3624, luas tanah 2.015 m², atas nama TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING) ;

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

Menimbang / 17

----- **Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya baik dengan alat bukti surat maupun saksi- saksi, oleh karena itu gugatan Terbanding semula Penggugat dalam tuntutan primer dikabulkan sebagian yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 14 Juni 2010, sedangkan petitum lainnya dalam tuntutan primer telah ditolak untuk seluruhnya ;

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak petitum pokok dalam tuntutan primer

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

gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam tuntutan primer tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili tuntutan primer dari gugatan Terbanding semula Penggugat, kecuali petitum No. 4 mengenai sita jaminan akan dipertimbangkan tersendiri ;

----- **Menimbang**, bahwa terhadap tuntutan subsider dari Terbanding semula Penggugat yaitu mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono) yang telah dikabulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dengan menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 999.761.319,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah), Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

----- **Menimbang**, bahwa "petitum subsidair (untuk diadili menurut kebijaksanaan Pengadilan) dapat dikabulkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan primair" (yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Agustus 1972, Nomor : 140 K/Sip/1971) ;

----- **Menimbang**, bahwa inti pokok tuntutan primair Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatan adalah mengenai kepemilikan Terbanding semula Penggugat atas tanah seluas \pm 375 m² dan 1.640 m²

serta / 18

serta pengesahan terhadap Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997, keduanya tertanggal 21 Januari 1997 ;

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 menurut Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya bahwa putusan mengenai pengembalian uang dan menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding semula Penggugat sudah tepat dan benar serta sesuai dengan hukum acara yang berlaku ;

----- **Menimbang**, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa objek sengketa berupa tanah seluas \pm 375 m² dan 1.640 m² telah ternyata bukan milik Terbanding semula Penggugat dan kedua Akta Jual Beli baik No. 048/005/SERPONG/1997 maupun No. 049/006/SERPONG/1997 masing-masing tertanggal 21 Januari 1997 telah dinyatakan batal demi hukum karena mengandung cacat yuridis dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1135/Babakan dan No. 1142/Babakan atas nama TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (TAN BOEN TJING) secara mutatis mutandis cacat yuridis pula dan Pengadilan Tata Usaha Negara telah mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Sertifikat Hak Milik Nomor : 1146/Babakan atas nama Terbanding semula Penggugat ;

----- **Menimbang**, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam Memori Bandingnya antara lain menyatakan bahwa Yudex Factie telah melakukan kelalaian dan keliru menerapkan hukum serta bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sehingga telah memberikan pertimbangan yang keliru dengan menghukum Pembanding semula Tergugat I harus membayar ganti kerugian sebesar Rp. 999.761.319,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) kepada Terbanding semula Penggugat ;

----- **Menimbang**, bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat I menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah melebihi atau melampaui wewenang (ultra vires) karena telah mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugatan (ultra petitum

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

partium) dan apabila putusan mengandung ultra
petitum harus dinyatakan cacat

Invalid / 19

(invalid) karena mengadili dengan mengabulkan melebihi
dari apa yang digugat adalah sama dengan tindakan tidak
sah (illegal) yang jelas-jelas merupakan pelanggaran
terhadap Rule of Law, sebagaimana ditegaskan dalam
putusan Mahkamah Agung RI No. 1001 K/Sip/1972 bahwa
“Hakim dilarang mengabulkan hal-hal yang tidak diminta
atau melebihi dari apa yang diminta” ;

----- **Menimbang**, bahwa terlepas dari segala alasan
tersebut diatas, yang menjadi pokok permasalahan sekarang
ini adalah : “Apakah benar Pemanding semula Tergugat I
telah menerima uang harga penjualan kedua bidang tanah
tersebut, sehingga berkewajiban untuk mengembalikannya
kepada Terbanding semula Penggugat sebagai konsekwensi
jual beli dinyatakan batal” ;

----- **Menimbang**, bahwa untuk membuktikan bahwa Terbanding
semula Penggugat telah menyerahkan uang harga pembelian
tanah tersebut dan sekaligus untuk membuktikan bahwa
Pemanding semula Tergugat I telah menerima uang sebesar
Rp. 72.540.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus empat
puluh ribu rupiah) dari Terbanding semula Penggugat,
Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti
tambahan yaitu P-25 berupa photocopy kwitansi pembayaran
tertanggal 21 Januari 1997 yang dilampirkan dalam Kontra
Memori Banding tertanggal 25 Oktober 2010 ;

----- **Menimbang**, bahwa didalam surat bukti P-25
disebutkan bahwa :

“Sudah terima dari : TAN PARKDEDE TANU SAPUTRA (dalam KTP
tertulis TAN BOEN TJING) ;

Banyaknya uang : TUJUH PULUH DUA JUTA LIMA RATUS EMPAT
PULUH RIBU RUPIAH ;

Untuk pembayaran : Harga pembelian tanah seluas 2.015 m2

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

dari pecahan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1080/Babakan dan No. 1081/Babakan (Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997) ;

Ciputat : 21 Januari 1997 ;

Tanda tangan diatas materai tempel 2000 ditandatangani oleh Ir. Kistranggono dan Nyonya Sri Hamidah” ;

Menimbang / 20

----- **Menimbang**, bahwa terhadap surat bukti P-25 berupa photocopy kwitansi Pembayaran harga pembelian tanah seluas 2.015 m2 tersebut, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

----- **Menimbang**, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya antara lain menerangkan bahwa uang pembelian tanah sengketa telah dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat (P-25) dan persyaratan jual beli telah dipenuhi oleh Terbanding semula Penggugat, sehingga Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

----- **Menimbang**, bahwa Pembanding semula Tergugat I baik dalam jawaban gugatan maupun Memori Bandingnya telah menyangkal dalil pokok Terbanding semula Penggugat dengan menerangkan bahwa 2 (dua) bidang tanah objek sengketa milik Pembanding semula Tergugat I belum pernah dijual-beli dan Pembanding semula Tergugat I tidak pernah menghadap serta melakukan transaksi jual beli dihadapan Turut Terbanding semula Tergugat II dan tidak mengenal 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli ;

----- **Menimbang**, bahwa mencermati isi surat bukti tambahan P-25 berupa Kwitansi Pembayaran tersebut seakan-akan Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan langsung uang pembayaran harga kedua bidang tanah

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

terperkara sebesar Rp. 72.540.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) kepada Pembanding semula Tergugat I terbukti dari adanya tanda tangan Pembanding semula Tergugat I dan isterinya (Nyonya Sri Hamidah) ;

----- **Menimbang**, bahwa terlepas dari permasalahan bahwa surat bukti P-25 yang dilampirkan Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya hanya berupa photo-copy tanpa disesuaikan dengan aslinya, Pengadilan Tingkat Banding sangat meragukan kebenaran isi surat bukti P-25 tersebut dengan alasan pertimbangan sebagai berikut :

----- **Menimbang**, bahwa Terbanding semula Penggugat sendiri dalam Kontra Memori Bandingnya halaman 3 dan 4 antara lain menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri halaman 33 alinea terakhir dan halaman 34 sudah tepat dan benar, dikutip sebagai berikut :

Menimbang / 21

"Menimbang, bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik No. 1146/Desa Babakan tanggal 1 Maret 1997, Gambar Situasi No. 3624 tanggal 28 Januari 1997, Akta Jual Beli No. 048/005/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dan AKta Jual Beli No. 049/006/SERPONG/1997 tanggal 21 Januari 1997 dinyatakan batal, namun demi rasa keadilan bagi pencari keadilan, maka dipertimbangkan tuntutan subsider yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono), dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa dari bukti P-6 (tidak ada asli) yaitu surat pernyataan Pembanding semula Tergugat I yang memberi kuasa kepada Benny Susanto untuk menjual tanah sengketa ;
- Bahwa dari keterangan saksi Benny Susanto diperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta antara lain bahwa uang penjualan tanah tersebut sebagian saksi gunakan membayar hutang Pembanding semula Tergugat I kepada H. Burhan, biaya mengurus proses penjualan tanah dan sebagian lagi saksi menyerahkan kepada Pembanding semula Tergugat I pada waktu penandatanganan akta tersebut dan mengenai kwitansi pembayaran “memang tidak dibuat tersendiri” karena dalam akta jual beli tersebut sudah disebutkan bahwa akta jual beli tersebut merupakan kwitansi pembayaran ;

- Bahwa dari bukti P-1 dan P-2 diperoleh fakta kedua akta jual beli yakni No. 048/005/SERPONG/1997 dan No. 049/006/SERPONG/1997 telah ditandatangani Pembanding semula Tergugat I dan isterinya yang bernama Ny. Sri Hamidah” ;

----- **Menimbang**, bahwa dari keterangan saksi Benny Susanto satu-satunya saksi yang diajukan Terbanding semula Penggugat yang berperan langsung dan menyaksikan penandatanganan blanko akta jual beli tersebut di rumah Pembanding semula Tergugat I, Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan bahwa mengenai kwitansi pembayaran (P-25) “memang tidak dibuat tersendiri” karena akta jual beli tersebut merupakan kwitansi pembayaran ;

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 34 yang mengutip keterangan saksi Benny Susanto juga menyatakan hal yang sama bahwa mengenai kwitansi pembayaran memang tidak dibuat tersendiri karena dalam akta jual beli tersebut sudah disebutkan bahwa akta jual beli tersebut merupakan kwitansi pembayaran ;

Menimbang / 22

----- **Menimbang**, bahwa seandainya benar ada kwitansi

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

pembayaran (surat bukri P-25) tersebut menurut keyakinan Pengadilan Tingkat Banding sudah dapat dipastikan bahwa kwitansi pembayaran tersebut sudah diajukan sebagai bukti dipersidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tahun 2007 atau paling tidak pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama tahun 2010, akan tetapi ternyata kwitansi pembayaran (P-25) tersebut baru diajukan sebagai bukti pada pemeriksaan tingkat banding ;

----- **Menimbang**, bahwa keberadaan surat bukti P-25 berupa kwitansi pembayaran harga pembelian tanah terperkara telah bertolak belakang dengan keterangan saksi Benny Susanto yang antara lain menerangkan dibawah sumpah dan keterangannya dibenarkan oleh Terbanding semula Penggugat, yang antara lain menerangkan bahwa mengenai kwitansi pembayaran (P-25) "memang tidak dibuat tersendiri" karena dalam akta jual beli tersebut sudah disebutkan bahwa akta jual beli tersebut merupakan kwitansi pembayaran (vide putusan Pengadilan Negeri halaman 34) ;

----- **Menimbang**, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa surat bukti P-25 berupa kwitansi pembayaran harga pembelian tanah terperkara tidak dapat diyakini kebenaran isinya, oleh karena itu tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan ;

----- **Menimbang**, bahwa saksi BENNY SUSANTO dipersidangan tingkat pertama juga menerangkan bahwa uang penjualan tanah tersebut sebagian saksi gunakan membayar hutang Pembanding semula Tergugat I kepada H. Burhan, biaya mengurus proses penjualan tanah sebagian lagi saksi menyerahkan kepada Pembanding semula Tergugat I ;

----- **Menimbang**, bahwa terlepas dari masalah ada tidaknya hutang Pembanding semula Tergugat I kepada H. Burhan, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa masalah hutang piutang tersebut seandainya memang ada, itu merupakan urusan pribadi mereka yang harus diselesaikan

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

secara pribadi pula tidak boleh langsung dikompensasikan oleh Benny Susanto dari uang harga jual beli tanah dengan Terbanding semula Penggugat, karena bisa saja terjadi sebaliknya bahwa yang berhutang adalah H. Burhan atau Pembanding semula Tergugat I pernah meminjam uang

kepada / 23

kepada H. Burhan akan tetapi sudah dibayar apakah dengan uang atau tanah lain yang harganya melebihi dari jumlah hutang, semua itu tidak diketahui oleh saksi Benny Susanto ;

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

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah mengambil inisiatif sendiri dengan mengirim surat kepada Perum Pegadaian Nomor : W.29.U4/1749/HT.04.12/VII/2010 tanggal 8 Juli 2010 dan mohon perbandingan harga emas, di mana dari surat jawaban Pegadaian Nomor : 233/OPP.160500/2010 tanggal 13 Juli 2010 diperoleh fakta bahwa harga emas pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut adalah Rp. 25.995,- /gram sedangkan pada saat perkara berjalan adalah Rp. 358.209,- /gram, sehingga harga tanah sebagaimana tersebut dalam kedua Akta Jual Beli adalah Rp. 13.500.000,- + Rp. 59.040.000,- = Rp. 72.540.000,- , berdasarkan perhitungan harga emas pada saat perkara berjalan dikalikan dengan jumlah emas yang dapat dibeli dengan uang Rp. 72.540.000,- (pada saat transaksi jual beli) yakni 2.791



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gram = 2.791 x Rp. 358.209,- = Rp. 999.761.319,-
(sembilan ratus sembilan puluh sembilan tujuh ratus enam
puluh satu ribu tiga ratus sembilan belas rupiah) ;

----- **Menimbang**, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang mewajibkan Pembanding semula Tergugat I mengembalikan uang harga penjualan dua bidang tanah tersebut tidak didasarkan kepada bukti yang konkrit bahwa Pembanding semula Tergugat I benar telah menerima uang harga penjualan kedua bidang tanah tersebut dari Terbanding semula Penggugat, sehingga terkesan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sangat aktif untuk menentukan kewajiban Pembanding semula Tergugat I guna mengembalikan uang harga penjualan tanah dan besarnya

Ganti

rugi / 24

ganti rugi yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat I kepada Terbanding semula Penggugat sebagai konsekwensi dibatakannya kedua Akta Jual Beli tersebut ;

----- **Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya antara lain berpendapat bahwa sebenarnya jual beli telah terjadi antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat, namun seperti telah diuraikan diatas dimana petitum poin 2 telah ditolak, maka Pembanding semula Tergugat I harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding semula Penggugat yang jumlahnya dibandingkan dengan harga emas pada waktu transaksi jual beli dengan pada saat perkara berjalan ;

----- **Menimbang**, bahwa sudah jelas pendapat tersebut sangat keliru karena ternyata transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Turut Terbanding semula Tergugat II selaku Notaris/PPAT sehingga kedua Akta Jual Beli tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tingkat Pertama sendiri

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

telah menolak untuk menyatakan sah dan mengikat secara hukum kedua Akta Jual Beli tersebut, demikian pula dari surat-surat bukti yang diajukan dan keterangan saksi Benny Susanto tidak dapat dibuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan isterinya telah menerima uang harga pembelian tanah-tanah terperkara dari Terbanding semula Penggugat ;

----- **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 alat bukti lain yang sah apalagi menurut keterangan Pembanding semula Tergugat I dan isterinya bahwa pada bulan Desember 1996, Tuan Benny Susanto datang kerumahnya menyodorkan 16 (enam belas) buah blanko Akta Jual Beli yang masih kosong untuk ditanda tangani, kemudian berdasarkan surat Tuan Benny Susanto tanggal 30 Desember 1999 yang ditujukan kepada Pembanding semula Tergugat I bahwa "surat-surat di Babakan belum bisa diperjualbelikan dan belum ada pembeli yang serius", akan tetapi pada tanggal 21 Januari 1997 telah terbit Akta Jual Beli Nomor : 048 / 005 /

SERPONG / 25

SERPONG/1997 dan Akta Jual Beli Nomor : 049/006/SERPONG/1997 antara Pembanding semula Tergugat I sebagai penjual kepada Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli ;

----- **Menimbang**, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa sebenarnya jual beli telah terjadi antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas tidak didukung oleh alat bukti yang sah dan sempurna hanya perkiraan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama

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

saja yang tidak dapat diyakini kebenarannya ;

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

----- **Menimbang**, bahwa dengan demikian tuntutan subsider dalam gugatan Terbanding semula Penggugat, karena tidak didukung oleh alat bukti yang sah dinilai tidak cukup beralasan ;

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

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

----- **Menimbang**, bahwa oleh karena tuntutan primer dan tuntutan subsider dalam gugatan Terbanding semula Penggugat akan ditolak untuk seluruhnya, maka Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah-tanah objek perkara seluas 375 m2 dan 1.640 m2 masing-masing terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 45/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 14 Juni 2010 harus diangkat ;

Menimbang / 26

----- **Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai diatas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri

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

Tangerang tanggal 03 Agustus 2010, Nomor :
45/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut
harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat Banding akan
mengadili sendiri seperti tersebut dalam amar putusan ini
nanti ;

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

----- **Memperhatikan** peraturan perundang-undangan yang
bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula
Tergugat I ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang
tanggal 03 Agustus 2010, Nomor :
45/Pdt.G/2010/PN.TNG. yang dimohonkan banding
tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula
Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat baik
dalam tuntutan primer maupun tuntutan subsider untuk
seluruhnya ;
2. Memerintahkan agar Sita Jaminan yang telah
diletakkan atas tanah-tanah objek perkara seluas 375
m2 dan 1.640 m2 masing-masing terletak di Desa
Babakan, Kecamatan Serpong Tangerang sesuai dengan

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

Berita Acara Sita Jaminan Nomor :
45/Pdt.G/2010/PN.TNG tertanggal 14 Juni 2010,
diangkat ;

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

Demikian / 27

----- Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari : **R A B U**, tanggal **16 MARET 2011**, oleh kami : **H. FAUZIE ISHAK, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DRS. J. SABAN, SH.**, dan **ROCHLANI, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang di tunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 November 2010 Nomor : 78/PEN/PDT/2010/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 **FERI ARDIANSYA, SH.**, sebagai Panitera, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

TTD,

1. **DRS. J. SABAN, SH.**

TTD,

2. **ROCHLANI, SH.**

TTD,

H. FAUZIE ISHAK, SH.

PANITERA PENGGANTI,

TT



D,

FERI ARDIANSYA, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai	Rp.	6.000,-	
- Redaksi	Rp.	5.000,-	
- Administrasi	Rp.	139.000,-	+
- Jumlah	Rp.	150.000,-	(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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