



**P U T U S A N**

**Nomor 241/PDT/2024/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **MAISAROH**, berkedudukan di Kp. Pengarengan RT.009/RW.006, Jatinegara, Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Pembanding-I semula Penggugat- I;**
2. **ANDA. S**, berkedudukan di Kp. Pengarengan RT.009/RW.006, Jatinegara, Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Pembanding-II semula Penggugat- II;**
3. **ZAINUDDIN**, berkedudukan di Kp. Pengarengan RT.009/RW.006, Jatinegara, Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Pembanding- III semula Penggugat- III;**  
Pembanding I semula Penggugat I, Pembanding II semula Penggugat II dan Pembanding III semula Penggugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada Noman Silitonga, S.H., P. Sanjaya Samosir, S.Sos.,S.H.,M.H. dan Riyan Petrus, S.H. Para Advokat pada Badan Penyuluhan dan Pembelaan Hukum (BPPH) Pemuda Pancasila Jakarta Timur, berkedudukan di Jl. Raya Hankam No. 32, Kel. Ceger, Kec. Cipayung, Jakarta Timur 13810., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Agustus 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Oktober 2024 Nomor: 4244/Sk.Pengacara /2023/PN.Tng.;

**Lawan:**

1. **GUSTI TAUFIKKURAHMAN, S.E.**, bertempat tinggal di Jl. Pemurus, RT.009/001, Kertak Hanyar I, Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sebagai **Terbanding- I semula Tergugat- I;**
2. **B. SASTRA**, bertempat tinggal di Jl. Ir. H.Juanda No. 4, Situ Gintung, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, sebagai **Terbanding- II semula Tergugat- II;**

Halaman 1 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **WIDANINGSIH**, bertempat tinggal di Jl. Ir. H.Juanda No. 4, Situ Gintung, Cireundeu, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten , **sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syaifudin Har, S.H , Bambang Haryanto, S.H dan Rapiro Putra, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Firm Law Firm The Best Partners yang beralamat di Jl. Curug Raya No. 1 Duren Sawit, Jakarta Timur , DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa No. 018/SKK/IX/2023 tanggal 4 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Oktober 2023 Nomor: 4024/Sk.Pengacara /2023/PN.Tng.

## **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 24 Oktober 2024 Nomor 241/PDT/2024/PT BTN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Banten tanggal 24 Oktober 2024 Nomor 241/PDT/2024/PT BTN tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut ;
3. Penetapan Majelis Hakim Nomor 241/PDT/2024/PT BTN, tanggal 24 Oktober 2024 tentang penetapan hari sidang serta berkas perkara dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Halaman 2 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini sejumlah Rp. 618.000,00 ( enam ratus delapan belas ribu rupiah ).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Agustus 2024 diucapkan secara elektronik dalam persidangan terbuka untuk umum dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat , melalui system informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Agustus 2024. Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 20 Agustus 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan Permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 27 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Para Terbanding secara surat tercatat masing masing tanggal 3 September 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) yaitu kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya masing masing tertanggal 25 September 2024 kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 23 September 2024 dan Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing masing tanggal 23 September 2024 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Halaman 3 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbanding;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji;
3. Menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad buruk;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum :

Akta Pengikatan untuk Jual Beli No.02 tanggal 14 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Widaningsih, S.H. Notaris / Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kota Administrasi Tangerang, beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 Situ Gintung, Ciputat, Tangerang Selatan;

5. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk menyerahkan dokumen Asli milik Penggugat berupa Girik C.1659, Persil 42.S.I dan Surat Keterangan Lurah Jatinegara dan Camat Cakung No. 757./1.711.1 tertanggal Desember 93;
6. Menghukum Turut Tergugat tunduk terhadap putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas harta milik Para Tergugat;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa(dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,00 ( sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta, meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ( uit voerbaar bij vooraad);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 4 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024,, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca secara teliti fakta serta pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama khususnya halaman 22 sampai dengan halaman 27, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Putusan Hakim Tingkat pertama Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024, telah tepat dan benar sehingga beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024 dikuatkan maka Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III semula Penggugat I, Penggugat II dan Pengugat III berada di pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 5 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN



**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 907/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 7 Agustus 2024, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2024 yang terdiri dari LENDRIATY JANIS, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H. dan EFENDI PASARIBU, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 7 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh YAYA HENDAYANA, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H

LENDRIATY JANIS, S.H., M.H

EFENDI PASARIBU, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Halaman 6 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN





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

YAYA HENDAYANA, S.H.,M.H

Perincian biaya:

1. Materai .....Rp. 10.000,00
  2. Redaksi .....Rp. 10.000,00
  3. Biaya proses .....Rp.130.000,00
- Jumlah .....Rp.150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 7 dari 7 Putusan Nomor 241/PDT/2024/PT BTN

**Disclaimer**

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