



P U T U S A N
Nomor : 105/PDT/2006/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 sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

1. Tn. SAYUTI bin MUSLIM, Umur 61 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di *Jl. Masjid Rt 034/Rw 03, Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Tangerang, Banten* dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasanya : **1. SARIPUDIN, SH; 2. PARKYN B. SITANGGANG, SH;** Advokat-Advokat pada Kantor “**SAPAR & REKAN**”, beralamat di *Jalan Raya Ciledug – Jombang NO. 62, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2006, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I** ; -----

2. Ny. MASTIDJAH binti MUSLIM, Umur 66 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di *Desa Ciater, . Kecamatan Serpong, Tangerang, Propinsi Banten*, -----

3. Tn. MUDJTAHIDIN, Umur 54 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di *Desa Ciater, . Kecamatan Serpong, Tangerang, Propinsi Banten*, -----

3. Ny. MASENIH binti MUSLIM, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di *Desa Ciater, . Kecamatan Serpong, Tangerang, Propinsi Banten* ; -

4. Ny. MARSENI binti MUSLIM, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di *Desa Ciater, . Kecamatan Serpong, Tangerang, Propinsi Banten*, ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasanya : **1. MOHAMAD THAMRIN USMAN, SH; 2. FAHRI, SH; 3. DAHRUL BAGINDO RATU, SH.** Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor “**Lembaga Bantuan Hukum Samudera Keadilan (LBH SAKA)**”, beralamat di *Jalan Bukit Raya No. 11, Ciputat - Tangerang*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 September 2006 No : 150/LBH SAKA/SK/IX/2006, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II sampai dengan**

PEMBANDING V



PEMBANDING V semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V (PARA TERGUGAT INTI)**; -----

MELAWAN :

Tn. FERDI PATTIASINA, Umur 60 tahun, pekerjaan Direktur Utama PT. Sarasah Murni, bertempat tinggal *Komplek Perumahan DPR-RI No. 48, Kemanggisan Jakarta Barat*, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : -----

1. **H. MUSTAFA KAMAL SINGADIRATA, SH. MH ;**
2. **SYAIRUL IRWANTO THOLIB, SH ;** -----
3. **ZOHARSA SALIM, SH ;** -----
4. **FAJRI SYAFE'I SINGADIRATA, SH ;** -----

Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara "M. Kamal Singadirata & Associates", dalam perkara ini memilih domisili di *Jl. Dempo I No. 78, Mayestik Kebayoran Baru, Jakarta Selatan*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 005/SKK/MKS/II/2005, tanggal 07 Pebruari 2005, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula sebagai **PENGUGAT** : -----

D A N :

1. Tn. ANDAH YULIANTON, *Jl. Delman Raya No. 32 Rt 04/11, Kelurahan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan*, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 142/2004, tanggal 25 Nopember 2004, dibuat dihadapan MERI EFDA, SH. Notaris Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I**, semula sebagai **TERGUGAT VI**; -----

2. Tn. GOGOR NOVLANTORO, *Jl. Delman Elok Rt 04/11, Kelurahan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan*, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 141/2004, tanggal 24 Nopember 2004, dibuat dihadapan MERI EFDA, SH. Notaris Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II**, semula sebagai **TERGUGAT VII**; -----

3. Ny. JUNSARI HESRI RESPATIRINI, *Blok A 445/7 Kav 648 Rt. 004/11, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama,*



Jakarta Selatan, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 143/2004, tanggal 26 Nopember 2004, dibuat dihadapan MERI EFDA, SH. Notaris Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III**, semula sebagai **TERGUGAT VIII**; -----

4. Tn. Drs. NAEK SOEPOENAH, *Blok A 45/ Kav 648 Rt. 004/11, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan*, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 144/2004, tanggal 26 Nopember 2004, dibuat dihadapan MERI EFDA, SH. Notaris Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV**, semula sebagai **TERGUGAT IX**; -----

5. Tn. Ir. DJAMHURI bin YASIN, *BSD Blok H 2/21 Sektor I-1 Rt 03/01, Kecamatan Serpong, Tangerang – Banten*, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 145/2004, tanggal 30 Nopember 2004, dibuat dihadapan MERI EFDA, SH. Notaris Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V**, semula sebagai **TERGUGAT X**; -----

6. Ny. AGNES H. HUTASOIT, *Jl. Bina Permai VII/D B.14 Rt 07/06, Kelurahan Lebak Bulus, Jakarta Selatan*, Dalam kapasitasnya selaku pembeli sebagian tanah obyek perkara dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 307/2004, tanggal 01 Juni 2004, dibuat dihadapan Drs. ARSID, M.Si, selaku PPAT Kecamatan Serpong, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI**; -----

PENGADILAN TINGGI tersebut :

----- Telah memperhatikan dan membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

----- Memperhatikan serta menerima keadaan-keadaan seperti yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 209/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 01 Juni 2006, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI : -----



DALAM EKSEPSI : -----

- Menyatakan menolak Eksepsi Para Tergugat I sampai dengan TERGUGAT X untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Kompensi untuk sebagian ; -----
2. Menghukum TERGUGAT INTI (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V Dalam Kompensi) telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap ketentuan yang diatur dalam Akte Pelepasan Hak No. 145, tanggal 13 Pebruari 1984 yang dibuat dihadapan Soewardi Poerwohartono, SH. Notaris di Tangerang ; -----
3. Menyatakan sah, berharga dan berlaku pula sebagai bukti Hak Akta Pelepasan Hak Nomor 145, tanggal 13 Pebruari 1984 yang dibuat dihadapan Soewardi Poerwohartono, SH, Notaris di Tangerang ; -----
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Jual Beli dan surat-surat yang dijadikan dasar jual beli tersebut yakni Akte Jual Beli : -----
 - 1) No. 141/2004, tanggal 24 Nopember 2004, MERY EFDA Sarjana Hukum, PPAT di Ciputat ; -----
 - 2) No. 142/2004, tanggal 25 Nopember 2004, MERY EFDA Sarjana Hukum, PPAT di Ciputat ; -----
 - 3) No. 143/2004, tanggal 26 Nopember 2004, MERY EFDA Sarjana Hukum, PPAT di Ciputat ; -----
 - 4) No. 144/2004, tanggal 29 Nopember 2004, MERY EFDA Sarjana Hukum, PPAT di Ciputat ; -----
 - 5) No. 145/2004, tanggal 30 Nopember 2004, MERY EFDA Sarjana Hukum, PPAT di Ciputat ; -----
 - 6) No. 307/2004, tanggal 02 Maret 2004, Drs. ARSID, M.Si, PPAT Kecamatan Serpong, Tangerang ; -----
5. Menyatakan dan menetapkan tanah obyek perkara ini yang dimaksudkan dalam perkara ini adalah sesuai dengan batas-batas tanah yang dimaksudkan dalam Akte Pelepasan Hak Nomor : 145, tanggal 13 Pebruari 1984, dibuat dihadapan Notaris Soewardi Poerwohartono, SH. Notaris di Tangerang ; -----
6. Menghukum dan memerintahkan para TERGUGAT INTI (Tergugat I sampai dengan Tergugat V) Dalam Kompensi dan Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI) maupun pihak lain yang menguasai tanah berperkara untuk menyerahkan tanah obyek perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat dan beban apapun ; -----
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah obyek sengketa berupa : -----



“ Sebidang tanah bekas hak milik adapt seluas 16.990 m² (enam belas ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), seperti ternyata dalam Buku Penetapan huruf C Nomor : 541, Persil Nomor 24-DI, Nomor Desa DI dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor I/152447, tertulis atas nama MUSLIM, terletak di Desa Ciater, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten dahulu Propinsi Jawa Barat sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 05 Juni 2006 sesuai Berita Acara Penyitaan Nomor : 209/BA/PDT.G/2006/PN.TNG “ ; -----

8. Menghukum TERGUGAT INTI (Tergugat I sampai dengan Tergugat V Dalam Kompensi) dan Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.589.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) secara tanggung renteng ; -----
9. Menolak gugatan Penggugat Dalam Kompensi yang lain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat I sampai dengan Penggugat IV Dalam Rekonpensi / Tergugat II sampai dengan Tergugat V Dalam Kompensi untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat I sampai dengan Penggugat IV Dalam Rekonpensi / Tergugat II sampai dengan Tergugat V Dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar **NIHIL** ; -----

----- Menimbang, bahwa isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI**, pada tanggal 12 September 2005 ; -----

----- Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 21 Juni 2006 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang isinya menerangkan bahwa pada hari dan tanggal tersebut diatas, **DAHRUL BAGINDO RATU, SH** Kuasa dari pihak **PENGGUGAT I** sampai dengan **PENGGUGAT V**, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING I** sampai dengan **PEMBANDING V**, telah memohon banding atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut dan Permohonan Banding itu telah diberitahukan kepada : -----

1. **H. MUSTAFA KAMAL SINGADIRATA, SH. MH**, Kuasa dari **FERDI PATTIASINA**, sebagai pihak **TERBANDING**, semula sebagai **PENGGUGAT**, pada tanggal 19 Juli 2006 ; -----
2. **Ny. AGNES H. HUTASOIT.** sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI** pada tanggal 18 Nopember 2006 ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk kepentingan pada tingkat banding, pihak **PEMBANDING I / TERGUGAT I** menyerahkan Risalah **Memori Banding** yang



diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Agustus 2006 dan Salinan Risalah Pemberitahuan Memori Banding telah diserahkan kepada : -----

- Pihak **TERBANDING/PENGGUGAT** pada tanggal 31 Agustus 2006 ; -----
- Pihak **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V** semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V** pada tanggal 10 Oktober 2006 ; -----
- Ny. **AGNES H. HUTASOIT.** sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI** pada tanggal 18 Nopember 2006 ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk kepentingan pada tingkat banding, pihak **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V** semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V** telah menyerahkan Risalah **Memori Banding** yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 05 Oktober 2006 dan Salinan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada : -----

- Pihak **TERBANDING/PENGGUGAT** pada tanggal 05 Oktober 2006 ; -----
- Pihak **PEMBANDING I/TERGUGAT II** pada tanggal 10 Oktober 2006 ; -----
- Ny. **AGNES H. HUTASOIT.** sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI** pada tanggal 18 Nopember 2006 ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk kepentingan pada tingkat banding, **TERBANDING/PENGGUGAT**, telah menyerahkan Risalah **Kontra Memori Banding** yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 04 Oktober 2006 dan tanggal 21 Nopember 2006, dan Salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada : -----

- Pihak **PEMBANDING I / TERGUGAT I** pada tanggal 10 Oktober 2006 dan tanggal 24 Nopember 2006 ; -----
- Pihak **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V / TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V** pada tanggal 05 Oktober 2006 dan tanggal 28 Nopember 2006 ; -----
- Ny. **AGNES H. HUTASOIT.** sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI** pada tanggal 21 Nopember 2006 ; -----

----- Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk membaca/mempelajari berkas perkara tersebut sesuai dengan Risalah Pemberitahuan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang masing masing kepada : -----

1. **PARKYN B. SITANGGANG, SH.** Kuasa dari **SAYUTI bin MUSLIM** sebagai **PEMBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I**, pada tanggal 16 Nopember 2006 ; -----



2. **H. MUSTAFA KAMAL SINGADIRATA, SH. MH.**, Kuasa dari **FERDI PATTIASINA**, sebagai pihak **TERBANDING**, semula sebagai **PENGGUGAT**, pada tanggal 21 Nopember 2006 ; -----
3. **DAHRUL BAGINDO RATU, SH** Kuasa dari **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V**, semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V**, pada tanggal 28 Nopember 2006 ; -----
4. **Ny. AGNES H. HUTASOIT.** sebagai **TURUT TERBANDING VI**, semula sebagai **TERGUGAT XI** pada tanggal 21 Nopember 2006 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

----- Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari **PARA PEMBANDING (PEMBANDING I sampai dengan PEMBANDING V)** semula sebagai **TERGUGAT I** sampai dengan **TERGUGAT V (TERGUGAT INTI)** melalui kuasanya, telah diajukan dalam tenggang waktu serta cara-cara yang telah ditentukan undang-undang serta dengan seksama telah diberitahukan kepada para pihak, oleh karena itu pernyataan permohonan banding tersebut dapat diterima ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara, berita acara persidangan hakim tingkat pertama serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 209/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 01 Juni 2006, beserta bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah berdasarkan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, pertimbangan dan alasan-alasan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh **PARA PEMBANDING (PEMBANDING I sampai dengan PEMBANDING V)** semula sebagai **TERGUGAT I** sampai dengan **TERGUGAT V (TERGUGAT INTI)** dalam **Memori Banding** tanggal 30 Agustus 2006 (**PEMBANDING I** sampai dengan **PEMBANDING V**) dan **Memori Banding** tanggal 05 Oktober 2006 (**PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V**) dan **Kontra Memori** banding yang diajukan oleh **TERBANDING/PENGGUGAT** pada tanggal 04 Oktober 2006 dan tanggal 21 Nopember 2006 tidak ada mengandung hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan, akan tetapi hanya memuat ulangan keterangan-keterangan yang telah pernah mereka berikan dipersidangan Pengadilan Negeri, karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ; -----



----- Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 209/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 01 Juni 2006, patut dipertahankan untuk dikuatkan ; -----

----- Menimbang, bahwa **PEMBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I** dan **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V**, semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V (TERGUGAT INTI)** sebagai pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ; -----

----- Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari **PARA PEMBANDING (PEMBANDING I sampai dengan PEMBANDING V)** semula sebagai **TERGUGAT I** sampai dengan **TERGUGAT V (TERGUGAT INTI)** ; -----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 209/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 01 Juni 2006, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum **PEMBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I** dan **PEMBANDING II** sampai dengan **PEMBANDING V** semula sebagai **TERGUGAT II** sampai dengan **TERGUGAT V** untuk membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebanyak Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ; -----

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Selasa** tanggal **26 Desember 2006**, oleh kami : **H. SANIM DJARWADI, SH.** Ketua Pengadilan Tinggi Banten, selaku Ketua Majelis, **H. ATIK KARIM, SH.** dan **ABDULRAHIM PERANGIN-ANGIN, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 18 Desember 2006, Nomor : 105/Pen/2006/PDT/PT.BTN. untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dengan dibantu **FERY ARDIANSYA, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara ; -----



KETUA MAJELIS



H. SANIM DJARWADI, SH.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

1. H. ATIK KARIM, SH.

2. ABDULRAHIM PERANGIN-ANGIN, SH.

PANITERA PENGGANTI

FERY ARDIANSYA, SH.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai Putusan	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 3.000,-
3. Administrasi	Rp. 75.000,-
4. Pemberkasan	<u>Rp. 216.000,- +</u>
 J U M L A H	 Rp. 300.000,-