



PUTUSAN
Nomor 98/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

KOPERASI PENGAYOMAN PEGAWAI DEPARTEMEN HUKUM DAN HAK

ASASI MANUSIA (KPPDK), dulu beralamat di Jl. HR. Rasuna Said Kelurahan Karet Kuningan, Kotamadya Jakarta Selatan, sekarang beralamat di Jalan. Tebet Raya No.12, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOCH. FADIL DJUWAID, SH. MM., MUDRADIN, SH. dan MICHAEL WANGGE, SH. MH. Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MOCH. FADIL DJUWAID & REKAN, beralamat di Jl. Rawa Jati Timur I No.9-B, Kalibata, Jakarta Selatan 12750, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGGUGAT** ;

L A W A N

- 1. NYONYA SITI MASLEHA MIFTACH**, beralamat di Gang Yahya No.08, Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2. YENY OKTRIANI AMBRAINI**, beralamat di Jl. Puspitek Pondok Benda Gang Melon, RT.017 RW.04, Kel. Buaran, Kec. Serpong Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
- 3. PEMERINTAH RI CQ KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ PEMERINTAH PROVINSI BANTEN CQ PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN CQ KECAMATAN SERPONG CQ KELURAHAN BUARAN**, beralamat di Jl. Ampera II, RT.001 RW.006, Kelurahan



Buaran, untuk selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING II semula **TERGUGAT III** ;

**4. PEMERINTAH RI CQ KEMENTERIAN AGRARIA
DAN TATA RUANG / BADAN PERTANIAN NASIONAL
CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL PROVINSI BANTEN CQ KANTOR
PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, untuk
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula
TERGUGAT IV ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten, tanggal 27 Agustus 2019, Nomor : 98/PEN/PDT/2019/PT.BTN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 31 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 02 Juni 2017 dalam Register Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia ("KPPDK") yang beranggotakan Unit Usaha Eselon I dan unit usaha Darma Wanita Persatuan di Lingkungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Akta Pendirian yang didaftarkan tanggal 16 Mei 1969 dengan Nomor Badan Hukum : 1683/12-67 dan Anggaran Dasar yang telah memperoleh pengesahan dari yang berwajib, masing-masing dan berturut-turut berdasarkan :
 - Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Departemen Koperasi Propinsi / Daerah Istimewa DKI Jakarta, Nomor : 56/BLP/5/1991 tertanggal 26 Nopember 1991 ;
 - Surat Keputusan Menteri Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil Republik Indonesia Nomor : 128/BH/PAD/KWK9/VII/1995 tertanggal 25 Juli 1995 ;

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor : 096/BH/PAD/-1.82/II/2007, tertanggal 30 Januari 2007 ;

Oleh karenanya kedudukan Penggugat sebagai Badan Hukum Koperasi telah sesuai ketentuan UU No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian sehingga berkualitas hukum sebagai Penggugat ;

2. Bahwa pada tanggal 19 Desember 1997 Penggugat telah membeli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran Tahun 1996 Gambar Situasi tanggal 18 April 1996 No.9501/1996 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) dari Nyonya Sriyati Nugraeni selaku penjual yang terletak di Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT.017 RW.04 Desa Buaran Kec. Serpong Kab. Tangerang, berdasarkan kwitansi tertanggal 19 Desember 1997. Bahwa selanjutnya bidang tanah tersebut di serahkan dan di kuasai Penggugat **DAN TELAH DIBERI TANDA-TANDA BATAS BERUPA PONDASI BATU KALI SUDAH DI PAGAR KELILING DAN TELAH DI BUATKAN PINTU GERBANG UNTUK KELUAR MASUK KE LOKASI TANAH DI DEPAN GANG MELON**, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tanggal 08 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

3. Bahwa oleh karena pada tanggal 20 Juni 1996 tanah Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran tahun 1996 Gambar Situasi tanggal 18 April 1996 No.9501/1996 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) atas nama penjual Ny. Sriyati Nugraeni hilang, maka Ny. Sriyati Nugraeni mengajukan permohonan kepada Tergugat IV untuk menerbitkan pengganti Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran tersebut yang hilang, pada tanggal 07 Oktober 2011 Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Ke II sebagai pengganti yang hilang yaitu Sertifikat Hak Milik No.750/Kel. Buaran Tahun 1996 dengan Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 (Bukti P.1) ;

4. Bahwa antara Penggugat dengan Nyonya Sriyati Nugraeni pada tanggal 27 Maret 2015 di buat kan Akta Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.750/Kel. Buaran tahun 1996 dengan Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



28.04.05.07.02114 dan Nyonya Hajjah Sriyati Nugraeni untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta Jual Beli telah memperoleh persetujuan dan Kuasa dari Anaknya yaitu :

- I. Nyonya Dokter Hajjah Rita Verita Sri H, MM. MH.Kes. beralamat di Jl. Gading Utara VI Blok 17/1, RT. 005 RW. 006, Kelurahan Cisaranten Endah, Kecamatan Arcamanik Kota Bandung Jawa Barat ;
- II. Nyonya Santi Deliana Ridwan, SE. beralamat di Jl. Terusan Tanjung, B.18, Blok B RT.005 RW.006, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere Kota Depok Jawa Barat ;
- III. Nyonya Susan Mulyani Sri Y beralamat di Jl. Kebalen VI/1, RT.006 RW.005, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
- IV. Nyonya Dokter Retty Widiastuti Sri H beralamat di Komplek DKI, Blok S.3/21.22, RT.017 RW.002, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur ;

Selaku penjual dengan Penggugat (Haji Erwin Aziz, SH. MH.) dalam jabatan selaku Ketua Umum Pengurus **Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 28/2015 tanggal 27 Maret 2015 dibuat dihadapan Syaifuddin Zuhri, SH. MKn. selaku PPAT Kota Tangerang Selatan** (Bukti P-2) ;

5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.28/2015 tanggal 27 Maret 2015, dibuat dihadapan Syaifuddin Zuhri, SH. MKn. selaku PPAT Kota Tangerang Selatan, tanah Sertifikat Hak Milik No.750/Kel. Buaran tahun 1996 Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 atas nama Ny. Sriyati Nugraeni, telah beralih atas nama Penggugat, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16/1997 tanggal 09 Desember 1997, pada tanggal 06 April 2015 menjadi **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.01232/KEL. BUARAN SURAT UKUR TANGGAL 12 AGUSTUS 2011 NO.516/BUARAN/2011 SELUAS 1.330 M² (SERIBU TIGA RATUS TIGA PULUH METER PERSEGI) NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH (NIB) 28.04.05.07.02114**, dalam jangka waktu 30 tahun berakhir haknya pada tanggal 18 Juli 2044 (Bukti P-3) ;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Buaran, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan pada tanggal 06 September 2016 No.593.5/18/Kel.Br. 2016 mengenai batas-batas tanah Sertifikat Hak

Halaman 4 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 yaitu :

- Utara Tanah Milik : Sadih Nepin ;
- Timur : Gang Melon ;
- Selatan Tanah Milik : M. 192 Gs 1055/75 dan M. 193 Gs 1056/75 ;
- Barat Tanah Milik : Logod Bin Madin ;

(Bukti P-4) ;

7. Bahwa Penggugat sejak tanggal 19 Desember 1997 sebagai pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran Tahun 1996 Gambar Situasi tanggal 18 April 1996 No.5901/1996 seluas 1.330 M², (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Kel. Buaran/2011 seluas 1.330 M², (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang (Bukti P-5) ;

8. Bahwa oleh karenanya Penggugat adalah pemilik sah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 ;

9. Bahwa namun saat ini di dalam lokasi bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 **TELAH DIBUAT PAGAR KELILING DAN BERDIRI DUA BANGUNAN 18 UNIT RUMAH KONTRAKAN** yang didirikan oleh Tergugat II sekitar tahun 2008, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dengan alas hak **Sertifikat Hak Milik No.191/Desa Buaran tahun 1975 Gambar Situasi tanggal 22 April 1975 No.1054/1975** seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) **DENGAN TIDAK ADA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH (NIB)** ;

10. Bahwa berdasarkan riwayat tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran adalah perubahan dari Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran Tahun 1996 yang mana dilakukan pendaftaran

Halaman 5 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

pertama kali berdasarkan **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 190/BUARAN GAMBAR SITUASI TANGGAL 22 APRIL 1975 NO.1053/1975 YANG MANA TERBIT TERLEBIH DAHULU DARIPADA SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 191/DESA BUARAN TAHUN 1975 MILIK TERGUGAT I ;**

11. Bahwa faktanya berdasarkan dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M², (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 milik Penggugat dijelaskan bahwa, posisi bidang Tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Desa Buaran Tahun 1975 **GAMBAR SITUASI Tanggal 22 April 1975 No.1054/1975** Seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) **TERLETAK DI SEBELAH TIMUR TANAH MILIK PENGGUGAT ;**

12. Bahwa hal mana telah dikuatkan pula oleh Surat Keterangan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang BPN RI tanggal 01 Agustus 2012 perihal pengukuran rekonstruksi / pengembalian batas telah dijelaskan lokasi tanah Penggugat dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.750/Buaran Surat Ukur No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M², (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 **SEBAGIAN TELAH DIKUASAI OLEH PIHAK LAIN ;**

13. Bahwa oleh karenanya bidang tanah yang menjadi klaim yuridis Tergugat I dan Tergugat II Sertifikat Hak Milik No.191/Desa Buaran Tahun 1975 Gambar Situasi tanggal 22 April 1975 No.1054/1975 seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) **LETAKNYA BERADA DI LUAR BIDANG TANAH MILIK PENGGUGAT ;**

14. Bahwa meskipun Tergugat I patut mengetahui dengan jelas bahwa bidang tanah miliknya berada di luar bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114, namun Tergugat II telah mendirikan pagar pemisah dan dua bangunan 18 (delapan belas) lantai yang diteruskan penguasaannya oleh Tergugat I sampai sekarang dengan tetap menyewakan dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan tersebut kepada pihak lain ;

15. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat I melakukan tindakan menguasai dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan dalam lokasi bidang tanah Penggugat milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal

Halaman 6 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD)** ;

16. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat II yang mendirikan pagar pemisah dan dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan di dalam lokasi bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD)** ;

17. Bahwa Penggugat setelah melakukan penelusuran atas dokumen Sertifikat Hak Milik No.191/Desa Buaran Tahun 1975 Gambar Situasi tanggal 22 April 1975 No.1054/1975 seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) ternyata ditemukan fakta peralihan hak yang cacat hukum, dengan alasan sebagai berikut

a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran Tahun 1975 berasal dari konversi bekas tanah milik adat persil No.67a.D.II.C.169 yang **DILAKUKAN PENDAFTARAN PERTAMA KALI OLEH PEMEGANG HAK A.N. SADIH NEPIN DICATAT PADA TANGGAL 22 APRIL 1975** ;

b. Bahwa namun berdasarkan catatan dokumen Sertifikat Hak Milik No.191/Desa Buaran tahun 1975 sebab peralihan hak dari Sadih Nepin kepada Drs. Tadjudin Nur Hamid adalah berdasarkan **AKTA JUAL BELI NO.168/JB/AGR/1974 TANGGAL 18 MEI 1974 DIBUAT NURUT ILYAS BA PPAT/CAMAT SERPONG** ;

c. Bahwa oleh karenanya Akta Jual Beli No.168/Jb/Agr/1974 tanggal 18 Mei 1974 terdapat cacat hukum dalam pembuatannya oleh karena **TIDAKLAH MUNGKIN SERTIFIKAT HAK MILIK NO.191/BUARAN YANG BARU DILAKUKAN PENDAFTARAN PERTAMA KALI PADA TANGGAL 22 APRIL 1975 DAPAT MENJADI OBYEK AKTA JUAL BELI NO.168/JB/AGR/1974 TANGGAL 18 MEI 1974** ;

d. Bahwa oleh karenanya Akta Jual Beli No.168/Jb/Agr/1974 tanggal 18 Mei 1974 Telah Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1320 KUH Perdata ;

Halaman 7 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

Syarat sah suatu Perjanjian :

- Sepakat ;
- Cakap ;
- Obyek tertentu ;
- Causa yang halal ;

18. Bahwa oleh karenanya Akta Jual Beli No.168/Jb/Agr/1974 tanggal 18 Mei 1974 dibuat Nurut Ilyas BA PPAT/Camat Serpong terdapat cacat hukum dalam pembuatannya, maka sebagai akibat hukum **SEGALA TURUNAN PERALIHAN HAK BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NO.168/JB/AGR/1974 TANGGAL 18 MEI 1974 DIBUAT NURUT ILYAS BA PPAT/CAMAT SERPONG ADALAH CACAT HUKUM DAN HARUS DIBATALKAN YAITU :**

- a. Akta Jual Beli tanggal 19 Pebruari 2004 dibuat oleh Ardi Iriansyah, SH selaku PPAT antara : 1. Miriayam Mokoginta, 2. Siti Nur Hagi, 3. Siti Syafriah, 4. Siti Hadijah dan 5. Muhamad Mustaqim (Ahli waris Drs. Tadjudin Nur Hamid) dan Tergugat II / (Yeny Oktriani Ambraini) sebagaimana pencatatan tanggal 29 Maret 2004 ;
- b. Akta Jual Beli No.1077/2011 tanggal 27 Desember 2011 di buat dihadapan Amsori Hardianto, SH. Mkn. PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang antara Tergugat II (Yeny Oktriani Ambriani) kepada dan Tergugat I (Siti Masleha Miftach) sebagai mana pencatatan pada tanggal 16 April 2012 ;

19. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan Pengadilan Negeri Tangerang untuk menyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan terhadap :

- a. Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran tanggal 18 Mei 1974 No.168/Jb/Agr/1974 antara Sadih Nepin dengan Drs. Tadjuddin Nur Hamid di buat di hadapan Nurut Ilyas, BA. Camat Kecamatan Serpong ;
- b. Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran antara Miriayam Mokoginta, Siti Nur Hagi, Siti Syafriah, Siti Hadijah dan Muhamad Mustaqim dengan Nona Yeny Oktriani Ambraini tanggal 19 Februari 2004 No.06/2004 yang di buat oleh Andi Iriansyah, SH. selaku PPAT ;
- c. Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran antara Nona Yeny Oktriani Ambraini dengan Siti Masleha Miftach tanggal 27 Desember 2011 No.1077/2011 dibuat dihadapan Amsori

Halaman 8 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

Hardianto, SH. Mkn. OPPAT Wilayah Kabupaten Tangerang adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;

20. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran Tahun 1975 berasal dari konversi bekas tanah milik adat persil No.67a.D.II.C.169, maka Penggugat setelah mencoba untuk melakukan penelusuran dokumen tanah bekas Milik Adat Persil No.67aD.IIC.169 Desa Buaran, Kec. Serpong, Kab Tangerang, Provinsi Jawa Barat atas nama Sadih Nepin di Kantor Tergugat III, namun ternyata data tanah bekas Milik Adat Persil No.67aD.IIC.169 telah dihilangkan dalam catatan di buku leter C Kelurahan Buaran dengan alasan tidak jelas, perbuatan Tergugat III mana telah menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan Penggugat ;

21. Bahwa oleh karena Tergugat III dengan telah menghilangkan dalam catatan daftar buku Leter C Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang Provinsi Jawa Barat atas sebidang tanah dari tanah bekas Milik Adat Persil 67a.D.IIC.169 atas nama Sadih Nepin maka Tergugat III adalah bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian oleh karenanya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang merugikan Penggugat, sehingga layak digugat untuk bersedia tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

22. Bahwa terkait dengan perbuatan Tergugat I melakukan tindakan menguasai dua bangunan 18 unit rumah kontrakan dalam lokasi atau dalam areal tanah Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114, Penggugat telah melakukan upaya hukum mengajukan permohonan kepada Tergugat IV berdasarkan surat pada tanggal 12 Agustus 2016, No.012/ALBHA/VIII/2016, akan tetapi sampai dengan gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Tangerang, Tergugat IV tidak menunjukkan keseriusannya menanggapi permohonan Penggugat untuk menyelesaikan dan memberikan jawaban atas Surat Penggugat tersebut di atas, tindakan Tergugat IV tersebut dapat di kualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sehingga layak digugat untuk bersedia tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

23. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Secara Tanpa Hak Menguasai Dan Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa kehilangan potensi pendapatan dari nilai ekonomis

Halaman 9 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



bidang tanah milik Penggugat aquo maka sebagai konsekuensi hukumnya Tergugat I dan Tergugat II, harus memberikan ganti kerugian kepada Penggugat, berdasarkan Pasal 1365 jo Pasal 1366 KUHPerdara, yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

Pasal 1366 KUHPerdara :

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya” ;

24. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah memperoleh keuntungan dari menyewakan / mengontrakkan dua bangunan 18 unit rumah kontrakan di dalam lokasi atau bidang tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 kepada pihak lain terhitung sejak bulan Januari 2008 sampai dengan sekarang dan / atau sampai telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan perinciannya sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

No	Bulan	Tahun	Besaran sewa per bulan (Rp)	Besaran sewa per bulan (Rp)	Jumlah Unit	Total (Rp)
1	Januari- Desember	2008	300.000,-	3.600.000,-	18	64.800.000,-
2	Januari- Desember	2009	350.000,-	4.200.000,-	18	75.600.000,-
3	Januari- Desember	2010	400.000,-	4.800.000,-	18	86.400.000,-
4	Januari- Desember	2011	450.000,-	5.400.000,-	18	97.200.000,-
5	Januari- Desember	2012	500.000,-	6.000.000,-	18	108.000.000,-
6	Januari- Desember	2013	550.000,-	6.600.000,-	18	118.800.000,-
7	Januari-	2014	600.000,-	7.200.000,-	18	129.600.000,-

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Desember					
8	Januari- Desember	2015	650.000,-	7.800.000,-	18	140.400.000,-
9	Januari- Desember	2016	700.000,-	8.400.000,-	18	151.200.000,-
Total						972.000.000,-
Terbilang : Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah ;						

Bahwa nilai kerugian ini masih akan bertambah terus sampai putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti ;

b. Biaya Transportasi dan Akomodasi selama mengurus perkara yang sudah berjalan pada saat ini di perkirakan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

c. KERUGIAN MORIL

- Bahwa disamping kerugian materiil seperti yang di uraikan tersebut diatas Penggugat mengalami kerugian moril karena Penggugat telah menghabiskan waktu dan tenaga untuk mengurus dan atau menyelesaikan perkara ini dengan Para Tergugat yang seharusnya dapat di pergunakan untuk melaksanakan pekerjaan lain akan tetapi terpaksa digunakan untuk mengurus persoalan dengan Para Tergugat, dan disamping itu telah sangat mengganggu ketenangan serta konsentrasi Penggugat kerugian ini sebenarnya akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak ternilai harganya, namun demi tegaknya hukum dan keadilan maka sangatlah pantas dengan jumlah tertentu sebagai pengganti kerugian moril Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

25. Bahwa untuk menjamin dan mengamankan hak Penggugat supaya Tergugat I tidak menghilangkan bukti-bukti atas tanah milik Penggugat serta agar tidak sia-sia (illusoir) dan ada petunjuk yang kuat Tergugat I tidak mau menyelesaikan kewajibannya serta patut diduga akan mengalihkan atau dipindah tangankan secara melawan hukum kepada pihak lain, dengan ini Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan meletakkan Sita Jaminan (Consevoir Baslaag) dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat I yang berada di dalam lokasi atau areal tanah Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M²



(seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 ;

26. Bahwa oleh karena dalil dan argumen Penggugat didasarkan oleh fakta dan bukti-bukti otentik sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (Uitvorbaar Bijvoorradd) ;

27. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atas putusan perkara aquo, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda atas keterlambatannya melaksanakan putusan ganti rugi kepada Penggugat, terhitung sejak saat keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Hakim Majelis yang memeriksa perkara, berkenan memutuskan Gugatan ini sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) terhadap :
2 (Dua) bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan atas nama Tergugat I yang berada dalam lokasi bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114. terletak di Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT.017 RW.04, Kel Buaran, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah menurut hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara Tanah Milik : Sadih Nepin ;
- Timur : Gang Melon ;
- Selatan Tanah Milik : M. 192 Gs 1055/75 dan M. 193 Gs 1056/75 ;

Halaman 12 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



- Barat Tanah Milik : Logod Bin Madin ;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai dua bangunan 18 (delapan belas) unit kontrakan bangunan diatas bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat II mendirikan pagar pemisah dan dua bangunan 18 (delapan belas) unit kontrakan bangunan diatas bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL :

a. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas dua bangunan 18 unit rumah kontrakan sebesar Rp. 972.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) nilai kerugian mana akan bertambah terus sampai keputusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti (in krach van gewijsde) ;

b. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya pengurusan perkara sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

B. KERUGIAN MORIL :

Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda atas keterlambatannya melaksanakan putusan ganti rugi kepada Penggugat, terhitung sejak saat keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;



8. Menghukum Tergugat I dan kepada siapapun mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan dan menyerahkan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114. atas nama Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) setempat dikenal dengan Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT.017 RW.04, Kel Buaran, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah menurut hukum tanpa syarat dan dalam keadaan baik dan kosong ;
9. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 18 Mei 1974 No.168/Jb/Agr/1974 antara Sadih Nepin dengan Drs. Tadjuddin Nur Hamid dibuat dihadapan Nurut Ilyas, BA. Camat Kecamatan Serpong adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;
10. Menyatakan Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran antara Miriayam Mokoginta, Siti Nur Hagi, Siti Syafriah, Siti Hadijah dan Muhamad Mustaqim dengan Nona Yeny Oktriani Ambraini tanggal 19 Februari 2004 No.06/2004 yang di buat oleh Andi Iriansyah, SH. selaku PPAT adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;
11. Menyatakan Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran antara Nona Yeny Oktriani Ambraini dengan Siti Masleha Miftach tanggal 27 Desember 2011 No.1077/2011 dibuat dihadapan Amsori Hardianto, SH. Mkn. PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan atas nama Tergugat I yang berada dalam lokasi bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114. terletak di Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT.017 RW.04, Kel Buaran, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan ;
13. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;



14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara di tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung secara bersama-sama (tanggung renteng) ;

15. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, Kasasi atau Perlawanan (verzet) ;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada persidangan 13 Nopember 2017 Penggugat mengajukan perbaikan mengenai posita dalam gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa menurut Pasal 127 Rv, perubahan gugatan merupakan hak yang diberikan kepada Penggugat. Berarti hakim maupun tergugat tidak boleh menghalangi dan melarangnya, Penggugat bebas mempergunakan hak itu, asalkan berada dalam kerangka dalam kerangka dibenarkan hukum ;

2. Bahwa berdasarkan keputusan Mahkamah Agung RI No.934K/Sip/1984 tanggal 19 September 1985 antara lain menyatakan : "Sesuai Yurisprudensi perubahan gugatan tuntutan selama persidangan diperbolehkan". (Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH. halaman 92 dan halaman 93) ;

- Bahwa oleh karena itu cukup beralasan mengajukan perubahan sebahagian gugatan Penggugat pada poin 6 halaman 4 Gugatan Penggugat di kutip sebagai berikut yaitu :

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Buaran, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan pada tanggal 06 September 2016 No.593.5/18/Kel.BrM 2016 mengenai batas-batas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 yaitu :

- Utara Tanah Milik : Sadih Nepin ;
- Timur : Gang Melon ;
- Selatan Tanah Milik : M.192 Gs 1055/75 dan M.193 Gs 1056/75 ;
- Barat Tanah Milik : Logod bin Madin ;

(Bukti P-4) ;

- Bahwa adapun perubahan sebahagian Gugatan Penggugat sehingga berbunyi sebagai berikut, bahwa pemilik yang sah menurut hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor

Halaman 15 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara Tanah Milik : Sadih Nepin ;
- Timur : Gang Melon ;
- Selatan Tanah Milik : M.192 Gs.1055/75 dan M.193 Gs.1056/75 ;
- Barat Tanah Milik : Logod bin Madin;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN

TINJAUAN YURIDIS TENTANG :

A. TENTANG SERTIFIKAT dan PENDAFTARAN TANAH

1. Bahwa Tergugat I (konvensi) dan Tergugat II (konvensi) secara tegas dan berdasarkan hukum **MENOLAK** seluruh dalil fundamentum petendi / posita dalam Gugatan Penggugat, karena sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak mendukung rarn reformasi agrarian yang dijalankan oleh Pemerintah Republik Indonesia, serta bertentangan dengan hukum yang berlaku ;

2. Bahwa setelah mencermati, mempelajari, meneliti secara seksama didasarkan kepada aturan yuridis ditemukan bahwa inti Gugatan Penggugat adalah keberatan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 00191, N.I.B. 28.04.0.5.0.7.01583 atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I) Surat Ukur tanggal 18 Juni 2012, No.106/BUARAN/2012, Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Sertifikat Pengganti sebagai pengganti blanko lama Hak Milik No.191/Buaran, D.L301, tanggal 05 Juni 2012, No.46333, dengan batas-batas tanah :

Utara : Maun bin Sabah ;

Timur : Sadih Napin ;

Selatan : Jalan GG. Melon & M.192, Gs.1055/75 ;

Barat : M.190, Gs.1053/75 ;

3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00191/Kel.Buaran, N.I.B. 28.04.0.5.0.7.01583 atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I) seperti tersebut pada poin 2 di atas dahulu adalah bekas tanah bersertifikat Hak Milik No.191, NIB : 01583 atas nama SADIFI NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 75, No: 1054. Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi

Halaman 16 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

Jawa Barat bekas tanah milik adat Persil No.67a.D.II.C169
nama SADIH NAPIN. Dengan batas-batas asli sebagai berikut :

Utara : Maun bin Sabah ;
Timur : Sadih Napin ;
Selatan : Jalan GG. Melon & M.192, Gs.1055/75 ;
Barat : M.190, Gs.1053/75 ;

4. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.9 Tahun 1997 jo No.15 Tahun 1997 dan No.1 Tahun 1997 Jo No.2 Tahun 1998 jo No.6 Tahun 1998 pengurusan pendaftaran tanah dapat dilakukan sendiri oleh pemohon yang bersangkutan atau dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 jo Pasal 2 jo Pasal 3 huruf (f) dan (g) Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 tentang BPN, Sertifikat Hak Milik adalah merupakan produk administrasi yang menjadi kewenangan mutlak Pemerintah RI sebagai pelaksanaan administrasi negara yaitu Kementerian eq Kementerian RI ATR / BPN cq Kanwil ATR / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dahulu Provinsi Jawa Barat cq Kantor Pertanahan ATR / BPN Kota Tangerang ;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 05 September 1964 No.223.K/Sip/1964 menegaskan bahwa sejak berlakunya UU No.5 Tahun 1960, bahwa yang berwenang menyatakan seorang ditetapkan sebagai pemilik tanah adalah Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jendral Agraria bukan Hakim. Artinya sengketa tentang sertifikat tanah adalah menjadi tugas dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (Rusmadi Murad : 1991,h.31) ;
7. Bahwa berdasarkan Pasal I angka 20 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf (c) UU Pokok Agraria No.5/1960, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan liik tanggungan yang yang masing-masing sudah dibukukan di dalam buku tanah yang bersangkutan ;
8. Bahwa tujuan diberikannya sertifikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah :
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
 - (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

Halaman 17 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 ditegaskan sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

10. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Disebutkan kewenangan penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan, tersebut dalam Bab III sebagai berikut : - kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4, Kewenangan Kanwil BPN diatur dalam Pasal 7 sampai 10, kewenangan BPN RI diatur dalam Pasal 12 dan 13, bertolak dari ketentuan di atas jelas bahwa yang berwenang menerbitkan sertifikat adalah Kepala BPN RI dan Kanwil BPN ;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional ditegaskan "BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral" mengingat sertifikat hak atas tanah sebagai produk hukum berupa keputusan tata usaha Negara yang menjadi kewenangan mutlak Badan Pertanahan Nasional RI cq Kanwil BPN eq Kepala Kantor Pertanahan;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional juncto Pasal 1 angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 4 UU No.5 Tahun 1986 jo UU No.9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaksanaan tugas : "Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di

Halaman 18 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daerah" dan "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" dan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) cq Sertifikat Hak Milik Nomor 00191, N.I.B. 28.04.0.5.0.7.01583, atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I), Surat Ukur tanggal 18 Juni 2012, No : 106/BUARAN/2012, Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang, Provinsi Banten, cq Sertifikat Hak Milik No.191, NIB : 01583 atas nama SADIH NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 1975, No : 1054 Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

13. Bahwa oleh karena inti gugatan yang diajukan PENGUGAT adalah merupakan sengketa di bidang Keputusan Administrasi Negara yaitu Sertifikat Hak Milik VERSUS Sertifikat Hak Guna Usaha, yaitu keberatan PENGUGAT terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00191, NIB.28.04.0.5.0.7.01583, atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I), Surat Ukur tanggal 18 Juni 2012, No : 106/BUARAN/2012, Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang, Provinsi Banten cq Sertifikat Hak Milik No.191, NIB : 01583 atas nama SADIH NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 1975, No : 1054 Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat VERSUS Sertifikat HGU No.01232/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516.2011, luas. 1.330 m2, NIB 28.04.05.07.02114 dahulu adalah Sertifikat Hak Milik No.750/Desa BuaranJl996, gambar situasi tanggal 18 April 1995 No.9501/1996, Luas :1.330 m2 atas nama Nyonya Sriyati Nugraeni. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 juncto Pasal 2 huruf (a) UU No.5/1986 jo UU No.9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan bahwa sengketa administrasi pertanahan atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah kewenangan absolute PERADILAN TATA USAHA NEGARA. Dan tidak menjadi kewenangan PTUN atau menjadi kewenangan Peradilan Umum bila Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pembuatan hukum

Halaman 19 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



perdata, umpamanya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata (Vide. Penjelasan Atas Pasal 2 UU No.5/1986 ttg PTUN) ;

14. Bahwa bilamana dalam proses pengukuran dan pemasangan batas tanah 22 April 1975 oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang cq Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat cq Kepala 13PN RI cq Kementerian Dalam Negeri cq Pemerintah RI serta diterbitkannya sertifikat Sertifikat Hak Milik No.191, NIB 01583 atas nama SADIH NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 1975, No : 1054. Luas 650 m2 atau sejak 42 tahun yang lalu terhitung mulai 15 April 1975 sampai dengan perkara ini dua kali diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang yaitu : pertama dalam perkara 818/PDT.G/2016 /PN.TNG yang telah diputus tanggal 17 April 2017 dan kedua dalam perkara 405/PDT.G/2016/PN.TNG, terdapat PIHAK-PIHAK yang merasa dirugikan, dalam hal ini eq PENGUGAT dan atau NYONYA SRIYATI NUGRAENI dan atau PARA AHLI WARIS NYONYA SRIYATI NUGRAENI (NYONYA HAJJAH RITA VERITA II, MM, MH.Kes., NYONYA SANTI DELIANA RIDWAN, SE., NYONVA SUSAN MULYANI SRI Y dan NYONYA DOKTER RETTY WIDIASTUTI SRI H), berdasarkan Pasal 53 ayat (1) jo Pasal 47 UU No.5/1986 jo UU No.9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Artinya orang yang diperkenankan oleh UU untuk mengajukan gugatan hanya orang atau badan hukum perdata yang memiliki *STANDY OF JUDICIO* ;

15. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian di atas jelas bahwa berdasarkan hukum, sengketa kedua sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00191, N.I.B.28.04.0.5.01583 atas nama Nyonya SITI MASLANA MIFTACH (TERGUGAT I) cq Sertifikat Hak Milik No.191, NIB 01583 atas nama SADIH NAPIN, VERSUS Sertifikat Hak Guna Usaha No.01232/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/2011, Luas. 1.330 m2, NIB 28.04.05.07.02114 dahulu adalah Sertifikat Milik No.750/Desa

Halaman 20 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buaran/1996, gambar situasi tanggal 18 April 1995 No.9501/1996 luas : 1.330 m² atas nama Nyonya Sriyati Nugraeni Cs adalah sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang mana berdasarkan Pasal 47 UU No.5/1986 menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Dengan demikian jelas pula bahwa dalam perkara aquo Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang ;

16. Bahwa berdasarkan Pasal 20 UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria :

- (1) Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipanggil orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain ;

17. Bahwa pengertian hak milik menurut Buku Kedua KUH PERDATA disebutkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya ...dst ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 571 KUH Perdata ditegaskan Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atas dan di dalam tanah itu. Di atas tanah pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan di bawah tanah pemilik dapat menggali dan mengambil hasilnya dari dalam tanah yang diperolehnya ...dst ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 572 KUH Perdata ditegaskan setiap hak milik harus dianggap bebas, barang siapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain harus membuktikan hak itu;

18. Bahwa setiap orang pemilik hak atas tanah dijamin haknya untuk membangun pagar atau tembok pembatas tanah pekarangan dengan tanah milik orang lain :

- Bahwa berdasarkan Pasal 572 KUH Perdata para pemilik (tanah) pekarangan yang bertetangga mempunyai hak dan kewajiban satu sama lain ...dst ;

Halaman 21 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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 berdasarkan Pasal 630a KUH Perdata ditegaskan tiap pemilik pekarangan dapat mengharuskan masing-masing pemilik pekarangan yang bertetangga untuk membuat tanda perbatasan antara pekarangan mereka ;

- Bahwa berdasarkan Pasal 630 KUH Perdata ditegaskan setiap pemilik boleh menutup pekarangannya ;

- Bahwa berdasarkan Pasal 634 KUH Perdata ditegaskan tanda yang menunjukkan tembok batas itu bukan milik bersama antara lain adalah :

1. Bahwa bagian atas tembok itu, pada belahan yang satu menjulang ke atas dan berdiri tegak lurus di atas bagian bawah dan pada belahan lain miring ke bawah ;

2. Bahwa tembok itu, pada belahan yang satu menyangga atau menopang sebuah bangunan atau tingkat, sedangkan pada belahan lain tidak ada bangunan yang dipotong atau disangga secara demikian ;

3. Bahwa pada waktu membuat tembok hanya di sebelah saja ditempatkan hubungan, birai batu atau batu yang menonjol. Dalam hal yang demikian, tembok dianggap semata-mata milik pemilik pekarangan pada belah mana bangunan tingkat birai batu. batu yang menonjol atau talang hubungan sejenis terdapat ;

19. Bahwa pada dasarnya jual beli dengan obyek Tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik No.191, NIB : 01583 atas nama SADIH NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 1975, No : 1054. Luas 650 m2, bekas tanah milik adat persil No.67a. DII, CJ169, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat antara :

(1) TERGUGAT I dengan TERGUGAT II di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Amsori Hardyanto, SH. MKn. pada hari Selasa tanggal 27 Desember 2011 di Jl. Raya Cikupa Pasar Kemis, Ruko Taman Laguna, LM-11, Sukoharjo, Tangerang, Akta Jual Beli Otentik No.1077/2011 ;

(2) TERGUGAT II dengan PARA AHLI WARIS Drs. TAJUDIN NUR HAMID (MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK) di hadapan Notaris & PPAT Ardi Iriansyah, SH. pada hari Kamis, 19 Februari 2004, di Jl. Puspitek Raya Buaran No.71, Serpong Tangerang, Akta Thai Beli Otentik No.6/2004 dan ;

Halaman 22 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



(3) Drs. TAJUDIN NUR HAMID (Alm) dengan SADIH NAPIN di hadapam Nurut Iljas, BA. PPAT Camat, Kecamatan Serpong tanggal 18 Mei 1974 No.168/jb/Agr/1974 yang baru dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten kota Tangerang tanggal 22 April 1975 adalah berdasarkan hukun terkait perjanjian dan jual beli yang berlaku seperti tersebut di bawah im sebagai berikut :

- 1) Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata ditegaskan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ;
- 2) Bahwa berdasarkan Pasal 1320 syarat sah perjanjian KUH Perdata ditegaskan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 - c) Suatu hal tertentu ;
 - d) Suatu sebab yang halal ;
- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata ditegaskan sebab-sebab batalnya perjanjian dan jual beli : Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;
- 4) Bahwa berdasarkan Pasal 1327 KUH Perdata ditegaskan. Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti perjanjian itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam atau jika tidak dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh Undang - Undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya (KUHPerd. 1115, 1449 dst., 1454, 1456, 1892) ;
- 5) Bahwa berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata ditegaskan penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan (KUHPerd. 1053, 1065, 1449, 1865, 1922) ;



- 6) Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ditegaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang - Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;
- 7) Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata ditegaskan persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317 (KUHPerd. 1178, 1523, 1815, 1818, 1857 : F. 152);
- 8) Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata ditegaskan Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan selanjutnya disebut penjual dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan selanjutnya disebut pembeli ;
20. Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum di atas jelas telah terpenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata angka 3 tentang suatu hal tertentu dalam perbuatan hukum jual beli antara subjek hukum Drs. TAJUDIN NUR HAMID (Alm) dengan SADIH NAPIN pada 18 Mei 1974 No.168/Jb/Agr/1974 dan seterusnya dengan objek jual beli berupa tanah milik adat persil No.67a. DII, C.169. SADIH NAPIN, yang untuk selanjutnya telah disertifikatkan oleh SADIH NAPIN pada 22 April 1975 menjadi Hak Milik No.191, NIB. 01583, gambar situasi tanggal 22 April 1975, No.1054, luas 650m2, terletak di Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat ;
21. Bahwa berdasarkan asal-usul objek perbuatan hukum jual beli antara subjek hukum di dasarkan atas kesepakatan dan kecakapan serta tidak ada unsur yang dapat membatalkan jual beli tersebut berupa kehilafan, paksaan dan penipuan sebagai mana disebut Pasal 1321 jo Pasal 1327 KUH Perdata, maka jelas jual beli in casu adalah sah dan berdasar hukum;

B. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

22. Bahwa tujuan utama Gugatan PENGGUGAT aquo adalah untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00191, N.I.B.

Halaman 24 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28.04.0.5.0.7.01583 atas nama Nyonya SITI MASLARA MIFTACH (TERGUGAT I) cq Sertifikat Hak Milik No.191, NIB 01583 atas nama SADIH NAPIN yang mana kedua sertifikat hak milik tersebut adalah produk terbitan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang secara terus menerus dan berkesinambungan telah diperiksa secara periodik keasliannya dan keabsahannya di daftar Pembukuan Administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sejak 06 Oktober 2001 peralihan dari SADIH NAPIN jual ke Drs. TAJUDIN NUR HAMID tanggal 29 Maret 2004 dalam daftar di 208 No. 18994 dan di 307 No.23783 peralihan dari Drs. TAJUDIN NUR HAMID waris ke MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK, 29 Maret 2004 dalam daftar di 208 No.18997 dan di 307 No.2378 peralihan dan MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK jual ke YENI OKTRIANI AMRANI (TERGUGAT II) tanggal 22 Juni 2010 di 303 No.30579, 24 Maret 2011 di 303 No.16428, 26 Mei 2011 di 303 No.29011, 20 Desember 2011 di 303 No.78736 dan 22 Desember 2011 di 303 No.79995 peralihan hak milik dari YENI OKTRIANI AMRANI (TERGUGAT II) jual ke Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I);

23. Bahwa keaslian dan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00191, N.I.B. 28.04.0.5.0.7.01583 atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT II) cq Sertifikat Hak Milik No.191, NIB : 01583 atas nama SADIH NAPIN yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berusaha dinafikkan dan disamarkan atau disembunyikan oleh PENGUGAT dengan mengaburkan pokok persoalan tentang sengketa administrasi agraria dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang ke dua kalinya ini, dengan alasan karena TERGUGAT III menghilangkan catatan tanah milik adat persil No.67a. DII, C.169. SADIH NAPIN, meski demikian PENGUGAT menyatakan pernah mengadu kepada TERGUGAT IV dalam masalah letter C tersebut, namun demikian sampai perkara ini di majukan dua kali ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang, TERGUGAT IV tidak menanggapi ;
24. Bahwa sikap TERGUGAT IV terhadap pengaduan PENGUGAT tersebut adalah tepat dan berdasarkan hukum dan Undang - Undang yang berlaku, yang mana berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan

Halaman 25 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



Presiden No.10 Tahun 2006 ditegaskan Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Jadi jelas secara herarki TERGUGAT IV tidak ada hubungan fungsional dan atau structural dengan TERGUGAT III;

25. Bahwa dengan demikian jelas adanya perbedaan atau disparitas kedudukan, wewenang dan fungsi dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, sebagai berikut :

Tabel 1 : Perbedaan atau disparitas kedudukan, wewenang dan fungsi Pemerintah Desa dengan Badan Pertanahan Nasional ;

TUGAS WEWENANG PEMERINTAH DESA	TUGAS DAN WEWENANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Dasar hukum : Peraturan Pemerintah No.72 Tahun 2005 tentang Desa.	Dasar hukum : Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006.
Pasal 7 Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan desa mencakup : a) Urusan pemerintahan yang sudah ada berdasarkan hak asal usul desa ; b) Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kabupaten / kota yang diserahkan pengaturannya kepada desa ; c) Tugas pembantuan dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten / Kota dan ; d) Urusan pemerintahan lainnya yang oleh peraturan perundang-undangan disebabkan kepada desa ; Pasal 8 Urusan pemerintahan yang menjadi	Pasal 2 jo Pasal 3 : Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral ;



wenangan Kabupaten / Kota yang serahkan pengaturannya kepada Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf (b) adalah urusan pemerintahan yang secara langsung dapat meningkatkan pelayanan pemberdayaan masyarakat ;

26. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas jelas bahwa tuduhan PENGUGAT kepada TERGUGAT III telah menghilangkan Letter C tersebut sangat tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT IV yang tegas-tegas hanya menjalankan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah dan TERGUGAT IV tidak bertugas mencatat administrasi Letter C yang bukan tanda kepemilikan hak atas tanah dan hanya sebagai tanda bukti pembayaran pajak ;
27. Bahwa dengan demikian jelas TERGUGAT III tidak berkualitas (standi of judicio) untuk menjadi pihak Tergugat bila sengketa yang dimajukan oleh PENGUGAT aquo terkait sengketa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV dan bilamana Gugatan PENGUGAT terkait dengan hilangnya Letter C yang menjadi urusan pemerintahan Desa TERGUGAT III, maka berdasarkan hukum TERGUGAT IV tidak memiliki kualitas (standy off judicio) untuk dijadikan Tergugat ;
28. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum di atur di dalam Pasal 1365 KUHPerdt selengkapnya berbunyi : “Als onrechtnatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven rekt in het maatschappetk verkeer betaamt, cen ander behoudens de aanwezigheid van een rechrvardigrngingsgrond ;
29. Bahwa menurut doktrin Wijono Prodjodikoro menyatakan bahwa hal-hal yang menghilangkan sifat melanggar hukum ditinjau dari “perbuatannya” dengan tidak memandang tubuh dan kedudukan dari subyek Perbuatan Melawan Hukum adalah ;
- 1) Hak pribadi ;
 - 2) Pembelaan diri (noodweer) ;
 - 3) Keadaan memaksa (overmacht) ;



30. Sedangkan hal-hal mengenai subyek perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan subyek tersebut meskipun telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat pertanggungjawabkan ialah :
- 1) Perintah kepegawaian (ambtelijk bevel) ;
 - 2) Hak menghakimi sendiri (eigen richting) ;
31. Bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum Cohen, seseorang atau badan hukum perdata dianggap melakukan perbuatan melawan hukum bilamana memenuhi syarat : (1). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (2). Melanggar hak subyektif orang lain, (3). Melanggar kaidah tata susila dan (4). Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain ;
32. Bahwa menurut doktrin Hoffman menyebutkan untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi empat unsur yaitu : 1. Er inoet een daad zijn verriecht (harus ada yang melakukan perbuatan) ; 2. Die daad moet onrechtmatig zijn (perbuatan itu harus melawan hukum) ; 3. Die daad moet aan een ander schade hebben toegebracht (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain) ; 4. De daad moet aan schuld zijn te wijten (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat dilimpahkan kepadanya) ;
33. Bahwa menurut doktrin Mariam Darus Badruizaman menyebutkan syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut : 1. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat ; 2. Perbuatan itu harus melawan hukum ; 3. Ada kerugian ; 4. Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum itu dengan kerugian ; 5 Ada kesalahan ;
- Secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut :
- 1) Adanya suatu perbuatan suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Oleh karena itu, terhadap Perbuatan Melawan Hukum tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan "sebagaimana yang terdapat dalam kontrak" ;
 - 2.) Perbuatan Tersebut Melawan Hukum ;

Halaman 28 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Unsur melawan hukum meliputi :

- a. Perbuatan yang melanggar Undang - Undang yang berlaku ;
 - b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku ;
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) ;
 - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruist tegen cie zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van ander person of goed) ;
- 3) Adanya Kesalahan dari pihak pelaku ;

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerd. tentang Perbuatan Melawan Hukum, Undang - Undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Dengan dicantulkannya syarat kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerd., pembuat Undang - Undang berkehendak menekankan bahwa pelaku Perbuatan Melawan Hukum, hanyalah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan padanya. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : a. Ada unsur kesengajaan, b. Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

4) Adanya kerugian ;

Kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan seseorang atau badan hukum perdata (objek hukum) dalam PMH (perbuatan hukum yang mengandung kesalahan) yang berakibat (kausalitas) kepada orang atau badan hukum perdata (objek hukum) lain berupa kerugian materiil dan imateriil ;

5) Adanya hubungan kausalitas ;

Untuk menentukan besarnya ganti rugi terhadap subjek hukum dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) harus dipenuhi unsur : ada

Halaman 29 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



kesalahan, adanya hubungan kausalitas antara PMH dengan kerugiannya ;

34. Bahwa berdasarkan uraian dalam bagian pendahuluan di atas dapat disimpulkan Gugatan Penggugat nyata-nyata cenderung kabur (obscuur liable) sulit untuk dapat dipahami relevansinya antara dalil satu dengan dalil lainnya dan cenderung mencampur adukkan beberapa kewenangan peradilan yang berbeda ;

II. DALAM EKSEPSI

Berdasarkan Pasal 136 HIR Jo 135 Rv, Eksepsi adalah bantahan atau tangkisan Tergugat untuk menangkis Gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara, namun jika berhasil dapat menyudahi pemeriksaan perkara ;

Bahwa Tergugat I (Konvensi) dan Tergugat II (Konvensi) secara tegas dan berdasarkan hukum MENOLAK Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap MARI tanggal 03 Oktober 1973 No.588 K/Sip/1973 Jo Yurisprudensi MARI tanggal 06 Januari 1976 No.497 KISip/1973 Gugatan Penggugat nibis in ideni dan atau RES JUDICATA yaitu dalil-dalil dalam perkara yang disengketakan aqou 405/Pdt.G/2017/PN.Tng sudah pernah diperiksa, diadili dan diputus oleh Majelis Hakim perkara Nomor : 818/Pdt.G/2016/PN.Tng yang terdiri dari Hakim Ketua Majelis : Gunawan Tri Budiono, SH. Hakim Anggota : Tuty Haryati, SH. MH. dan Satriyo Budiyo, SH. MHum. dengan Panitera Penganti : Teti Ismiati, SH. tertanggal 17 April 2017, dengan amar putusan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas / obscuur libel ;
- 3) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.127.000,- (tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;

2. KOMPETENSI ABSOLUT ;

Bahwa hal pokok perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT terkait Perbuatan Melawan Hukum, namun dalil-dalil fundamentum petendy / positanya hampir keseluruhan cenderung berkaitan dengan persoalan tentang sengketa sertifikat hak milik versus hak guna usaha, yang mana berdasarkan hukum sengketa administrasi di bidang pertanahan

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



sertifikat sebagai produk Keputusan Tata Usaha Negara cq Badan Pertanahan Nasional adalah menjadi kewenangan absolute PENGADILAN TATA USAHA NEGARA Provinsi Banten (Vide. Pasal 134 HIR Jo Pasal 133 HIR Jo Pasal 47 jo Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 50 UU No.5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo Pasal 53 ayat (10) dan ayat (2) UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.5 Tahun 1986 tentang PTUN ;

> Dengan demikian, berdasarkan Yurisprudensi tanggal 06 Januari 1976 No.1198 K/Sip11973, ditegaskan karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi, bukan Pengadilan ;

3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ;

- 1) Bahwa dalam dalil-dalil Gugatan PENGUGAT mendalilkan membeli sebidang tanah in casu hak milik NYONYA SRIYATI NUGRAENI dan / NYONYA SRIYATI NUGRAENI (NYONYA HAJJAH RITA VERITA H, MM. MH. Kes, NYONYA SANTI DELIANA RIDWAN, SE., NYONYA SUSAN MULYANI SRI Y dan NYONYA DOKTER RETTY WIDIASTUTI SRI H, maka berdasarkan hukum Yarisprudensi tetap MARI tanggal 12 April 1977 No.503 K/Sip/1974 ditegaskan bahwa karena yang berhak urus tanah in casu ada!ah NYONVA SRIYATI NUGRAENI Cs tersebut di atas memiliki Standy Of Judicio (kuwalitas) sebagai pihak yang berkepentingan langsung terbadap tanah in caste, maka semuanya hams diikut sertakan dalam perkara ini, baik sebagai PENGUGAT maupun sebagai TERGUGAT ;
- 2) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 28-8-1976 No.20IK/Sip/1974 PENGUGAT tidak berkualitas (standy of judicio) bahwa dalam dalil Gugatan PENGUGAT mengakui sebagai pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah milik NYONYA SRIYATI NUGRAENO Cs, maka semestinya masing-masing pihak yang merasa dirugikan secara sendiri-sendiri menggugat Para TERGUGAT, comulatie gugatan tidak dapat dibenarkan ;
- 3) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 No.4K/Sip/1958, menegaskan bahwa syarat materiil atau syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak ;



- 4) Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 06 Agustus 1973 No.663 K/Sip/1973 ditegaskan bahwa petitum poin 2 dan 8 yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus di tolak ;
- 5) Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 03-8-1960 No.218K/Sip/1960 juncto Yurisprudensi MARI tanggal 30-9-1972 No.938K/Sip/1971 ditegaskan pembatalan hubungan hukum antara Para TERGUGAT dengan pihak ketiga (SADIH NAPIN, Drs. TADJUDDIN NUR NAMID Cs) tidak dapat dibatalkan karena pihak ketiga tidak diikuti sertakan sebagai TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT ;
- 6) Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 04-10-1972 No.1035K/Sip/1973 ditegaskan bahwa jual beli antara TERGUGAT dengan Pihak Ketiga (SADIH NAPIN, Drs. TADJUDDIN NUR HAMID Cs, .MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK dan YENI OKTRIANI AMRANI, Ny. Hajjah SITI MASLAHA MIFTACH, tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai TERGUGAT dalam perkara ;
- 7) Berdasarkan Yurisprudensi MA RI tanggal 02 Juli 1974 No.480 K/Sip/1973 ditegaskan bahwa karena persil sengketa tercatat atas nama SADIH NAPIN, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada SADIH NAPIN sebagai TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT ;
- 8) Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 11-11-1975 No.1078K/Sip/1972 ditegaskan untuk terpenuhinya syarat formil, maka penjual tanah sengketa aquo yaitu SADIEI NAPIN hams juga dihadirkan dan diikutsertakan sebagai pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT ;
- 9) Bahwa karena PENGUGAT mempermasalahkan keabsahan dan keaslian sertifikat Hak Milik No.191/Buaran/1975, Gambar situasi No.1054/1975 atas nama SADIFI NAPIN yang diterbitkan oleh Departemen Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria cq Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang dan Sertifikat tersebut diketahui dan ditanda tangani oleh Bupati Kabupaten Tangerang, provinsi Jawa Barat tanggal 22 April 1975, maka berdasarkan Yurisprudensi MARI tgl. 19-8-1975 No.312 K/Sip/1974 dengan tidak diikutsertakannya Gubernur Jawa Barat eq Bupati Kabupaten Tangerang sebagai TERGUGAT berakibat gugatan kurang pihak

Halaman 32 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



(plurium litus consortium), dengan demikian sudah sepatutnya berdasarkan hukum gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalam posita Gugatan PENGGUGAT menduga adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan secara bersama-sama antara SADIH NAPIN (Penjual) Drs. TADJUDDIN NUR HAMID (Pembeli) dan NURUT ILYAS, BA. (Pejabat Pembuat Akta Tanah & Camat Kecamatan Serpong), namun secara nyata PENGGUGAT tidak menarik NURUT ILYAS, BA. (Selaku PPAT), SUDARYO (selaku Lurah Buaran), ARDI IRIYANSYAH, SH. (selaku PPAT) dan AMSORI HARDYANTO, SH. MKn. (selaku PPAT) sebagai pihak yang turun serta dalam permufakatan jahat yang dituduhkan oleh PENGGUGAT tersebut dan mendudukkannya di dalam gugatannya sebagai pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT, maka gugatan kurang pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ;

Maka, berdasarkan Pasal 1 UU 30/2004 jo Pasal 10 ayat (2) PP No.37/1998 jo Pasal 28 huruf (a), huruf (b) dan huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria No.1/2006 yaitu PPAT diberhentikan secara tidak terhormat dengan alasan sebagai berikut :

- Huruf (a) : bila membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik tanah ;
- Huruf (b) : melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik tanah dan ;
- Huruf (c) : memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik tanah ;

5. ERROR IN PERSONA & LEGAL STANDY PENGGUGAT TIDAK JELAS (GEMIS AAN HOEDANINGHEID) ;

- 1) Bahwa di dalam petitum angka 9, angka 10 dan angka 11 PENGGUGAT menuntut pembatalan akta perjanjian jual beli sertifikat tanah hak milik TERGUGAT I jelas petitum PENGGUGAT tersebut melanggar Undang - Undang berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ditegaskan Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang -Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik juncto Pasal 1340 KUH Perdata. Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya ;

Halaman 33 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



2) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 21 Agustus 1974 No.565 K/Sip/1973 ditegaskan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna. dalam hal ini karena hak PENGUGAT atas tanah sengketa aquo tidak jelas (tidak memiliki stendy ofjudicio), karena pemilik asli tanah in casu yang lebih jelas kualitas kedudukannya sebagai standy of judicio sah adalah SADIH NAPIN yang dijual kepada Drs. Tajudin Nur Hamid diwariskan kepada MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK dijual kepada YENI OKTRIANI AMRANI dan kemudian dijual kepada Ny. Hajjah SITI MASLAHA MIFTACH) dan subjek-subjek hukum tersebut perbuatan hukum perjanjian jual beli sejak 18 Mei 1974 sampai dengan 27 Desember 2011 sarnpai sekarang Agustus 2017 atau 43 (empat puluh tiga) tahun tidak ada satu pihakpun yang dirugikan atas perbuatan hukum jual beli tersebut dan menuntut pembatalan akta otentik jual beli tanah in casu karena adanya Perbuatan melawan hukum dan salah satu subjek hukum tersebut. Jadi sungguh aneh tapi nyata bila tiba-tiba setelah 43 (empat puluh tiga) tahun berlalu ada pihak yang TIDAK MEMILIKI KUALITAS STANDY OF JUDICIO terhadap hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tanpa dasar hukum yang jelas mengajukan gugatan, hal ini sungguh sangat melanggar dan mencederai hukum dan prinsip hak kebebasan berkontrak;

6. GUGATAN OBSCUUR LIABLE ;

- 1) Bahwa gugatan PENGUGAT kabur, tidak jelas / obscuar liable, di dalam dalil gugatan sebanyak 27 (dua puluh tujuh) poin PENGUGAT tidak menguraikan secara jelas peraturan-peraturan maria yang telah dilanggar okeh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, selain itu pula PENGUGAT tidak menguraikan secara jelas batas-batas tanah milik TERGUGAT I yang dalilkan oleh PENGUGAT sebagai tumpang tindih dengan tanah yang didalilkan sebagai milik PENGUGAT. Dengan demikian berdasarkan Yurusprudensi MARI tanggal 17/4/1979 No.1149 K/Sip/1975 gugatan yang tidak dengan jelas menyebutkan letak / batas-batas tanah sengketa, sepatutnya tidak dapat diterima;
- 2) Bahwa di dalam posita / fundamentum petendy dan petitum secara terang dan jelas PENGUGAT telah nyata-nyata menggabungkan dua perkara yaitu perkara administrasi seperti diuraikan oleh PENGUGAT dalam petituni angka 2 (dua) yang kewenangan

Halaman 34 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



absolutnya berada di PTUN dan peradilan voluntair bersama-sama dengan perkara Perbuatan Melawan Hukum, seperti diuraikan oleh PENGGUGAT dalam petitum angka 3 (tiga). Dengan demikian, steam hukum berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 No.4K/Sip/1958, menegaskan bahwa syarat materiil atau syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak ;

- 3) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 22/10/1975 No.147K/Sip/1974 dan Yurisprudensi MARI 13/5/1975 No.67K/sip/1975, karena gugatan melanggar tertib acara Pasal 1-8 Rv dan tidak terpenuhinya syarat formil materiil yaitu posita hams jelas dan lengkap saling bersesuaian dan petitum harus terang dan pasti, maka petitum in casu yang tidak sesuai dengan dalil gugatan in casu, sepatutnya gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal dan dasar hukum yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis, mohon dengan hormat dapat dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara aquo ;
2. Bahwa Para TERGUGAT secara tegas dan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia menolak seluruh dan fundamentum petendy / posita gugatan PENGGUGAT angka 1 (satu) sampai dengan angka 27 (dua puluh tujuh) beserta petitumnya baik yang tertulis dalam provisi dan juga petitum primair dan subsidair di dalam pokok perkara angka 1 (satu) sampai dengan 15 (lima belas), kecuali hanya sebatas hal-hal yang secara tegas diakui keabsahannya dan kebenarannya oleh Para TERGUGAT baik di dalam eksepsi ataupun di dalam pokok perkara aquo ;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 KUH Perdata, menunjukkan dengan jelas isi posita dalil-dalil gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan menjadi alat bukti pengakuan dengan kekuatan pembuktian menentukan ;
4. Bahwa pada posita angka 2 PENGGUGAT mengakui ada pihak lain yaitu subjek hukum penjual tanah in casu Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran/1996, Gambar Situasi 18 April 1975, No.9501/1996 yang semestinya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo yaitu Nyonya Sriyati Nugraeni, maka berdasarkan Yurisprudensi MARI

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11-11-1975 No.1078K/Sip/1972 ditegaskan untuk terpenuhinya syarat formil, maka penjual tanah sengketa aquo yaitu Nyonya Sriyati Nugraeni harus juga dihadirkan dan dikutsertakan sebagai pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT ;

5. Bahwa pada posita angka 2 PENGGUGAT mengakui telah dengan sengaja membeli, menguasai objek jual beli tanah in casu dan membangun tembok pembatas di dalam tanah milik orang lain sertifikat hak milik No.191/desa Buaran/1975, Gambar situasi No.1054/1975 luas.650 m2 atas nama asli SADIH NAPIN dan atau kemudian menjadi atas nama Drs. TADJUDDIN NUR HAMID dan atau kemudian menjadi atas nama MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK dan atau kemudian menjadi atas nama YENI OKTRIANI AMRAM dan atau kemudian menjadi atas nama Ny. Hajjah SITI MASLAHA MIFTACH, berdasarkan pengakuan tersebut secara nyata PENGGUGAT telah melakukan kesalahan (schuldement) dan memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang digariskan oleh Undang - Undang Pasal 1365 KUH Perdata yaitu (a). Ada unsur kesengajaan (b). Ada unsur kelalaian (negligence, culpa) (c.) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond) ;

6. Bahwa pada posita angka 2 dan angka 3 PENGGUGAT mengakui telah berbuat kesalahan (schuldement) dan memenuhi unsur kesengajaan dan atau kelalaian dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum yaitu PENGGUGAT telah dengan sengaja tanpa kehati-hatian membeli sebidang tanah in casu dan Nyonya Sriyati Nugraeni dibawah tangan dengan kwitansi bawah tangan tanggal 19 Desember 1997 serta tanpa ada bukti otentik berupa Akta Jual Beli asli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, jual beli tersebut PENGGUGAT akui tidak disertai tanda bukti otentik berupa sertifikat hak milik asli, dengan alasan sertifikat tanah in casu bilang pada tanggal 20 Juni 1996, seperti tersebut dalam pengakuan PENGGUGAT dalam posita angka 3. Berdasarkan ketentuan hukum dan doktrin hukum perdata (R. Subekti, 1995, hlm.8-10 dan Boedi Harsono, SH. Undang - Undang Pokok Agraria, hlm.172-178) ditegaskan bahwa :

1) Pasal 616 BW : Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 BW ;

Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



2) Pasal 620 BW : dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu. Pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan 'tanah in casu,) berada dan dengan menemukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan (Penjual dan Pembeli) harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan;

3) Segala sesuatu yang mengenai jual beli tanah dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II BW tersebut, sudah diatur dalam UU Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, ditegaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak milik atas tanah berpindah kepada pembeli bersamaan dengan dibuatnya akta dan PPAT tersebut ;

4) Yurisprudensi tanggal 22-10-1975 No.1122K/Sip/1973 dan Yurisprudensi MARI No.3045K/Pdt/1991 ditegaskan perbuatan hukum jual beli tanah dibawah tangan adalah tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, artinya jual beli yang cacat hukum ;

7. Bahwa padaposita angka 3 PENGGUGAT dan atau Nyonya Sriyati Nugraeni mengakui dengan sengaja pada tanggal 20 Juni 1996 telah melakukan menghilangkan bukti otentik berupa sertifikat hak milik No.750/Desa Buaran/1996, Gambar situasi tanggal 18 April 1996 No.950/1996 seluas 1.330 m2. Yang mana perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan (3) tiga bulan sejak sertifikat hak milik tersebut diterbitkan atau diukur oleh petugas ukur dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Provinsi Jawa Barat yaitu 18 April 1996 sampai dengan 20 Juni 1996. Dengan demikian, bila diperhatikan secara seksama hilangnya sertifikat hak milik tersebut sangatlah janggal dan mengada-ada, untuk itu berdasarkan Pasal 163 HIR dan 164 HIR,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGGUGAT wajib membuktikan dan merekonstruksi proses hilangnya yang diketahuinya secara tepat tanggal hilangnya yaitu 20 Juni 1996 ;
8. Bahwa pada posita angka 3 dan 4 PENGGUGAT mengakui sertifikat hak milik No.750/Desa Buaran/1996, Gambar situasi tanggal 18 April 1996 No.950/1996 seluas 1.330 m² yang menjadi objek jual beli antara PENGGUGAT dan Nyonya Sriyati Nugraeni pada 25 Maret 2015 adalah sertifikat duplikat / copy / salinan tertanggal 07 Oktober 2011 yang keabsahannya diragukan, maka berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 14-4-1976 No.701K/Sip/1974 dan Yurisprudensi MARI NO.3045K/Pdt/1991 sertifikat salinan / copy / duplikat merupakan bukti-bukti yang tidak sah dan sertifikat tanah asli merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum (Pasal 19 ayat (2) sub (c) UUPA);
9. Bahwa pada posita angka 3 dan 4 PENGGUGAT kembali mengakui melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dengan sengaja dan kesembroannya (reehtlessness) tanpa kehati-hatian hanya berbekal duplikat / salinan / copy Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran/1996, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 m². Pada tanggal 25 Maret 2011 dihadapan Notaris dan PPAT Syaifiiddin Zuhri, SH, MKn. PENGGUGAT dan Nyonya Sriyati Nugraeni beserta seluruh anaknya yaitu NYONYA SRIYATI NUGRAENI (NYONYA HAJJAH RITA VERITA H, MM. MH. Kes., NYONYA SANTI DELIANA RIDWAN, SE., NYONYA SUSAN MULYAM SRI Y dan NYONYA DOKER RETTY WIDIASTUTI SRI H, melakukan perbuatan hukum jual beli tanah in casu. Maka berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI tanggal 12 April 1977 No.503K/Sip/1974 ditegaskan bahwa karena yang berhak atas tanah in casu adalah NYONYA SRIYATI NUGRAENI dan anak-anaknya tersebut di atas memiliki Standy Of Judicia (kuwalitas) sebagai pihak yang berkepentingan langsung terhadap tanah in casu, maka semuanya hams diikut sertakan dalam perkara ini, baik sebagai PENGGUGAT maupun sebagai TERGUGAT ;
10. Bahwa pada posita angka 4 tanggal 27 Maret 2011 dihadapan Notaris dan PPAT Syaifuddin Zuhri, SH. MKn. secara ekspiisit PENGGUGAT secara bersama-sama mengakui telah dengan sengaja dan lalai melakukan perbuatan hukum jual beli sebidang tanah yang juga ada tanah milik TERGUGAT I ex milik TERGUGAT II, ex milik MUHAMMAD MUSTAQIM, MIRIYAM MUKOGINTA, SITI NUR HAGI, SITI SYAFRIYAH, SITI HADIJAH BUYOYOK ex milik Drs. TADJUDDIN NUR HAMID ex miliik SADIH NAPIN yaitu sertifikat Hak Milik

Halaman 38 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

00191/Kel. Buaran/02 Agustus 2012, Surat Ukur 18 Juni 2012, No.106/Buaran/2012 sebagai pengganti blanko sertifikat Hak Milik No.191, D.I 301 (yaitu tanah darat dengan akses jalan Gang Melon). Tanggal 05 Juni 2012 No.46333 Gambar siftnsi No.1054/1975 yang dahulu asal-usulnya dan bekas tanah milik adat persil No.67a.DII, C.169 atas nama SADIH NAPIN ;

11. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum yang terjadi di hadapan PPAT Syaifuddin Zubri, SH. MKn. secara eksplisit PENGGUGAT mengakui bahwa PPAT tersebut turut serta terlibat dalam perbuatan melawan hukum sehingga berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara ditegaskan "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Akta jual beli No.28/2015 tanggal 27 Maret 2015 adalah cacat hukum karena akibat dibuatnya Akta Jual Beli tersebut timbul sengketa tanah yang sebelumnya belum pernah ada selama 43 (empat puluh tiga) tahun lalu tidak ada konflik tanah in casu. Berdasarkan Pasal 1 UU 30/2004 jo Pasal 10 ayat (2) PP No.37/1998 jo Peraturan Menteri Ncgara Agraria No.1/2006, Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut sudah sepatutnya didudukkan sebagai PIHAK TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT dan didengar keterangannya ;

12. Bahwa pada posita angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 8 PENGGUGAT secara nyata dan terang mengakui dasar peralihan duplikat / salinan sertifikat tanah in casu dan Sertifikat Hak Milik No.750/Desa Buaran/1996, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 m2. menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 Luas.1.330 m2 NTB.28.04.05.07.02114, adalah Akta Jual Beli tertanggal 25 Maret 2011 yang buat di hadapan Notaris dan PPAT Syaifuddin Zuhri, SH. MKn. akta yang cacat hukum ;

13. Bahwa pada posita angka 6 PENGGUGAT mengakui dengan tegas bahwa letak tanah yang diakui sebagai miliknya sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak milik No.750/Desa Buaran/1996, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 seluas 1.330 m2 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel.Buaran, Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2001 Luas 1.330 m2 NIB.28.04.05.07.02114 dengan batas-batas sebagai berikut :

UTARA TANAH MILIK : SADIH NAPIN ;

TIMUR : GG.MELON ;

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SELATAN TANAH MILIK : M192 Gs.1055/75 dan M 193 Gs.1056/75 ;

BARAT TANAH MILIK : LOGOD bin MADIN ;

14. Bahwa pengakuan PENGGUGAT tersebut pada posita angka 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 tersebut sangat tidak ada relevansinya dengan tanah milik TERGUGAT I Sertifikat Hak Milik Nomor : 00191/Kel.Buaran, N.I.B. 28.04.O.5.0.7.01583 atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH (TERGUGAT I), seperti tersebut pada poin 6 di atas dahulu adalah bekas tanah bersertifikat Hak Milik No.191, NIB 01583 atas nama SADIH NAPIN, surat ukur tanggal 22 April 1975, No : 1054. Luas 650 m2, Desa Buaran, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat. bekas tanah milik adat Persil No.67a.D.11. C.169. atas nama SADIH NAPIN. Dengan batas-batas asli sebagai berikut :
- Utara : Maun bin Sabah ;
Timur : Sadih Napin ;
Selatan : M.192, Gs.1055/75 ;
Barat : M.190, Gs.1053/75 ;
15. Bahwa pada posita angka 8, angka 9, angka 10, angka 11 PENDAKUAN PENGGUGAT terhadap tanah milik TERGUGAT I adalah sangat tidak berdasar serta membuktikan adanya niat buruk dan PENGGUGAT untuk berusaha menguasai tanah sah milik TERGUGAT I. seperti tersebut dalam Surat Keterangan Pemerintah Kelurahan Buaran No.593.5/18/Kel.brn.2016 tertanggal 06 September 2016 di jelaskan bahwa semestinya batas Timur tanah PENGGUGAT yang dahulu katanya berasal dari 190, Gs.1053/75 adalah tanah milik TERGUGAT I No.191 ,Gs.1054/75, namun dengan secara nyata PENGGUGAT berusaha melakukan manipulasi data untuk menyerobot tanah 191 Gs.1054/75 tersebut dan mengingkari surat keterangan dari TERGUGAT III tersebut dengan cara menyebutkan bahwa batas Timur tanah ex tanah HM.190Gs.1053/75 sekarang Hak Guna Bangunan No.01232/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 Luas.1.330 m2 NIB.28.04.05.07.02114 adalah Gg Melon, artinya patut diduga terdapat niat cenderung buruk dan PENGGUGAT bertindak membezit hak milik orang lain aquo TERGUGAT I secara melawan hukum ;
16. Bahwa secara tegas dan berdasarkan hukum Para Tergugat tidak pernah menguasai tanah milik PENGGUGAT dan atau siapapun, baik sejak 1974 ketika masih menjadi milik asli SADIH NAPIN dengan surat

Halaman 40 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

tanah masih berupa Persil No.67a.DTT.C.169, sampai dengan menjadi sertifikat HM No.191, Gambar situasi 1054, tanggal 22 April 1975, Luas 650 m2 letak tanah NIB 01583 di Buaran atas nama SADIH NAPIN sampai dengan sekarang beralih atas nama Para TERGUGAT ;

Bahwa selanjutnya hal tersebut secara nyata dapat diperhatikan dalam tabel perbedaan batas dan letak tanah antara milik PENGGUGAT dengan milik TERGUGAT I di bawah ini sebagai berikut :

Tabel 2 : Perbedaan batas dan hak tanah antara milik Penggugat dengan milik Tergugat I

Tanah milik TERGUGAT	Tanah milik PENGGUGAT
1. Asal usul tanah	1. Asal usul tanah
<ul style="list-style-type: none">• Persil No.67a.D.II.C.169 Tahun sebelum 1974 s/d 1974 atas nama SADIH NAPIN ;• No191/Ds.Buaran/1975 Gambar Situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama asli SADIH NAPIN 22 April 1975, NIB : 01583 ;• No.191/Ds.Buaran/1975 Gambar situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama Drs. Tadjuddin Nur Hamid 22 April 1975, NIB : 01583 ;• No.191/Ds.Buaran/1975 Gambar situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama Muhammad Mustaqim, Miriyam Mukoginta, Siti Nur Hagi, Siti Syafriyah, Siti Hadijah Buyoyok, 24 Maret 2004, NIB : 01583 ;• Nomor : 00191/Kel.Buaran/1975 Surat Ukur 18 Juni 2012 No.106/Buaran/2012 atas nama Nyonya SITI MASLAHA	<ul style="list-style-type: none">• No.750/Desa Buaran/1996 Surat ukur Gs.18 April 1996 No.9501/1996, atas nama Nyonya Sriyati Nugraeni, NIB letak tanah : tidak ada keterangan ;• 20 Juni 1996 HM. No.750/Desa Buaran/1996, hilang, NIB / letak tanah : Tidak ada keterangan ;• Duplikat / Copy / salinan, No.750/Desa Buaran/1996, Surat Ukur Gs.12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011, atas nama Nyonya Sriyati Nugraeni, Nih / Letak tanah : 28.04.05.07.02114 ;• Hak milik berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.01232/Kel. Buaran, Surat ukur tanggal 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 Luas 1330m2, NIB.28.04.05.07.02114 ;• Batas waktu akhir HGB 30 tahun sampai dengan 18

Halaman 41 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MIFTACH NIB : 28.04.0.5.0.7.01583 ; • Batas waktu hak milik : dari 1974 atas nama SADIH NAPIN, 22 April 1975 sampai dengan sekarang atas nama Tergugat I adalah turun temurun sampai batas waktu tak terhingga ;	Jului 2014 (Pengakuan Penggugat posita angka 5) ;
2. Nomor NIB / Letak Tanah : • Asli / lama : 01583 ; • Baru : 28.04.0.5.07.01583 ;	2. Nomor NIB / Letak Tanah : • Asli / lama : tidak ; Diketahui / kabur / obscuurliable • Baru : 28.04.05.07.02114 ;
3. BATAS-BATAS TANAH : Utara ----- Maun bin Sabah ; Timur ----- Sadih Napin ; Selatan ---- M.192, Gs.1055/75 ; Barat ----- M.190, Gs1053/75 4. Luas tanah : 650 m2;	3. BATAS-BATAS TANAH : Utara ----- Sadih Napin ; Timur ----- Gg. Melon ; Selatan ----- M.192, Gs.105575 & M193 Gs.1056/75; Barat ----- flogod bin Madin; Luas Tanah : 1.330 m2;

17. Bahwa berdasarkan uraian tabel tentang perbedaan batas dan letak tanah antara milik PENGUGAT dengan milik TERGUGAT I di atas sangat jelas dan terang bahwa Gugatan PENGUGAT salah orang (error in persona), tidak ada relevansinya dan sangat jauh berbeda dengan tanah milik TERGUGAT I, obscuur liable (tidak jelas) objek tanah yang disengketakan baik letaknya maupun batas-batas tanahnya. Maka berdasarkan Yurisprudensi MARI 21 Agustus 1974 No.565K/Sip/1973, Gugatan PENGUGAT tersebut sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena gugatan tidak sempurna ;

18 Bahwa namun demikian pada posita angka 6 dan posita angka 10 PENGUGAT dan secara nyata-nyata mengaku sebagai pemilik Sertifikat HGB No.01232/Kel. Buaran, surat ukur 12 Agustus 2011 No.516/Buaran/2011 Luas 1330 m2 ,NIB / letak tanah 28 04 05 07 02114 batas TIMURNYA adalah Gang Melon (bunyi posita angka 6)

Halaman 42 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



bukti pengakuan yang menentukan adanya fiat PENGGUGAT cenderung melakukan tindakan pembeztan hak milik TERGUGAT I padahal secara factual merupakan kategori perbuatan melawan hukum atas tanah milik TERGUGAT I Sertifikat HM 00191/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 18 Juni 2012, No.106/Buaran/2012, Luas 650 m2, letak tanah NIB 2804 05 07.01583. seperti terlihat dalam ragaan berikut ini :

Tabel 3. Gambar situasi tanah milik Para TERGUGAT sejak 1974 s/d sekarang tetap tidak ada perubahan ;

Sertifikat	HM	Sertifikat HM 00191/Kel.Buaran
No.191/Ds.Buaran/1975		Surat ukur tanggal 18 Juni 2012
Gambar Situasi No.1054/1975		No.106/Buaran/2012
Luas 650 m2 atas nama asli SADIH		Luas 650 m2, Letak tanah NIB 28 04
NAPIN, 22 April 1975, NIB : 01583 ;		05 07.01583

19. Bahwa berdasarkan gambar situasi di atas membuktikan bahwa sejak 22 April 1975 sampai dengan 18 Juni 2012 hingga sekarang Agustus 2017 atau lebih kurang 42 (empat puluh dua tahun) letak tanah dan batas-batas tanah milik TERGUGAT sejak dimiliki oleh SADIH NAPIN sampai dengan dimiliki oleh TERGUGAT I tidak pernah berubah dan atau bertambah ;
20. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian yuridis dan fakta-fakta hukum di atas terbukti dalil Gugatan PENGGUGAT angka 2 sampai dengan angka 27 tidak berdasarkan alas hak kepemilikan yang sah dan berdasarkan hukum dan bahkan cenderung melampaui batas hak orang lain yang secara sah dan berdasarkan hukum dilindungi oleh negara dan dijamin

Halaman 43 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukumnya oleh Undang – Undang (Vide Pasal 19 ayat (2) sub (c) UUPA). Lantas apakah hal semacam ini pantas dan layak dilakukan oleh sebuah lembaga terhormat? ;

21. Bahwa oleh karena posita PENGUGAT mulal angka 1 sampai dengan angka 14 rancu, tidak jelas dasar hak PENGUGAT atas tanah in casu, saling tidak bersesuaian antara satu posita dengan posita lainnya yang menunjukkan relevansi dengan tanah milik TERGUGAT I, maka sudah jelas dan nyata bila dalil posita gugatan obscur liable dan melanggar syarat formil sebuah gugatan, (Vide Pasal 1-8 Rv), dengan demikian berdasarkan berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 17/4/1979 No.1149 K/Sip/1975 , gugatan yang tidak dengan jelas menyebutkan letak / batas-batas tanah sengketa in casu, sepatutnya tidak dapat diterima. ketentuan formil dan materiil gugatan tersebut sudah sepatutnya tidak dapat diterima atau ditolak;

22. Bahwa oleh karena dalil gugatan posita 1 sampai dengan 14 terbukti tidak ada kuwalitas (standy ofjudicio) dalam diri PENGUGAT untuk menuntut pembatalan akta PPAT tentang perjanjian jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dst sampai dengan SADINI NAPIN dengan Drs. Tadjudiin Nur Hamid, maka dalil posita angka 15 sampai 27 berikut petitumnya tidak perlu ditanggapi ;

Dengan demikian jelas berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 21 Agustus 1974 No.565 K/Sip/1973 ditegaskan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak PENGUGAT atas tanah sengketa aquo tidak jelas (tidak memiliki stendy of judicio) dan PENGUGAT terbukti melanggar Pasal 1338 KUH Perdata serta asas kebebasan berkontrak ;

23. Bahwa selain posita poin 1 sampai dengan poin 27 saling tidak bersesuaian, posita tersebut juga tidak relevan dengan petitum yang dimohonkan kepada Majelis Hakim aquo, terbukti bahwa di dalam uraian posita poin 1 s/d poin 27 Penggugat mendalilkan adanya produk sertifikat tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang dianggap cacat hukum dan harus dibatalkan, yang semestinya bahwa permohonan pembatalan sertifikat tanah semestinya menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan melalui lembaga mediasi (Alternative Despute Resolution) Badan Pertanahau Nasional atau Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Yurisprudensi MARI tanggal 22/10/1975 No.147K/Sip/1974 dan Yurisprudensi MARI 13/5/1975 No.67k/sip/1975, karena gugatan melanggar tertib acara Pasal 1-8 Rv dan tidak tcrpenuhinya syarat formil- materiil yaitu posita harus jelas dan

Halaman 44 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



lengkap saling bersesuaian dan petitum harus terang dan pasti, maka petitum in casu yang tidak sesuai dengan dalil gugatan in casu, sepatutnya gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

IV. DALAM REKONVENSI ;

Berdasarkan Pasal 244 Reglement of Rv Stbl. 1847 No.52 Jo 1849 No.63, bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki hak untuk mengajukan gugatan balik (rekonvensi) sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang termuat dalam konvensi sepanjang ada kaitannya dalam Rekonvensi mohon dengan hormat dapat digunakan kembali dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap pada pendiriannya, menolak dengan tegas serta berdasarkan hukum atas semua dalil-dalil Gugatan TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI ;
3. Bahwa PENGGUGAT I REKONVENSI adalah pemilik sah hak atas tanah, Sertifikat HM00191/Kel.Buaran, surat ukur tanggal 18 Juni 2012, No.106/Buaran 2012, Luas 650 m2, letak tanah NIB 28 04 05 07.01583;
4. Bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut diperoleh PENGGUGAT I REKONVENSI dengan cara membeli dengan itikad baik, sah dan berdasarkan hukum jual beli sesuai Amsori Hardyanto, SH. MKn. tanggal 27 Desember 2011 (it Subekti :1995, hlm.8-10 Vide Pasal 616 BW dan Pasal 620 13W) ;
5. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dalil Rekonvensi angka 4 tersebut PENGGUGAT I dan II REKONVENSI sebagai pembeli tanah (barang tetap / tidak bergerak) melaksanakan apa yang diperintahkan oleh Undang - Undang sebagaimana dijelaskan oleh (R. Subekti ; 1995, hlm.8-10 dan Boedi Harsono, SH. Undang - Undang Pokok Agraria, hlm.172-178) ditegaskan bahwa :

- 1) Pasal 616 BW : Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 BW ;
- 2) Pasal 620 BW : dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu. Pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan (tanah in casu) berada dan

Halaman 45 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan (Penjual dan Pembeli) harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan ;

- 3) Segala sesuatu yang mengenai jual beli tanah dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II BW tersebut, sudah diatur data UU Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) Jo Pasat 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, ditegaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak milik atas tanah berpindah kepada pembeli bersamaan dengan dibuatnya akta dari PPAT tersebut;
- 4) Yurisprudensi tanggal 22-10-1975, No.1122K/Sip/1973 dan Yurisprudensi SURF No.3045K/Nt/1991, ditegaskan perbuatan hukum jual beli tanah dibawah tangan adalah tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, artinya jual beli yang cacat hukum;
6. Bahwa secara garis besar sejarah silsilah kepemilikan tanah milik PENGGUGAT I REKONVENSI in casu diawali dengan tanah milik adat sebagai berikut :
 - Persil No.67a.D.II. C. 169. tahun sebelum 1974 s/d 1974 atas nama SADIH NAPIN ;
 - No.191/Ds.Buaran/1975, Gambar situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama asli SADIH NAPIN, 22 April 1975, NIB : 01583 ;
 - No.191/Ds.Buaran/1975, Gambar situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama Muhammad Mustaqim, Miriyam Mukoginta, Siti Nur Hagi, Siti Syafriyah, Siti Hadijah Buyoyok, 24 Maret 2004, NIB : 01583 ;
 - No.191/Ds.Buaran/1975, Gambar situasi No.1054/1975 luas atas nama Oktriani Amrani, 24 Maret 2004, NIB : 01583 ;
 - Nomor 00191/Kel.Buaran, Surat Ukur 18 Juni 2012, No.106/Buaran/2012 atas nama Nyonya Siti MASLAHA MIFTACH, N.I.B. 28.04.0.5.0.7.01583;



7. Bahwa berdasarkan gambar situasi dan silsilah tanah in casu seperti tersebut pada angka 7 berikut ini, tanah in casu milik PENGGUGAT I REKONVENSI terbukti bahwa sejak 22 April 1975 sampai dengan 18 Juni 2012 hingga sekarang Agustus 2017 atau lebih kurang 42 (empat puluh dua tahun) letak tanah dan batas-batas tanah milik TERGUGAT sejak dimiliki oleh SADIH NAPIN sampai dengan dimiliki oleh TERGUGAT I tidak pernah berubah dan atau bertambah yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara ----- Maun bin Sabah ;

Timur----- Sadih Napin ;

Selatan ----- M.192, Gs.1055/75 ;

Barat ----- M.190, Gs. 1053/75 ;

8. Bahwa selanjutnya sejak 1997 sampai dengan 2011 PENGGUGAT II REKONVENSI mendirikan 11 unit bangunan permanen yang difungsikan sebagai runiah tinggal atau rumah kos dan selanjutnya diteruskan oleh PENGGUGAT I REKONVENSI sejak 18 Juni 2012 sampai dengan sekarang tanah dan bangunan tersebut sama sekali tidak pernah ada yang keberatan dan Para PENGGUGAT REKONVENSI tidak pernah menterlantarkan tanah in casu dibuktikan melalui ketaatan itikat baik Para PENGGUGAT REKONVENSI membayar pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980, PENGGUGAT II REKONVENSI dan PENGGUGAT I REKONVENSI adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum untuk mempertahankan hak miliknya tersebut sampai kapan pun ;

Sertifikat	HM	Sertifikat HM 00191/Kel.Buaran
No.191/Ds.Buaran/1975		Surat ukur tanggal 18 Juni 2012
Gambar Situasi No.1054/1975		No.106/Buaran/2012
Luas 650 m2 atas nama asli SADIH NAPIN, 22 April 1975, NIB : 01583 ;		Luas 650 m2, Letak tanah NIB 28 04 05 07.01583

9. Bahwa selama PENGGUGAT II REKONVENSI menguasai tanah in casu 19 Februari 2004 sampai dengan dibeli oleh PENGGUGAT I REKONVENSI 27 Desember 2011 tidak pernah ada satu pihak pun yang merasa keberatan dan dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat HM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.191/Ds.Buaran/1975, Gambar Situasi No.1054/1975 luas 650 m2 atas nama Yeni Oktriani Amrani, 24 Maret 2004 NIB : 01583 dan Sertifikat HM Nomor : 00191/Kel.Buaran, Surat Ukur 18 Juni 2012, No.106/BuaranJ20I2 atas nama atas nama Nyonya SITI MASLAHA MIFTACH NIB.28.04.0.5.0.7.01583 ;

10. Bahwa kemudian tanggal 11 November 2016 TERGUGAT REKONVENS! untuk kali pertama melayangkan gugatan kepada PARA PENGGUGAT REKONVENS! dan TERGUGAT III KONVENS! dan TERGUGAT IV KONVENS! yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang dengan Nomor : 818/Pdt.G/2016/PN.Tng, setelah diperiksa oleh Majelis Hakim yang terdiri dan Hakim Ketua Majelis : Gunawan Th Budiono, SH. Hakim Anggota : Tuty Haryati, SH. MH. dan Satriyo Budiyo, SH. MH. dengan Panitera Pengganti : Teti Ismiati, SH. tertanggal 17 April 2017, dengan amar putusan sebagai berikut :
 - 1) Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk sebagian ;
 - 2) Menyatakan Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas / obseur libel ;
 - 3) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 - 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.127.000,- (tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;
11. Bahwa kemudian pada tanggal 31 Mei 2017 TERGUGAT REKONVENS! melayangkan gugatan konvensinya kepada PARA PENGGUGAT REKONVENS! dengan Nomor Perkara : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng. dengan pokok perkara dan dalil posita dan petitum yang identik dan sama persis dengari gugatan pertama No.818/Pdt.G/2016/PN.Tng yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap MARI tanggal 03 Oktober 1973 No.588 K/Sip/1973 jo Yurisprudensi MARI tanggal 06 Januari 1976 No.497 K/Sip/1973 Gugatan PENGGUGAT KONVENS! TERGUGAT REKONVENS! nibis in idem dan atau RES JUDICATA yaitu dalil-dalil dalam Perkara yang disengketakan aquo 405/Pdt.G/2017/PN.Tng sudah pernah diperiksa, diadili dan diputus oleh Majelis Hakim perkara Nomor : 818/Pdt.G/2016/PN.Tng ;
12. Bahwa sikap dan perbuatan TERGUGAT REKONVENS! tersebut jelas telah melanggar hak milik orang lain yang sah menurut hukum dan Undang - Undang yang berlaku ;
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENS! yang demikian tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur kesalahan yang disengaja untuk mengusik atau mengganggu hak milik orang lain

Halaman 48 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

berupa upaya penyerobotan hak milik PENGGUGAT I melalui pengajuan gugatan Nomor : 818/Pdt.G/2016/PN.Tng dan gugatan Nomor : /Pdt.G/2017/PN.Tng. dan muaranya akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT lain da}axn KONVENSI, mengalami kerugian materiil dan moril yang dapat diperinci sebagai berikut :

No	1 bulan / tahun	Biaya Investigasi Penelusuran keabsahan Dokumen Sertifikat HM No.191/Ds.Buaran/1975 Gambar Situasi No.1054/1975 luas 650 m2 Atas nama asli SADIH NAPIN, 22 April 1975 01583 (NIB : Rp)	Total (Rp)
1	November 2016	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
2	Desember 2016	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
3	Januari 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
4	Februari 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
5	Maret 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
6	April 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
7	Mei 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
8	Juni 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
9	Juli 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
10	Agustus 2017	5.000.000 x 4 minggu	20.000.000,-
	Total saat ini		200.000.000,-

14, Bahwa dalam upaya menghadapi gangguan dari TERGUGAT REKONVENSI aquo Para PENGGUGAT REKONVENSI harus mengeluarkan biaya tindakan operasional tidak terduga dan saksi-saksi (dan bukan saksi testimonium de audito) yang mengerti secara langsung, melihat, mendengar dan merasakan secara benar tentang data silsilah sejarah tanah in casu serta membayar biaya-biaya lain yang timbul dalam penanganan perkara ini baik oleh kuasa hukum maupun oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSI secara pribadi, mencapai kurang lebih Rp. 25.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulannya terhitung mulai bulan November 2016 sampai dengan sekarang Agustus 2017 atau kurang lebih (10) sepuluh bulan total keseluruhan mencapai Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 49 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



15. Bahwa selain harus menanggung kerugian materiil tersebut di atas, PARA PENGGUGAT REKONVENSİ juga mengalami kerugian imateriil sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT REKONVENSİ tersebut, adapun kerugian imateriil tersebut sebagai berikut :

- Kerugian Imateriil (adalah kerugian yang tidak dapat diperhitungkan secara materi atau relative) namun demikian untuk memenuhi hukum acara perdata kiranya perlu dirinci sebagai berikut :

1) Beban fikiran dan tenaga untuk mempertahankan diri dari gangguan TERGUGAT REKONVENSİ selama 10 bulan terakhir ini yang sampai sekarang masih terus berjalan seiring proses pemeriksaan perkara di PN TANGERANG yang terus berjalan yaitu sebesar :
Rp. 100.000.000.000,- x 10 bulan = 1.000.000.000.000,- (satu triliun dua ratus miliar rupiah) ;

(2) Hilangnya harga diri dan citra nama baik : Rp 100.000.000.000 x 10 bulan = 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah) (+)

TOTAL KERUGIAN IMATERIIL = 2.000.000.000.000,- (dua triliun rupiah) ;

- TOTAL KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL

Rp. 200.000.000,- (+) 250.000.000,- (+) 2.000.000.000.000,- =
2.000.450.000.000,- (dua triliun empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

16. Bahwa selain itu pula gugatan tersebut memunculkan Opini buruk dari masyarakat terhadap PENGGUGAT REKONVENSİ / Para Tergugat konvensi, maka sudah sewajarnya bila Tergugat Rekonvensi sebagai umat manusia yang beradab, tahu hukum dan beragama segera mengganti kerugian materiil secara tunai dan kerugian imateriil disertai dengan meminta maaf dan memulihkan citra nama baik Penggugat Rekonvensi baik melalui media cetak nasional maupun media elektronik dengan beriklan selama tiga bulan berturut-turut. Bahwa berdasarkan seluruh uraian pendahuluan, dalam eksepsi, dalam pokok perkara dan dalam rekonvensi yang sesuai fakta-fakta hukum disertai bukti-bukti dan dasar hukum tersebut di atas, maka perkenankanlah kami PARA PENGGUGAT REKONVENSİ / PARA TERGUGAT I DAN II KONVENSİ memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili perkara aquo Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, ini berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Halaman 50 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini yang besarnya sesuai ketentuan yang berlaku di lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung RI ;

DALAM REKONVENS

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENS untuk seluruhnya ;
2. Menghukum TERGUGAT REKONVENS untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil yang timbul akibat perbuatannya mengganggu hak milik PARA PENGUGAT REKONVENS sebagaimana telah diuraikan di dalam posita rekonsensi angka 12, 13 dan tersebut yaitu sebagai berikut :

TOTAL KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL

Biaya Investigasi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Biaya Operasional tindakan penanganan Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Biaya kerugian imateriil Rp. 2.000.000.000.000,- (dua triliun rupiah)(+)

TOTAL KERUGIAN Rp. 2.000.450.000.000,- (dua triliun empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

3. Menghukum TERGUGAT REKONVENS untuk meminta maaf dan memulihkan citra nama baik Penggugat Rekonsensi baik melalui media cetak nasional maupun media elektronik dengan beriklan selama tiga bulan berturut-turut ;

ATAU

Bila Majelis Hakim memeriksa perkara aquo berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Kami Pihak Kelurahan keberatan bila dalam perkara Gugatan Perdata antara Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) selaku Pihak Penggugat melawan Nyonya Siti Maslaha Miftach Sebagai Pihak Tergugat I Turut Menjadi Pihak yang Tergugat (Tergugat III), karena tidaklah benar apa yang dituduhkan pihak Penggugat, bila kami telah menghilangkan data tanah bekas Milik Adat Persil No.67a.D.II.C.169, atas nama almarhum Sadih Nept yang menjadi dasar atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.191/Buaran Tahun 1975, yang diterbitkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria Kantor Sub.Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang

Halaman 51 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sekarang Badan Pertanahan Nasional (BPN)) atas nama Pihak Tergugat I, yang kemudian han diperkarakan ini. Kami memang tidak menemukan adanya catatan peralihan hak dalam buku tanah bekas Milik Adat C.169, Persil 67a.D.II atas nama Sadih Nepin, yang menjadi objek dalam persengketaan ini ;

Pihak Penggugat dalam hal ini Koperasi Pengayoman pegawai Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) telah pernah datang ke kantor kami untuk memohon Surat Keterangan mengenai batas-batas tanah milik yang bersangkutan dan yang kami ketahui yang kemudian kami terangkan dalam surat Keterangan kami Nomor : 593,5/18/Kel.Br.n.2016 bahwa batas-batas tanah milik Pihak Penggugat adalah sebagai berikut :

Utara tanah milik : Sadih Nepin ;

Timur tanah milik : M.191,Gs.1054/75 ;

Selatan tanah milik : M.192,Gs.1055/75 dan M.193,Gs.1056/75 ;

Barat tanah milik : Flogod Bin Madin ;

Sedangkan batas-batas tanah milik pihak Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.191/Buaran, Gambar Situasi Nomor : 1054 Tahun 1975 adalah sebagai berikut :

Utara tanah milik : Maun Bin Sabah ;

Timur tanah milik : Sadih Nepin ;

Selatan tanah milik : M. 102,Gs.1055/1975 ;

Barat tanah milik : M.190,Gs.1053 / 1975 ;

Dengan demikian dan batas-batas tanah tersebut diatas dapat ketahui bahwa bidang-bidang tanah yang dipersengketakan tersebut adalah 2 (dua) bidang tanah yang letaknya berlainan ;

Bapak / Ibu Hakim yang terhormat ;

Dalam perkara gugatan Perdata antara Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) sebagai penggugat melawan Nyonya Siti Maslaha Miftach Sebagai Tergugat I, para pihak masing-masing menggunakan Document tanda bukti kepemilikan alas hak berupa Sertipikat Hak atas tanah yaitu Pihak tergugat I Sertipikat Hak Milik No.191/Desa Buaran, Gambar situasi Nomor 1054 Tahun 1975 dan Pihak Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01232/Kel.Buaran, Surat Ukur Nomor : 516/Buaran/2011, yang masing-masing Proses peralihan penegasan haknya dilaksanakan melalui pihak Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, dan kami pihak Kelurahan tidak mempunyai arsip document proses penegasan hak atas tanah-tanah yang diperkarakan tersebut;

Halaman 52 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat IV Tidak keberatan atas hal-hal yang didalilkan dan menjadi posita gugatan oleh Penggugat sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat kebenarannya menurut Majelis Hakim ;
2. Bahwa Tergugat IV dalam hal ini selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak seyogyanya dapat dudukkan dalam posisi sebagai Turut Tergugat dan bukan sebagai Tergugat IV, karena dalam sengketa in litis Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan hanyalah sebagai institusi pemerintahan yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan tidak menjadi subyek hukum yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang sedang dalam pemeriksaan judex tactie ;
3. Bahwa kedudukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam perkara ini adalah untuk memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka pemeriksaan persidangan atas bidang tanah obyek sengketa aquo, sehingga judex factie dapat menerapkan hukum dan membuat pertimbangan hukum yang seadil-adilnya dalam memutus perkara aquo ;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat IV, obyek sengketa adalah sebidang tanah terletak di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan yang didalam kepemilikannya oleh masing-masing Penggugat maupun Tergugat dengan bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak atas tanah sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01232/Buaran seluas 1.330 m2, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 Nomor : 516/Buaran/2011 atas nama KOPERASI PENGAYOMAN PEGAWAI DEPARTEMEN HUKUM dan HAM (KPPDK), dengan riwayat tanah :
 - Semula berasal dari Hak Milik No.190/Buaran berdasarkan Surat Keputusan Menagraria/KBPN.10/1993 telah dilakukan penggantian blanko, karena blanko lama dan berubah menjadi Hak Milik Nomor : 150/Buaran atas nama Nyonya SRIYATI NUGRAENI ;
 - Tanggal 01 Oktober 2011 telah diterbitkan Sertifikat Pengganti karena hilang ;

Halaman 53 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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

- Terakhir tanggal 06 April 2015 haknya beralih kepada KOPERASI PENGAYOMAN PEGAWAI DEPARTEMEN HUKUM DAN HAM (KPPDK) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 28/2015 tanggal 21 Maret 2015 dibuat oleh dan dihadapan Syaifuddin Zuhri, SH. MKn. PPAT di Kabupaten Tangerang ;
- b. Sertipikat Hak Milik No.191/Buaran seluas 650 m2 diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Juni 202 No.106/Buaran/2012 atas nama Nyonya (Janda) SITI MASLAHA MIFTACH, dengan riwayat tanah :
 - Diterbitkan tanggal 22 April 1975 atas nama Drs. TAJUDDIN NUR HAMID berdasarkan Konversi anah Bekas Milik Adat Persil No.67a D.2C No.162 yang diperoleh dan SADIH NEPIN berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 Mei 1974 No.168/Jb/Agr/1974 dibuat oleh dan dihadapan Iqas Nurut, BA. PPAT Kecamatan Serpong ;
 - Didaftarkan peralihan karena waris tanggal 29 Maret 2004 menjadi atas nama 1. MIRIYAM MOKOGINTA, 2. SITI NUR HAGI, 3. SITI SYAFRIAH, 4. SITI HADIJAH BUYOYOK, 5. MUHAMMAD MUSTAKIM berdasarkan Surat Keterangan Waris No.42/1.70.2 tanggal 12-11-2012 yang dibuat oleh SOEDARYO selaku Lurah ;
 - Didaftarkan peralihan hak tanggal 29 Maret 2004 menjadi atas nama Nona YENY OKTRIANI AMRAINI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 06/2004 tanggal 19-02-2004 dibuat oleh dan dihadapan ARDI IRIANSYAH, SH. selaku PPAT ;
 - Terakhir didaftarkan peralihan haknya tanggal 16 April 2012 menjadi atas nama Nyonya (Janda) SITI MASLAHA MIFTACH berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1071/2011 tanggal 21-12-2011 dibuat oleh dan dihadapan AMSORI HARDYANTO, SH, M.Kn. PPAT di Kabupaten Tangerang ;
 - Diterbitkan Sertifikat Pengganti karena hilang pada tanggal 02 Agustus 2012 ;
- 5. Bahwa mengenai keabsahan kepemilikan tanah obyek sengketa maupun keabsahan pengalihan hak atas tanah yang terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik No.191/Buaran adalah menjadi beban pembuktian pada Penggugat dan demikian pula sebaliknya yang mana dalam persidangan ini adalah kewenangan Judex Factie untuk menilai kebenaran dari dalil-dalil gugatan dari Penggugat / Tergugat Rekonvensi maupun dalil-dalil sanggahan dari Tergugat / Penggugat Rekonvensi ;

Halaman 54 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



6. Bahwa memperhatikan riwayat kedua bukti kepemilikan tanah di atas terdapat perbedaan riwayat tanah yang mana dalam persengketaan ini Tergugat maupun Penggugat bukanlah pemilik asal (pemilik pertama) yang terdaftar melainkan memperoleh hak dan pemilik sebelumnya sebagaimana dalam uraian riwayat tanah di atas, maka dari itu Tergugat IV menyarankan kepada kedua belah pihak untuk melakukan pengembalian batas atas kedua sertifikat tersebut sehingga dapat memperjelas letak masing-masing sertifikat apakah menunjuk bidang tanah obyek sengketa ini litis secara keseluruhan, sebagian atau justru sertifikat tersebut tidak menunjuk pada bidang tanah yang sama ;
7. Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan iudex Factie, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan 151 putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 405/Pdt.G/2018/PN.Tng, tanggal 1 Maret 2018, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.685.000,- (satu juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut Pembanding semula Penggugat, telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Maret 2018, Pembanding semula Penggugat, telah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 1 Maret 2018 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 5 April 2018, kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2018, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 23 Maret 2018 dan kepada Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 22 Maret 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan surat Memori Banding tanggal 13 Agustus 2018 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Agustus 2018 dan surat Memori Banding mana telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2018, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 3 September 2018, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 3 September 2018 dan kepada Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 16 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 Nopember 2018 dan surat Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2019, kepada Terbanding III/Tergugat III dan kepada Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 7 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2019, kepada Terbanding I,II/Tergugat I,II pada tanggal 19 Nopember 2018 dan kepada Terbanding III,IV/Tergugat III,IV pada tanggal 7 Nopember 2018, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut ;

Halaman 56 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding menolak dan keberatan atas putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terhadap gugatan kurang pihak (*Plurium Citis Consortium*), karena tidak sesuai dengan hukum dan rasa keadilan oleh karena itu Pembanding /Penggugat memohon agar Pengadilan Tinggi Banten dapat menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 405/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 1 Maret 2018 dan mengadili sendiri serta memutus sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

II.DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;2.
2. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah menurut hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No. 516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara Tanah Milik	: Sadih Nepin
Timur	: Gang Melon
Selatan Tanah Milik	: M. 192 Gs 1055/75 dan M193 Gs 1056/75
Barat Tanah Milik	: Logod Bin Madin

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



4. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai dua bangunan 18 (delapan belas) unit kontrakan bangunan diatas bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No. 516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat II mendirikan dua bangunan 18 (delapan belas) unit kontrakan bangunan diatas bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No. 516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114 adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :

1.KERUGIAN MATERIIL :

a.Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas dua bangunan 18 unit rumah kontrakan sebesar **Rp.972.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah)** nilai kerugian mana akan bertambah terus sampai keputusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti (*in krach van gewijsde*);

b.Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya pengurusan perkara sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

2.KERUGIAN MORIL :

Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda atas keterlambatannya melaksanakan putusan ganti rugi kepada Penggugat, terhitung sejak saat keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat I dan kepada siapapun mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan dan menyerahkan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No. 516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114. atas nama Koperasi Pengayoman Pegawai Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (KPPDK) setempat dikenal dengan Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT. 017, RW. 04, Kel Buaran, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan kepada Penggugat selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik yang sah menurut hukum tanpa syarat dan dalam keadaan baik dan kosong;

9. Menyatakan Akta Jual-Beli tanggal 18 Mei 1974 No. 168/Jb/Agr/1974 antara Sadih Nepin dengan Drs. Tadjuddin Nur Hamid di buat di hadapan Nurut Ilyas, BA Camat Kecamatan Serpong adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

10. Menyatakan Akta Jual-Beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Buaran antara Miriayam Mokoginta, Siti Nur Hagi, Siti Syafriah, Siti Hadijah dan Muhamad Mustaqim dengan Nona Yeny Oktriani Ambraini tanggal 19 februari 2004 No. 06/2004 yang di buat oleh Andi Iriansyah, SH selaku PPAT adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

11. Menyatakan Akta Jual-Beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Buaran antara Nona Yeny Oktriani Ambraini dengan Siti Masleha Miftach tanggal 27 Desember 2011 No. 1077/2011 di buat di hadapan Amsori Hardianto, SH. Mkn, PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas dua bangunan 18 (delapan belas) unit rumah kontrakan atas nama Tergugat I yang berada dalam lokasi bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01232/Kel. Buaran Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2011 No. 516/Buaran/2011 seluas 1.330 M² (seribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.05.07.02114. terletak di Jl. Raya Puspitek Pondok Benda Gang Melon RT. 017, RW. 04, Kel Buaran, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan;

13. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara di tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung secara bersama-sama (tanggung renteng);

15. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, Kasasi atau Perlawanan (verzet);

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Halaman 59 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dalam Kontra Memori bandingnya tanggal 31 Oktober 2018 pada pokoknya menyatakan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar menurut hukum dan untuk itu memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 405/Pdt G/2017/PN.Tng tanggal 1 Maret 2018;
- Menghukum Pembanding/Penggugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 1 Maret 2018, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berkesimpulan bahwa alasan-alasan keberatan yang diajukan Pembanding dalam Memori Bandingnya bukanlah sesuatu yang baru dan hanya merupakan pengulangan semata terhadap apa yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tersebut tidaklah beralasan menurut hukum dan kepatutan dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak. Selanjutnya berdasarkan pemeriksaan dan penelitian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam proses pengambilan kesimpulan pada putusannya telah mempertimbangkan serta telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dan telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pengambilan putusannya sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 1 Maret 2018 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang pada tingkat

Halaman 60 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sebanyak yang ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, peraturan hukum HIR dan undang-undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto undang-undang Nomor : 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 405/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 1 Maret 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Rabu** tanggal **11 September 2019** oleh kami **DANIEL RIMPAN, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H.ERLIN HERMANTO, SH., MH.**, dan **Ny.BUDI HAPSARI, SH.,M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **17 September 2019**, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ITAIDA LAMTIUR P., SH**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ttd

ttd

H.ERLIN HERMANTO, SH,MH.

DANIEL RIMPAN, SH.

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 98/PDT/2019/PT BTN.



ttd

Ny.BUDI HAPSARI, SH,MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

ITAIDA LAMTIUR P., SH

Perincian Biaya Banding :

1.	Materai	Rp 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp 134.000,-

J u m l a h Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)