



PUTUSAN

NOMOR 285/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 di bawah ini dalam perkara antara:

1. **ROMANIH**, bertempat tinggal di Jalan H.R Rasuna Said, RT 005/RW.004, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **ABDILIAH**, bertempat tinggal di Jalan Jambu, RT 003/RW 001, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **ROSIDAH**, bertempat tinggal di Jalan H.R. Rasuna Said, RT 005/RW 004, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini Para Pembanding tersebut diatas diwakili kuasanya ARIS MASDIANTO, S.H., dan TB. RUDY AR ELZAHRO, S.E., S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "RD & PARTNER", yang beralamat di Tangerang, Jl. Dongkal Raya No.09, RT. 003 RW. 003, Kel. Cipondoh Indah, Kec. Cipondoh, Kota Tangerang, Banten 15148, Email : tb.rudy45@gmail.com, Mobile Phone ; 0812-8467-7899, 0859-7370-7489, berdasarkan surat kuasa Nomor SK-45/RDP/X/2024 tanggal 1 Oktober 2024, Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding;

Lawan:

1. **PT. TANGERANG MATRA REAL ESTATE**, Perseroan

Hal 1 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkedudukan di Synergy Building Lt, 17-19, Jalan Jalur Sutra Barat No.17, Kelurahan Panunggungan Timur, Kecamatan Pinang, Tangerang- 15143, Banten, berdasarkan Akta Nomor 7 tanggal 25 Mei 2023 perihal Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Tangerang Matra Real Estate, diwakili oleh TRI TAMTOMO HAJI RADEN DANOERI, S.H. dan EMIL SYARIF HUSEN, S.H., masing-masing dalam jabatannya selaku Direktur Utama dan Direktur berdasarkan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: MANUSUN HASUDUNGAN PURBA, S.H., PARULIAN PURBA, S.H., GARRY R. SHARON TAPILATU, S.H.,M.H., ABRAHAM NEMPUNG, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Purba & Rekan, beralamat kantor di Kompleks Ruko 85 Jalan Raden Intan II Nomor 85 F, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2024, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 04 Desember 2024 dibawah Register Nomor 5276/Sk.Pengacara/2024/PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **PENGGUGAT**;

2. PT MODERLAND REALTY, Tbk, Perseroan yang berkedudukan di Green Central City, Comercial Area 5 Floor, Jalan Gajah Mada Nomor 188, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: BUDI WIDARTO, S.H.,M.H., JONA LELY ISABELLA,S.H., HENDRIK PIETER FERDINANDUS, S.H.,LL.M., SERAFINA DYAH SEPTISARI, S.H.,LL.M., HENI ADIGAWATI, S.H., MOHAMAD SOFYAN, S.H.,M.H., HASBI ANSHARY, S.H.,M.Kn., MEILANI P TAMPUBOLON, S.H., AMIRRUDIN, S.H., KENNEDY WIJAYA, S.H.,M.H. dan TITO YUDHISTIRA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2023, terdaftar di Kepaniteraan

Hal 2 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/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

Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 08 Januari 2024 dibawah Register Nomor 84 /Sk. Pengacara /2024/PN.TNG., selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT IV**;

3. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG RI/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG RI/BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI BANTEN PADA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI BANTEN CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG selaku KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL CENGKARENG-BATUCEPER-KUNCIRAN pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kav-5, Cikokol, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: HASTARA ADI MAKAYASA, S.Kom., SUMIRAH, S.H., ASEP ERWIN, S.H., SAHRULLOH, LARASATI ENDAH PURNAMASARI, S.H. dan YOGA HADI SAPUTRA, S.H., Para Pegawai pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 2023, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Desember 2023 dibawah Register Nomor 896/Sk.B.HKM/2023/PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

4. MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA PADA KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT CQ DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA PADA

Hal 3 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA CQ. DIREKTUR JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH PADA DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH PADA DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN, PERKOTAAN DAN FASILITAS JALAN DAERAH CQ PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN TANAH JALAN TOL CENGKARENG-BATUCEPER-KUNCIRAN, yang beralamat di Perumahan Modernland, Jalan Pulau Dewa III Blok P-4-9, Keluarahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: RISHI RONNY WAHAB, S.H.,M.H., BACTIAR BONAVASIUS SITINDAON,S.H., SUGIARTI, S.H., Para Advokat/Pengacara pada Law Office RISHI WAHAB, S.H.,M.H & PARTNERS, beralamat kantor di Citra Tower, Tower Utara, Lt.6 Unit CI, Jalan Benyamin Sueb Kav.A6, Kemayoran, Jakarta Pusat, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Januari 2024 dibawah Register Nomor.468/Sk.Pengacara/2024/PN.TNG, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

5. LURAH PAKOJAN, berkedudukan di Kantor Kelurahan Pakojan, Jalan Rasuna Said, Gang Bunga Mekar, RT 02/RW.04, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya DYAH WURI SULISYATI, S.H. dan MUHAMMAD BUSRO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Desember 2023, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Desember 2023 dibawah Register Nomor 5326 /Sk.Pengacara/2023/ PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

Hal 4 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



Pengadilan Tinggi tersebut;

- Setelah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 285/PDT/2024/PT BTN., tertanggal 19 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah membaca surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Nomor 285/PDT/2024/PT BTN., tertanggal 19 Desember 2024 tentang hari sidang;
- Setelah membaca dan meneliti berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 1 Oktober 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan identitas tanah obyek sengketa yang disebut dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas dan Kepentingan (APH) Nomor 88 tanggal 16 Oktober 2013 yang merupakan dasar peralihan tanah obyek sengketa dari Tergugat IV kepada Penggugat yang menyebutkan Oktober 2013, yaitu bidang tanah seluas 2133 meter persegi C C.1139 Persil 71.S, seharusnya adalah C 1382 Persil 85.S yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Hal 5 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas dan Kepentingan (APH) Nomor 88 tanggal 16 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Suparji selaku Notaris Pengganti dari Amsori Hardyanto, S.H., M.Kn, yaitu bidang tanah seluas 2133 meter persegi Kohir C 1382 Persil 85.S yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, dimana 786 meter persegi bidang tanah yang merupakan bagian dari bidang tanah obyek sengketa dan yang diidentifikasi dengan Nomor 51 serta telah dibebaskan dalam rangka pengadaan tanah jalan tol Cengkareng-Batucapeper-Kunciran;
4. Menyatakan bidang tanah seluas 786 meter persegi yang diidentifikasi dengan Nomor 51 dan yang telah dibebaskan dengan ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah jalan tol Cengkareng-Batucapeper-Kunciran sebagaimana disebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 122/PDT.P.CON.S/2020/PN.TNG tanggal 17 November 2020, semula adalah merupakan bagian dari bidang tanah obyek sengketa, yaitu bidang tanah seluas 2133 meter persegi C 1382 Persil 85.S yang terletak di Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten;
5. Menyatakan PENGUGAT adalah pihak yang sah dan berhak atas uang senilai Rp. 2.701.366.000 (dua miliar tujuh ratus satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah) yang merupakan nilai ganti kerugian atas bidang tanah seluas 786 meter persegi dan yang merupakan bagian dari bidang tanah obyek sengketa seluas 2133 meter persegi yang telah dibebaskan dalam rangka pengadaan Jalan Tol Cengkareng Batucapeper Kunciran sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 122/PDT.P.CON.S/2020/ PN.TNG tanggal 17 November 2020;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mengaku sebagai yang berhak atas tanah obyek

Hal 6 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp.6.049.000.,(Enam juta empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng, diucapkan pada tanggal 1 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Oktober 2024, terhadap putusan tersebut Kuasa Tergugat I / Pembanding I, Tergugat II / Pembanding II, Tergugat III / Pembanding III, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SK-45/RDP/X/2024 tertanggal 1 Oktober 2024 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata Akta Pernyataan Banding secara Elektronik Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng, tertanggal 8 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan telah diberitahukan melalui surat tercatat dan secara elektronik kepada Terbanding I pada tanggal 14 Oktober 2024, kepada Terbanding II, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2024, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 9 Oktober 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Oktober 2024, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik dan melalui surat tercatat kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, dan Turut Terbanding I masing-masing pada tanggal 21 November 2024;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Para Terbanding melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Desember

Hal 7 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Desember 2024, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada kuasa Para Pembanding pada tanggal 19 Desember 2024;

Menimbang, bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari (*inzage*) berkas perkara Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng, kepada kuasa Para Pembanding tanggal 20 November 2024, kepada Terbanding I, II, dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III masing-masing tanggal 21 November 2024, di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan Para Pembanding/semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, pada pokoknya mohon sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah keliru dalam mempertimbangkan perkara ini, karena bukti-bukti dari Penggugat tidak benar;
- Bahwa kekeliruan yang lain adalah bahwa patut diduga pembelian tanah sengketa oleh Penggugat tidak asli alias palsu;
- Bahwa selain dari pada itu Pengadilan Negeri Tangerang adalah keliru atas kesimpulan asal tanah sengketa;
- Oleh karena itu memohon agar:
 1. Menerima permohonan Banding;
 2. Membatalkan Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri

Hal 8 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN.Tng, tertanggal 01 Oktober 2024;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar, karenanya Terbanding I/semula Penggugat, maka mohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 1 Oktober 2024;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, 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 1298/Pdt.G/2023/PN Tng tertanggal 1 Oktober 2024, memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat, Pengadilan Tinggi sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah dipertimbangkan secara benar dan tepat sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutuskan perkara ini, dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng tertanggal 1 Oktober 2024, dapat dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Hal 9 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1298/Pdt.G/2023/PN Tng tertanggal 1 Oktober 2024;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan untuk tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025 oleh kami, BINSAR SIREGAR, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, SYAIFONI, S.H., M.Hum., dan INRAWALDI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 285/PDT/2024/PT BTN tertanggal 19 Desember 2024, putusan mana diucapkan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 15 Januari 2025, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh WILAN WITARSIH, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara Elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal 10 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.



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

SYAIFONI, S.H., M.Hum.

BINSAR SIREGAR, S.H., M.Hum.

INRAWALDI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

WILAN WITARSIH, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. MeteraiRp. 10.000,00
2. RedaksiRp. 10.000,00
3. Biaya prosesRp.130.000,00

JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 11 dari 11 Hal Putusan Nomor 285/PDT/2024/PT.BTN.