



P U T U S A N

Nomor : 13/Pdt/2011/PT.TK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. MUAZ MUNZIRI,SE.MM. Beralamat di Jl.Pramuka Gg. Way Lalaan RT/RW 001/04 No. 09 Kelurahan Langkapura Kecamatan Kemiling Bandar Lampung, semula sebagai **PENGGUGAT I**, selanjutnya disebut **PEMBANDING I** ;

2. Ny. ROTIHA MUAZ,SE. Beralamat di Jl.Pramuka Gg. Way Lalaan RT/RW 001/04 No. 09 Kelurahan Langkapura Kecamatan Kemiling Bandar Lampung, semula sebagai **PENGGUGAT II**, selanjutnya disebut **PEMBANDING II** ;

Dalam hal ini **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT** memberikan kuasa kepada : **LENISTAN NAINGGOLAN, SH. dan JONI ANWAR,SH.,** Advokat pada Kantor **LENISTAN NAINGGOLAN, SH. & REKAN** beralamat di Perum Griya Sukarame Blok E4 No.14 Kelurahan Sukarame I Kecamatan Sukarame Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungkarang Nomor : 46/SK/2010/PN.TK.

pada tanggal 28 Januari 2010 ;

M E L A W A N :

I. SUGIARTO WIHARJO, Beralamat di Jalan Way Sekampung RT.021

RW.007 No.8 Kelurahan Sumur Batu, kecamatan

Teluk Betung Utara Bandar Lampung ;

Dalam hal ini

diwakili oleh kuasa hukumnya :

1.FIRHOT PATRA SINAGA, SH., 2. JON

RODEARMAN, SH. Advokat dan Konsultan Hukum

beralamat di Jalan Danau Toba No.104

Bendungan Ilir Jakarta Pusat 10210,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

12 Desember 2010 di daftarkan di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Tanjungkarang Nomor : 06/SK/2011/ PN.TK.

tanggal 6 Januari 2011, semula **TERGUGAT I**

selanjutnya disebut **TERBANDING I** ;

II. INDONESIA EXIM BANK d/h PT.BANK EKSPOR INDONESIA (Pesero)

Beralamat di Gedung Bursa Efek Indonesia

Jl. Sudirman Jakarta, Dalam hal ini

diwakili oleh **1. ANTO ARIYANTO,SH. 2. EKO**

PERI HANTONO,SH.,CN. 3. RIMBO BAWONO,SH. 4

AMAL GHOFUR,SH. Advokat pada Aditomo

Ariyanto Peri Hantono Law Firm, beralamat

di Setiabudi Atrium Building 5th Floor –

Suite 504, Jl. Rasuna said Kav. 62,

Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus terdaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Tanjungkarang

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)



No.445/SK/2010/PN.TK. tanggal 13 Desember
2010, semula **TERGUGAT II**, selanjutnya
disebut **TERBANDING II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang
tanggal 2 Maret 2011 Nomor : 13/Pen.Pdt/2011/PT.TK.,
tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan
mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang
berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya
perkara seperti tercantum dalam :

1.Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tertanggal 2
September 2010 Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.TK. yang amarnya
berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

--- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA

--- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-

--- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada
Para Penggugat sebesar Rp.701.000,- (Tujuh ratus satu
ribu rupiah) ; -

Menimbang, bahwa dari Akta Pernyataan Banding Nomor :
11/PDT.G/2010/ PN.TK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan
Negeri Tanjungkarang, ternyata bahwa pada tanggal 16
September 2010. **Para Pembanding semula Para Penggugat** yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh kuasanya **LENISTAN NAINGGOLAN,SH** telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 2 September 2010 Nomor : 11/Pdt.G/2010/PN.TK. pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 September 2010 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2011 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 29 September 2010 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2010 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2011 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 4 Januari 2011, telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding II pada tanggal 11 Januari 2010, dan kepada Kuasa Para Pembanding pada tanggal 17 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang seperti ternyata dari surat pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjungkarang masing- masing kepada Para Pembading pada tanggal 8 Desember 2010, Terbanding I pada tanggal 30 Nopember 2010 dan Terbanding II pada tanggal 29 Nopember 2010 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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, permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang- Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara lebih lanjut, terlebih dahulu akan mempertimbangkan apa yang disampaikan oleh Pihak Para Penggugat/ Para Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 29 September 2010, antara lain yang pada pokoknya : “ jual beli tanah menurut Undang- Undang Pokok Agraria Nomor : 5 Tahun 1960 tidak dapat menyampingkan kehendak/kesepakatan para pihak yang telah mengikatkan diri sebagaimana yang dituangkan dalam akta Notaris H Asvi Maphilindo Volta,SH. Perjanjian No.90 jo. Adendum perubahan perjanjian No.90” ;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding Para Penggugat/Para Pembanding tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

bahwa jual beli tanah tidak lagi tunduk pada ketentuan BW. atau peraturan perundangan lainnya, karena sudah diatur dengan tegas di dalam Undang- Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang bersumber dari hukum Adat, di mana di dalam Undang- Undang Pokok Agraria tidak ada / tidak diatur mengenai jual beli dengan hak membeli kembali ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2597 K/Pdt/1985 tertanggal 7 Mei 1987, jual beli tanah harus berdasarkan pada Undang- Undang Pokok Agraria yang bersumber dari hukum Adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali ; Oleh karenanya segala bentuk perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa disamping itu, dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Februari 1983, Nomor : 3804 K/Sip/1981, tentang jual beli dengan hak membeli kembali, dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 20 Maret 1989, Nomor : 381 PK/Pdt/1986 tentang jual beli dengan hak membeli kembali pada pokoknya adalah tidak diperbolehkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat azas hukum yang terkandung dalam pasal 1338 BW. dalam kasus ini, haruslah di kesampingkan karena perjanjian yang dibuat mengenai jual beli dengan hak membeli kembali tersebut bersumber pada perbuatan yang tidak diperbolehkan, sesuai dengan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas ;

Memimbang, bahwa Pengadilan Tinggi selanjutnya setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 2 September 2010 Nomor : 11/Pdt.G/2010/PN.TK. dan telah pula membaca serta mempertimbangkan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Tergugat / Para Terbanding, ternyata tidak ada hal - hal yang baru yang disampaikan, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat tidak ada yang perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menolak gugatan Para Penggugat / Para Pembanding seluruhnya, adalah telah berdasarkan alasan hukum yang tepat dan benar, pertimbangan- pertimbangan hukum Hakim tingkat

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

pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 2 September 2010 Nomor : 11/ Pdt.G/2010/PN.TK. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya putusan tersebut harus di kuatkan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat / Para Pembanding berada dipihak yang kalah, dengan demikian sepatutnya biaya perkara dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 2 September 2010 Nomor : 11/Pdt.G/2010/PN.TK. yang dimintakan banding tersebut ; - - - - -
3. Menghukum Para Penggugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 61.000,- (enam puluh satu ribu rupiah) ; -

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari **Kamis**



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

tanggal **31 Maret 2011** oleh kami

ZULKARNAIN

PAK NEGARA, SH. Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku
Hakim Ketua Majelis, **SABUNGAN PARHUSIP, SH.,MH.** dan **SUDIRMAN**
WP, SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota,
putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada
hari **Selasa** tanggal **5 April 2011** oleh Ketua Majelis tersebut
dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta **SABAR** sebagai
Panitera Pengganti, tetapi tidak dihadiri oleh Pihak-pihak
yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM

KETUA

d.t.o.

d.t.o.

1. **SABUNGAN PARHUSIP, SH.,MH.**

ZULKARNAIN PAK

NEGARA,SH.

d.t.o.

2. **S U D I R M A N WP,SH.,MH.**

Panitera Pengganti,

d.t.o.

S A B A R.

Biaya perkara :

Biaya Materai.....Rp.	6.000,-
Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
Pendaftaran banding.....	<u>Rp. 50.000,-</u>
Jumlah	Rp. 61.000,-

UNTUK SALINAN RESMI
PANITERA SEKRETARIS PENGADILAN
TINGGI TANJUNGPINANG

Ny.Hj. N E L I D A, SH.
NIP. 0400029188



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

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)