



**P U T U S A N**

**Nomor : 51/PDT/2010/PT.BTN.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**SIMAN BIN KEMAN** : beralamat di Kunciran Induk Rt.03/03 Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi Kuasa kepada MUHAMAD SIROT, SH., HERY KURNIADHY, SH., Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada LPBH Gema Trihora yang beralamat di Jl. Kerajinan No. 2, Gajah Mada, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2010, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

**L A W A N**

- 1. PT. ALAM SUTERA**, : beralamat di Alam Sutera Kav. No.2 Alam Sutera Serpong, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
- 2. M. SIRINGO RINGO, SH.** : beralamat di Jl. Komando Rt. 004/02 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
- 3. CAMAT CIPONDOH** : Selaku PPAT, beralamat di Cipondoh Tangerang, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

Hal 1 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.



**Pengadilan                      Tinggi                      tersebut                      :**

-----  
-----

Telah membaca :

-----  
-----

1. **Penetapan** Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 23 Agustus 2010 Nomor : 51/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 DUDUKNYA PERKARA :**

**Memperhatikan** dan **mengutip** semua keadaan yang tertera dalam Berita Acara Persidangan dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009 Nomor : 05/Pdt.G/2009/PN.TNG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

**Menimbang**, bahwa **Pembanding** semula **Penggugat** dalam perkara ini telah diberitahukan secara patut dan seksama akan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009 Nomor : 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, berdasarkan

*Hal 2 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Relaas Pemberitahuan isi putusan pada tanggal 24 Februari 2010 ;

**Menimbang**, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Maret 2010 Kuasa **Pembanding** semula **Penggugat** telah memohon banding atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I**, **Terbanding II** semula **Tergugat II**, dan **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**, masing-masing pada tanggal 29 Maret 2010, 9 April 2010, dan 9 Juni 2010 ; --

**Menimbang**, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara berdasarkan Surat Pemberitahuan masing-masing pada tanggal 11 Mei 2010, 17 Mei 2010, 01 Juni 2010 dan 09 Juni 2010;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

**Menimbang**, bahwa **Pembanding** semula **Penggugat** telah mengajukan **Memori Banding** dalam perkara ini tertanggal 21 Juni 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Juni 2010, Memori Banding mana telah diberitahu dan diserahkan kepada **Terbanding I** semula **Tergugat I**, dan **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** masing-masing pada tanggal 30 Juni 2010 dan kepada **Terbanding II** semula **Tergugat II** pada tanggal 19 Juli 2010 ;

Hal 3 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Pembanding** semula **Penggugat** didalam Memori Bandingnya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum **Judex Factie** pada hal. 24 tersebut jelas tidak mempertimbangkan bukti dan saksi- saksi yang Penggugat sampaikan, bahwa bukti yang Penggugat sampaikan cukup jelas yaitu C. No. 1334, persil No. 22.S.III yang mana bukti C. no. 1334 tersebut telah dinyatakan kebenarannya oleh Lurah Kunciran yang sekarang masih menjabat dengan cara melegalisir dalam C. No. 1334 persil No. 22.S.III, yaitu dengan cara ditulis sesuai dengan aslinya, ditandatangani Lurah serta dibubuhkan stempel Kelurahan dan sampai saat ini PBB masih atas Penggugat dan Obyek dikuasai dan dikelola Penggugat ;
2. Bahwa pertimbangan hukum **Judex Factie** tentang Affidavit No. 3 tanggal 12 Maret 2007 (P- 8) akta mana berisikan pernyataan dari H. Asmuni DS yang dibuat didepan H.M. Islamsyah Arifin, SH Notaris di Serang, yang pada pokoknya menyatakan : tidak pernah mengetahui dan tidak pernah mendatangi sebagaimana tertulis/ketikan pencantuman nama dan tanda tangannya dalam akta jual beli No. 1307/Agr/1983, tanggal 22 Agustus 1983 dan Akta No. 564/JB/AGR/1986 (tertulis 1936) dan kedua akta jual beli tersebut adalah patut diduga palsu atau perbuatan pemalsuan, merupakan pernyataan sepihak, bahwa atas pertimbangan hukum Judex Factie tersebut, maka kami sampaikan bahwa akta yang dibuat Notaris H.M. Islamsyah Arifin, SH adalah syah menurut hukum karena yang membuat adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat Akta termasuk Akta Autentik dan Akta ini merupakan Akta Autentik, maka pertimbangan Majelis harus ditolak ;
3. Bahwa mengingat pertimbangan **Judex Factie** tidak berdasar maka Gugatan Penggugat harus dikabulkan dan menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara

Hal 4 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Bahwa berdasarkan dalil- dalil yang disampaikan Pembanding/Penggugat, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Banten dapat memutuskan sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tangerang No. 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, dan menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya ;

**Menimbang,** bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** telah mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini tertanggal 16 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Agustus 2010, Kontra Memori Banding mana telah diberitahu dan diserahkan kepada **Pembanding** semula **Penggugat** pada tanggal 1 September 2010, **Terbanding II** semula **Tergugat II** pada tanggal 31 Agustus 2010, dan **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** pada tanggal 24 Agustus 2010 ;

**Menimbang,** bahwa **Terbanding I** semula **Tergugat I** didalam **Kontra Memori Bandingnya** telah mengemukakan hal- hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2010 No. 05/Pdt.G/2009/PN.TNG sudah tepat dan benar, oleh

Hal 5 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya mohon Pengadilan Tinggi Banten berkenan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang ;

2. Bahwa alasan-alasan banding Pembanding sangat bertentangan dan tidak sesuai dengan kenyataan/fakta-fakta terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang, disamping itu juga keberatan- keberatan Pembanding merupakan dalil pengulangan yang sudah dikemukakan dalam persidangan tingkat Pengadilan Negeri Tangerang dan sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar serta sama sekali bukan hal-hal yang baru, oleh karenanya sudah sepatutnya putusan Pengadilan Negeri Tangerang dikuatkan ;

3. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan bukti P-7 sangat tepat, karena bukti P-7 adalah Surat Pernyataan Pembanding, yang jelas dibuat secara sepihak dan tidak dapat dijadikan bukti untuk kepentingan dirinya sendiri dalam sengketa ini ;

4. Bahwa judex factie juga tidak mempertimbangkan Affidavit (P-8) juga sangat tepat sekali, keran merupakan sepihak dan sama sekali tidak didukung oleh keterangan saksi-saksi, disamping itu juga tidak dapat memperlihatkan aslinya, karenanya sudah selayaknya dan sepatutnya tidak perlu dipertimbangkan bukti P-8 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding PT. Alam Sutera Realty Tbk ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009, No. 05/Pdt.G/2009/PN.TNG ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Hal 6 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/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)





**Menimbang**, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari dengan seksama berkas perkara, berita acara persidangan dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009 Nomor : 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini ;

-----

**Menimbang**, bahwa dengan mengambil alih segala alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat untuk **Memori Banding** dari **Pembanding** semula **Penggugat** ataupun **Kontra Memori Banding** dari **Terbanding** semula **Penggugat** tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan karena tidak ditemukan hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan yang sudah dikemukakan pada persidangan Tingkat Pertama ;

-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009 Nomor : 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karena itu harus dikuatkan ;

**Menimbang**, bahwa oleh karena **Pembanding** semula **Penggugat** tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada **Pembanding** semula **Penggugat** ;

**Memperhatikan**, Undang- Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan terutama HIR ;

**M E N G A D I L I :**

Hal 7 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.



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

1. Menerima permohonan banding dari **Pembanding** semula **Penggugat** ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2009 Nomor : 05/Pdt.G/2009/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum **Pembanding** semula **Penggugat** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **SENIN** tanggal **01 November 2010** oleh kami : **DR. H. ZAINAL ARIFIN, SH., MH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. SARIFUDIN, SH.** dan **FRANKE HASUDUNGAN SINAGA, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 23 Agustus 2010 Nomor : 51/PEN/PDT/2010/PT.BTN., putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh : **AIF SAIFUDAULLAH, SH. MH.** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**  
**KETUA MAJELIS,**

**HAKIM**

**H. SARIFUDIN, SH.**

**DR.**

Hal 8 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/PT.BTN.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. ZAINAL ARIFIN, SH., MH.

FRANKE HASUDUNGAN SINAGA, SH., MH.

PANTERA

PENGGANTI

AIF SAIFUDAULLAH, SH., MH.

## Biaya Perkara :

- Biaya Meterai .....	Rp.	6.000,-	
- Redaksi .....	Rp.	5.000,-	
- Administrasi .....	Rp.	89.000,-	
Jumlah .....		Rp.100.000,-	(seratus ribu rupiah)

Hal 9 dari 9 Hal. Putusan no. 51/PDT/2010/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)