



**PUTUSAN**

Nomor 261/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. KWEE MARSUDI** : Lahir di Jakarta pada Tanggal Lima Belas Bulan Juli Tahun Seribu Sembilan Ratus Empat Puluh Tujuh (15 – 07 - 1947), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan KH.Hasyim Ashari Nomor 19, RT 002 / RW 001, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3671011507470004 sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**
- 2. LILIANTI KUMALA CHANDRA** : lahir di Jakarta pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Agustus Tahun Seribu Sembilan Ratus Lima Puluh Lima (29-08-1955) Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari, RT 002 / RW 001, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3671016908550001 sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**
- 3. NOVIANI** : lahir di Tangerang pada Tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan November Tahun Seribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tujuh (29-11-1977),Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Apoteker, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 19 RT 002 / RW 001, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan: Cipondoh, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3671016911770003 sebagai **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III**
- 4. YODI SETIAWAN** : lahir di Tangerang pada Tanggal Tiga Puluh Bulan Oktober Tahun Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu (30-10-1981)

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 261/PDT/2024/PT BTN



Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 19 RT 002 / RW 001, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3671013010810003 sebagai

**PEMBANDING IV** semula **PENGGUGAT IV**

- MEITA MULIANI** : lahir di Tangerang pada Tanggal Tujuh Belas Bulan Mei Tahun Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan (17-05-1989), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 19 RT 002 / RW 001, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3671015705890002 sebagai **PEMBANDING V** semula **PENGGUGAT V**

**PEMBANDING I,II,III,IV,V** semula **PENGGUGAT I,II,III,IV,V (PARA PENGGUGAT)** disebut sebagai **PARA PEMBANDING**. Selanjutnya Dalam hal ini diwakili oleh Bona Erickson Sitanggang, S.H, Rustam Efendy Turnip, S.H., M.H., masing-masing advokat dan konsultan hukum pada BONA LAW FIRM yang beralamat di Grand Galaxy City Rukan Rose Garden Blok RRG 2 Nomor 58, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2024

L a w a n

- SUWARNI ACHYAR**, lahir di Jakarta pada tanggal sembilan belas bulan Januari tahun seribu sembilan ratus lima puluh delapan (19-01-1958), kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan CC I/14, RT 05 RW 04 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173015901580005 sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**
- HO SIU MING**, lahir di Jakarta pada Tanggal Empat Bulan Oktober Tahun Seribu Sembilan Ratus Lima Puluh Satu (04-10-1951), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 261/PDT/2024/PT BTN



di Kampung Baru, RT 007 / RW. 03, Kelurahan Jurumudi, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 19.03.2024/2887/1574123, sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**

3. **TJAKA INDRA**, bertempat tinggal di Duta Gardenia, Blok C.5/26, RT 023 / RW 008, Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda, Cengkareng. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHNNY WIRGHO, S.H., M.H, Advokat pada kantor JOHNNY W & Rekan , Jl. Makaliwe Raya No. 39, Grogol, Jakarta Barat 11450 sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**

4. **HARTADI**, lahir di Tangerang pada Tanggal Dua Puluh Lima Bulan November Tahun Seribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua (25-11-1962), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Adisucipto, RT 003 / RW 005, Kelurahan Belendung, Kecamatan

Benda, Kota Tangerang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 327506201573476 sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**

5. **HERRY SOSYAWAN, S.H., M.H.** kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan NOTARIS & PPAT, SK. Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C- 703.HT.03.01-TH.1998, Tanggal 07 Desember 1988, Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 11-XI-1999, Tanggal 01 April 1999 yang berkantor di Graha Adhiyasa Jalan Kisamaun Nomor 1, Kota Tangerang 15118 sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**

6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG** berkedudukan hukum di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kavling 5, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten sebagai **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI**

7. **PT. BANK KEB HANA INDONESIA**, dahulu bernama **PT. KOREA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**EXCHANGE BANK DANAMON** yang beralamat di Mangkuluhur City Tower Satu, Jalan Gatot Subroto Nomor Kav. 1-3, RT 003 / RW 004, Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Daerah Khusus Ibukota Jakarta

12930 sebagai **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT VII**

8. **PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 (Persero)** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 1, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220.

Dalam hal ini diwakili oleh FAIZAL ARIEF SETIAWAN dengan ini memberikan Kuasa kepada PRABA LARASATI, S.H, DKK sebagai **TERBANDING VIII** semula **TERGUGAT VIII**

9. **LURAH BELENDUNG KECAMATAN BENDA KOTA TANGERANG**, beralamat di Jalan Siswa Raya, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**

10. **CAMAT BENDA KOTA TANGERANG** beralamat di Jalan Husein Sastranegara Nomor 153, RT 002 RW 001, Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**

11. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT CQ DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH CQ SATUAN KERJA PENGADAAN TANAH JALAN TOL WILAYAH I CQ PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CENGKARENG-**

**BATUCEPER- KUNCIRAN**. beralamat di Jalan Pulau Dewa III P4, Nomor9, Moderland Kota Tangerang, Provinsi Banten sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**

12. **KEMENTERIAN KEUANGAN CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) (dahulu BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA (BUPN WILAYAH III) TMP Taruna, RT**

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002/ RW 009, Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang,  
Banten 15111 sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT  
TERGUGAT IV**

## Pengadilan tinggi tersebut ;

telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 261/PDT/2024/PT BTN tanggal 19 November 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Banten Nomor 261/PDT/2024/PT BTN tanggal 19 November 2024
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 261/PDT/2024/PT BTN tanggal 19 November 2024 tentang Penentuan Hari persidangan;
4. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan – keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 3 September 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III, VI, VIII, dan Turut Tergugat I dan II;
- Menyatakan, gugatan Para Penggugat *Nebis in idem*;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.029.000,00 (tujuh juta dua puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 3 September 2024 dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat III;

Bahwa Para Pembanding melalui Kuasanya berdasarkan surat kuasa Khusus Tanggal 10 September 2024 mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 17 September 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 25 September 2024;

Bahwa oleh Terbanding VII dan Terbanding VII telah diajukan Kontra Memori Banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 4 Oktober 2024;

Bahwa oleh Terbanding VIII dan Terbanding VIII telah diajukan Kontra Memori Banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 7 Oktober 2024;

Bahwa oleh Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II telah diajukan Kontra Memori Banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 17 Oktober 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat 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;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari PARA PEMBANDING seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng, Tanggal 3 September 2024.

## MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual- Beli No. 244/2001 tertanggal 6 Juli 2001 dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT V cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berikut segala turunannya;
4. Menyatakan Kartu Keluarga Nomor: 2015/32.75.06/1999, tanggal 25 Agustus 1999 dan Kartu Tanda Penduduk Nomor: 32.75.06.2015.73477, tanggal 03 Mei 2000 atas nama TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh TERGUGAT VI dan disahkan oleh TERGUGAT VII adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan segala turunannya;
5. Menyatakan Surat Pernyataan Persetujuan dari TERGUGAT III, tertanggal 02 Juli 2001 yang mengaku-ngaku sebagai Suami dari TERGUGAT I dan menerbitkan Surat Persetujuan Suami dari TERGUGAT I batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat dengan segala turunannya;
6. Menyatakan Sidik Jari yang tidak benar karena tidak pernah dilakukan oleh TERGUGAT I seperti yang ada pada Surat Pernyataan Nomor: 370.2/Ds. Blg/B/2001, tertanggal 29 Juni 2001 batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat dan segala turunannya;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Menyatakan Peralihan Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1645/Belendung, terletak di Blok RT.03/RW.10, Surat Ukur No. 10.25.04.02887/1998 tertanggal 18 Maret 1988 dengan luas 2066 M<sup>2</sup> untuk atas nama Tergugat-I** kepada TERGUGAT II dan seluruh turunannya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan Kepemilikan TERGUGAT III berdasarkan lelang **Sertipikat Hak Milik No. 1645/Belendung, terletak di Blok RT.03/RW.10, Surat Ukur No. 10.25.04.02887/1998 tertanggal 18 Maret 1988 dengan luas 2066 M<sup>2</sup>** sebagai **turunan peralihan yang tidak sah**, tidak berkekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat :

**9.1 Akta Jual Beli No. 164/2011, tertanggal 07 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Spt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Meita Muliani  
Timur : tanah milik Joko  
Selatan : tanah milik Lilianti  
Barat : tanah milik Joko

**Akta Jual Beli No. 145/2011, tertanggal 09 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Spt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Suudi  
Timur : tanah milik Joko  
Selatan : tanah milik Lilianti  
Barat : tanah milik Joko

atas **nama-----PENGGUGAT I**

**9.2 Akta Jual Beli No.166/2011, tertanggal 07 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Spt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Kwee Marsudi

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 261/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : tanah milik Joko

Selatan : tanah milik Noviani

Barat : tanah milik joko

**Akta Jual Beli No. 144/2011**, tertanggal **09 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004Kohir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Kwee Marsudi

Timur : tanah milik Joko

Selatan : tanah milik Noviani

Barat : tanah milik Joko

atas **nama**-----**PENGGUGAT II**

**9.3 Akta Jual Beli No.165/2011**, tertanggal **07 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Lilianti

Timur : tanah milik Joko

Selatan : tanah milik Yodi Setiawan

Barat : tanah milik Joko

**Akta Jual Beli No. 143/2011**, tertanggal **09 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Lilianti

Timur : tanah milik Joko

Selatan : tanah milik Yodi Setiawan

Barat : tanah milik Joko

atas **nama**-----**PENGGUGAT III**

**9.4 Akta Jual Beli No.167/2011**, tertanggal **07 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kohir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 208 M<sup>2</sup> (Dua ratus delapan meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Noviani

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



Timur : tanah milik Joko  
Selatan : tanah milik Saluran Air  
Barat : tanah milik Joko

**Akta Jual Beli No. 142/2011**, tertanggal **09 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kahir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Noviani  
Timur : tanah milik Joko  
Selatan : tanah milik Meita Muliani  
Barat : tanah milik Joko

atas **nama**----- **PENGGUGAT IV**

**9.5 Akta Jual Beli No.141/2011**, tertanggal **09 Juni 2011** Persil Nomor

19.SI blok 004 Kahir Nomor C. 2592/Sppt.0162, luas 225 M<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : tanah milik Yodi Setiawan  
Timur : tanah milik Joko  
Selatan : tanah milik Kwee Marsudi  
Barat : tanah milik Joko

atas **nama**----- **PENGGUGAT V**

Dimana seluruh bidang tanah di atas terletak di Blok RT.03/RW.10, Desa/Kelurahan Belendung, Kecamatan Benda Kota Tangerang, yang saat ini berbatasan dengan :

Utara : Berbatasan dengan tanah milik SUUDI  
Selatan : Berbatasan dengan tanah milik PUPR  
Barat : Berbatasan dengan tanah milik PUPR  
Timur : Berbatasan dengan tanah milik Joko Buntar

10. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang **terletak di Blok RT.03/RW.10, Desa/Kelurahan Belendung, Kecamatan Benda Kota Tangerang, dengan luas 2066 M<sup>2</sup>** yang berbatasan dengan:

Utara : Berbatasan dengan tanah milik SUUDI

*Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 261/PDT/2024/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Berbatasan dengan tanah milik PUPR

Barat : Berbatasan dengan tanah milik PUPR

Timur : Berbatasan dengan tanah milik Joko Buntar

11. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang berhak menerima ganti-Rugi dari hasil penitipan uang ganti kerugian Proyek JORR II Jalan Toll Cengkareng - Batucapeper - Kunciran berdasarkan surat Penetapan Nomor 98/Pdt.P.Cons/2020/PN. Tng, tanggal 10 November 2020 sebesar Rp. 2.695.748.000 pada Pengadilan Negeri Tangerang;

12. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayarkan ganti kerugian Materil kepada PARA PENGGUGAT secara tunai sebesar Rp. 4.016.000.000,- (Empat miliar enam belas juta rupiah) dan sekaligus immateriil Rp. 5.349.000.000,- (Lima miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta rupiah).

13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

14. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

15. Menghukum Para TERGUGAT untuk tanggung brenteng membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan – alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding VII, VIII semula Tergugat VII, VIII dan Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Terbanding VII

- Menerima Eksepsi Terbanding VII/ dahulu Tergugat VII untuk keseluruhan;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 261/PDT/2024/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Banding yang diajukan Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat untuk keseluruhan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng Tanggal 3 September 2024;
- Menghukum Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Terbanding VIII

1. Menolak Banding yang diajukan oleh Para PEMBANDING/ dahulu PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng Tanggal 3 September 2024;
3. Menghukum Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Turut Terbanding I, II

PRIMAIR:

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng Tanggal 03 September 2024;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat – surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 3 September 2024, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding VII, VIII semula Tergugat VII, VIII, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa yang pertama-tama dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya adalah perihal eksepsi absolut yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat VIII dimana terhadap eksepsi Aquo telah diputus dalam putusan sela pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 dengan amar putusan menolak eksepsi dan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang bahwa disamping eksepsi tersebut Hakim Tingkat Pertama juga telah mempertimbangkan eksepsi lainnya, yaitu eksepsi tentang nebis in idem yang diajukan oleh Tergugat III, VI, VIII, Turut Tergugat I dan II, telah dikabulkan oleh karena dinilai adanya kesamaan objek sengketa, materi perkara dan subjeknya;

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut telah jelas, bahwa obyek sengketa dalam perkara terdahulu adalah tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 1645/ atas nama pemegang hak Tjoko Indra selaku Terbanding III/ semula Tergugat III, demikian juga obyek perkara Aquo adalah tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1645/ Belendung atas nama Pemegang Hak Tjoko Indra selaku Terbanding III semula Tergugat III,. Dengan demikian jelaslah sudah bahwa obyek sengketa perkara terdahulu dengan obyek sengketa dalam perkara Aquo adalah sama dan telah diputus dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan *Nebis in idem* berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan menurut majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah tepat dan benar sesuai dengan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat *nebis in idem* maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan *Nebis in idem*, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;

Menimbang bahwa pokok memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah keberatan terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalil-dalil dalam pokok perkara dan bukti-bukti Para Pembanding semula Para Penggugat oleh hukum tidak beralasan hukum maka haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 943/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 3 September 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat I,II,II,IV,V harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang RI No.20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang – Undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 tahun 2009, Pasal 1917 KUHPerdara, surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Putusan MARI Nomor 547K/Sip/1973 Tanggal 13 April 1976, serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 261/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)



**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 3 September 2024 Nomor 943/Pdt.G/2023PN Tng yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024 yang terdiri dari , MAURID SINAGA, S.H, M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dr. GATOT SUSANTO, S.H., M.H dan WAHYU PRASETYO WIBOWO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh MEITA YULIANA, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem infomasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. GATOT SUSANTO, S.H., M.H

MAURID SINAGA, S.H, M.Hum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYU PRASETYO WIBOWO, S.H., M.H

Panitera

Pengganti,

MEITA YULIANA, SH

## Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan.. .....	Rp <u>130.000,00</u>
Jumlah .....	Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 15 Putusan Nomor 261/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)