



PUTUSAN

Nomor 231/PDT/2021/PT BTN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

PT. Panca Maung Sentosa, tempat kedudukan Gedung Grand Slipi Tower, Unit J, Jalan S. Parman Kav.21-22, Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: EGIA BASTANTA IMMANUEL TARIGAN, S.H., ANDREAS, S.H. dan BENEDICTUAS MANIMBUL, S.H., kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum EGIA BASTANTA TARIGAN & REKAN, beralamat di Jalan Delima I, Rumah Susun Klender Blok 61 Lantai 1 Nomor 2 Rt.010/Rw.01, Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2021, semula sebagai Penggugat, sekarang Pemandang;

Lawan

- 1.Mohamad Sudrajat Alias Ajat Sudrajat Bin Ali Basal, bertempat tinggal di Kampung Pekong Rt.007/Rw.002, Desa Saga, Balaraja, Kabupaten Tangerang, semula sebagai Tergugat I, sekarang Terbanding I;
- 2.Camat Balaraja Kabupaten Tangerang, tempat kedudukan Pasar Modern Simpang Balaraja, Jalan Raya Serang Blok PK.5, Desa Talagasari, Balaraja, Kabupaten Tangerang, semula sebagai Tergugat II, sekarang Terbanding II;
- 3.A.Sanusi Bin Ali Basal, bertempat tinggal di Kampung Kopo Kepuh, Rt.010/Rw.001, Desa Bunar, Kecamatan Sukamulya, Kabupaten Tangerang, semula sebagai Tergugat III, sekarang Terbanding III;
- 4.Nurhayati Binti Ali Basal, bertempat tinggal di Kampung Pekong Rt.003 /Rw.001, Desa Saga, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, semula sebagai Tergugat IV, sekarang Terbanding IV;
- 5.KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang Jalan H. Abdul Hamid Kav.8, Desa Kadu Agung, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, semula sebagai Turut Tergugat, sekarang Turut Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Halaman 1 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang Duduk Perkaranya:

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam surat gugatannya tanggal 8 Oktober 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Oktober 2020 dibawah Nomor 925/Pdt.G/2020/PN Tng., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM) PENGGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha pembangunan perumahan bersubsidi di atas lahan seluas± 67.000 M² (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Saga, Kecamatan Balaraja, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan KEPUTUSAN BUPATI TANGERANG NOMOR : 653/577-BP2T/2013 TANGGAL 28 NOVEMBER 2013 TENTANG IZIN PEMANFAATAN RUANG KEPADA PT. PANCA MAUNG SENTOSA, yang menetapkan hal-hal, sebagai berikut :

KESATU : Memberikan Ijin Pemanfaatan Ruang kepada :

Nama Pemohon : **RISMAINAR KUSMULYANTI**

Nama Badan Hukum : **PT. PANCA MAUNG SENTOSA**

Alamat : Gedung Grand Slipi Tower, Lt.8
Unit J.K., Jl. Letjend. S. Parman
Kav. 22-24, Palmerah-Jakarta
Barat.

KEDUA : Pemanfaatan ruang yang diijinkan untuk dan atas nama tersebut dalam diktum KESATU adalah :

Jenis peruntukan : **Perumahan & Komersil**

Luas Tanah : 67.000,00 M²

Lokasi : Desa Saga Kecamatan Balaraja

KETIGA : Ijin Pemanfaatan Ruang sebagaimana Diktum KEDUA keputusan ini dalam pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan teknis sesuai dengan yang ditentukan dalam *site plan* yang disahkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang.

2. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 653/577-BP2T/2013 Tanggal 28 Nopember 2013 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang, **PENGGUGAT** kemudian mengajukan permohonan pertimbangan teknis pertanahan dalam



rangka penerbitan izin lokasi kepada **TURUT TERGUGAT**, yang kemudian atas permohonan **PENGGUGAT** tersebut, pada tanggal **6 Desember 2013**, **TURUT TERGUGAT** menerbitkan **RISALAH PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM RANGKA PENERBITAN IZIN LOKASI NOMOR :108/36.03-400/XII/2013**, yang menerangkan bahwa Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka penerbitan Izin Lokasi dari **PENGGUGAT** dapat disetujui, dengan keterangan, sebagai berikut :

1. Letak tanah yang dimohon :
 - a. Jalan, nomor, Rt/Rw : -
 - b. Desa/Kelurahan : Saga
 - c. Kecamatan : Balaraja
 - d. Kabupaten : Tangerang
2. Luas tanah yang dimohon :
 $\pm 67.000 \text{ M}^2$
3. Penggunaan tanah saat ini :
Sawah
4. Rencana penggunaan tanah :
Perumahan dan komersil
5. Arahan fungsi kawasan :
Permukiman Kepadatan Sedang

3. Bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan perumahan komersil bersubsidi di atas tanah seluas $\pm 67.000 \text{ M}^2$ [Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi] yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 653/577-BP2T/2013 Tanggal 28 Nopember 2013 Tentang Izin Pemanfaatan Ruang dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor : 108/36.03-400/XII/2013 Tanggal 6 Desember 2012, maka pada tanggal 14 Nopember 2013, **PENGGUGAT** mendaftarkan Permohonan Ijin Lokasi beserta dengan proposal Perumahan dan Komersil kepada Bupati Tangerang, yang kemudian Permohonan Ijin Lokasi dari **PENGGUGAT** tersebut, telah diterima oleh Bupati Tangerang dengan menerbitkan **KEPUTUSAN BUPATI TANGERANG NOMOR : 591/01-BP2T/2014 TANGGAL 16 JANUARI 2014 TENTANG PEMBERIAN IZIN LOKASI KEPADA PT. PANCA MAUNG SENTOSA**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK KEPERLUAN PEROLEHAN TANAH SELUAS $\pm 67,000 \text{ M}^2$ (ENAM PULUH TUJUH RIBU METER PERSEGI) DI DESA SAGA MULYA KECAMATAN BALARAJA KABUPATEN TANGERANG GUNA KEPENTINGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN & KOMERSIAL, sehingga telah memenuhi Ketentuan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Izin Lokasi.

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 :

“Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 :

“Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya”.

4. Bahwa dengan mengacu kepada Diktum PERTAMA Angka 2 Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 591/01-BP2T/2014 Tanggal 16 Januari 2014 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Panca Maung Sentosa Untuk Keperluan Perolehan Tanah Seluas $\pm 67,000 \text{ M}^2$ (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) Di Desa Saga Mulya Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang Guna Kepentingan Pembangunan Perumahan & Komersial, **PENGUGAT** telah melakukan proses peralihan hak dan pembayaran pembelian atas tanah yang berada dalam pemanfaatan ruang dengan pihak-pihak yang berkepentingan.

Diktum PERTAMA Angka 2 Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 591/01-BP2T/2014 Tanggal 16 Januari 2014 :

PERTAMA : Memberikan Ijin Lokasi kepada **PT. PANCA MAUNG SENTOSA** yang beralamat di Gedung Grand Slipi Tower, Lt.8 Unit J.K. Jalan Letjend S. Parman Kav.22-24

Halaman 4 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palmerah-Jakarta Barat, untuk keperluan perolehan tanah seluas $\pm 67,000 \text{ M}^2$ [Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi] di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang guna kepentingan Pembangunan Perumahan & Komersial, dengan ketentuan sebagai berikut :

2. Perolehan tanah hanya boleh dilaksanakan pada areal tanah yang diizinkan dan harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui peralihan hak atas tanah atau dengan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah.

5. Bahwa setelah **PENGUGAT** menerima Ijin Pemanfaatan Ruang dan Pemberian Ijin Lokasi, selanjutnya **PENGUGAT** telah memenuhi syarat-syarat administrasi untuk proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, yang di antaranya, yaitu :

a. SURAT DINAS PENANGGULANGAN BENCANA DAN KEBAKARAN PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG NOMOR : 360/28-DPBK TANGGAL 16 JANUARI 2014 PERIHAL REKOMENDASI PEMADAM KEBAKARAN, yang memuat keterangan sebagai berikut :

Dengan ini memberikan rekomendasi kepada :

1. Nama Perusahaan : PT. PANCA MAUNG SENTOSA
2. Nama Pemohon : RISMAINAR KUSMULYANTI
3. Jenis Peruntukan : **Perumahan dan Komersil**
4. Alamat : Gedung Grand Slipi Tower, Lt.8 Unit J.K., Jl. Letjend S Parman Kav.22-24 Palmerah Jakarta Barat
5. Lokasi: Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang

b. SURAT DINAS BINA MARGA DAN PENGAIRAN PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG NOMOR : 614/31/BM-Air TANGGAL 23 JANUARI 2014 PERIHAL KETERANGAN PEIL BANJIR, yang memuat keterangan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



1. Lokasi lahan yang direncanakan terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang seluas 67.000 M². Diperuntukkan sebagai **“Perumahan dan Komersial”**.

2. Kondisi Existing berupa lahan kosong, agar lahan yang direncanakan untuk perumahan dan komersial menjadi bebas banjir, maka berdasarkan hasil pengukuran dilapangan menunjukkan bahwa :

Elevasi tanah tertinggi : ± 18.705

Elevasi Tanah Terendah : ± 16.383

Berdasarkan hasil pemantauan lapangan, untuk penataan lahan bebas banjir pada lokasi dimaksud ditetapkan: ± 18.750

Titik refferensi awal diambil dari Jalan Saga-Bunar : ± 18.843

c. S
URAT REKOMENDASI NOMOR : 13/DHKI/2014 TANGGAL 27 FEBRUARI 2014 TENTANG ANALISIS DAMPAK LALU LINTAS YANG DITERBITKAN OLEH DINAS PERHUBUNGAN, KOMUNIKASI DAN INFORMATIKA PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG, yang menyatakan bahwa pada prinsipnya, Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kabupaten Tangerang tidak keberatan dan menyetujui Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) untuk Rencana Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Jalan Saga Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang.

d. REKOMENDASI PEMAKAMAN NOMOR : 469.1/126-DKPP/2014 TANGGAL 14 MARET 2014 TENTANG TANAH PERUNTUKAN PEMAKAMAN YANG DITERBITKAN OLEH DINAS KEBERSIHAN, PERTAMANAN DAN PEMAKANAN PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG, yang menetapkan kewajiban PENGGUGAT dalam menyediakan lahan TPU (Tempat Pemakaman Umum) seluas $2\% \times 67.000 \text{ m}^2$ yaitu seluas 1.340 m^2 yang berlokasi di Desa Buniayu Kecamatan Sukamulya, dibuktikan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 595/01-Kec. Skm/2014 seluas 1.400 m^2 sebagai kewajiban PENGGUGAT untuk Perumahan “Salaka Nagara”

e. LAPORAN HASIL PENGUJIAN NOMOR F38/LAB-TKR/REV.1/02042012 TANGGAL 24 SEPTEMBER 2014 YANG DIKELUARKAN OLEH TIRTA KERTA RAHARJA PERUSAHAAN



DAERAH AIR MINUM KABUPATEN TANGERANG, yang menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil pengujian dengan parameter terhadap sampel air tanah di lokasi pembangunan perumahan, telah memenuhi Persyaratan Permenkes Republik Indonesia Nomor : 416/MENKES/PER/ IX/1990 Tentang Persyaratan Kualitas Air Bersih.

f. BERITA ACARA SERAH TERIMA DOKUMEN KEPEMILIKAN LAHAN PERUNTUKAN TEMPAT PEMAKAMAN UMUM NOMOR : 469/- MKM. DKPP/2014 TANGGAL 7 JANUARI 2015 DARI PT. PANCA MAUNG SENTOSA UNTUK PERUMAHAN SALAKANAGARA KEPADA PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG MELALUI DINAS KEBERSIHAN PERTAMANAN DAN PEMAKAMAN KABUPATEN TANGERANG, yang menerangkan hal-hal, sebagai berikut :

PT. Panca Maung Sentosa menyerahkan kepada Dinas Kebersihan Pertamanan Dan Pemakaman Kabupaten Tangerang, berupa :

a. Dokumen bukti kepemilikan lahan (asli) :

- Jenis Bukti Kepemilikan :
SPH
- Nomor Bukti Kepemilikan :
595/01-Kec.Skm/SPH/01/2014
- Luas Lahan : 1.400 M²
 - Alamat Lahan :
Desa Buniayu Kecamatan
Sukamulya

b. Surat Pelepasan Hak kepemilikan atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang.

c. Surat pernyataan kesanggupan menyerahkan lahan TPU kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam kondisi lahan matang/siap bangun/siap pakai paling lambat 6 [enam] bulan setelah terbit IMB pertama.

g. KEPUTUSAN KEPALA DINAS TATA RUANG KABUPATEN TANGERANG NOMOR : 653.2/231-RT.DTR/2015 TANGGAL 13 APRIL 2015 TENTANG PENGESAHAN RENCANA TAPAK RINCI (SITE PLAN) ATAS NAMA RISMAINAR KUSMULYANTI PT. PANCA MAUNG SENTOSA KEGIATAN PEMBANGUNAN



PERUMAHAN & KOMERSIL (PERDAGANGAN & JASA) REVISI,
yang memutuskan menetapkan hal-hal, sebagai berikut :

KESATU : A.

Mengesahkan Rencana Tapak Rinci (Site Plan) :

Nama Pemohon : RISMAINAR KUSMULYANTI
Nama Badan Hukum : **PT. PANCA MAUNG SENTOSA**
Alamat Pemohon : Gedung Grand Slipi Tower Lt.8 Unit
J.K Jl. Letjend S. Parman Kav.22-24
Kecamatan Palmerah Jakarta Barat
DKI Jakarta Raya 11480

**B. Kegiatan Pembangunan : Perumahan & Komersil
(Perdagangan & Jasa) (Revisi)**

Lokasi Desa/Kelurahan : Saga
Kecamatan : Balaraja

6. Bahwa setelah **PENGUGAT** memenuhi syarat-syarat administrasi untuk proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, Pihak Bupati Tangerang, menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan untuk pembangunan perumahan di atas lahan seluas $\pm 67.000 \text{ M}^2$ (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, sebagai berikut :

A. KEPUTUSAN BUPATI TANGERANG NOMOR : 648/419-BPMPTSP/2015 TANGGAL 12 JUNI 2015 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, yang menetapkan hal-hal, sebagai berikut :

KESATU : Memberikan Izin Mendirikan Bangunan Baru, kepada :

Nama Pemohon : **WILSON LUKITO WINATA**
Nama Badan Hukum : **PT. PANCA MAUNG SENTOSA**
Alamat : Gedung Grand Slipi Tower Lt.8
Unit J K Jl. Letjend S Parman
Kav. 22-24, Kel. Palmerah, Kec.
Palmerah, Kota Jakarta Barat
Peruntukan : Perumahan & Komersial

KEDUA : Dengan Perincian sebagai berikut :

- 1. Blok C 3 (38 Unit)**
- 2. Blok C 4 (34 Unit)**
- 3. Blok C 5 (28 Unit)**



4. Blok C 6 (30 Unit)

5. Blok C 7 (30 Unit)

KETIGA : Rincian bangunan sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA sesuai dengan gambar bangunan dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati ini.

KEEMPAT: Lokasi atau letak bangunan sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA adalah di Desa **Saga** Kecamatan **Balaraja** Kabupaten Tangerang.

B. KEPUTUSAN BUPATI TANGERANG NOMOR : 648/498-BPMPTSP/2015 TANGGAL 9 JULI 2015 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, yang menetapkan hal-hal, sebagai berikut :

KESATU : Memberikan Izin Mendirikan Bangunan **Baru**, kepada :

Nama Pemohon : **RISMAINAR**

KUSMULYANTI

Nama Badan Hukum: **PT. PANCA MAUNG**

SENTOSA

Alamat : Gedung Grand Slipi Tower
Lantai 8 Unit J,K Jl. Letjend
S. Parman Kav.22-24 Slipi
Jakarta

KEDUA : Dengan Perincian sebagai berikut :

Kios (5) Unit Rumah Tinggal Type 30/66 (281 Unit)

KETIGA : Rincian bangunan sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA sesuai dengan gambar bangunan dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati ini.

KEEMPAT: Lokasi atau letak bangunan sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA adalah di Desa **Saga** Kecamatan **Balaraja** Kabupaten Tangerang.

7. Bahwa dengan telah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan oleh Bupati Tangerang, maka pembangunan perumahan di atas tanah seluas $\pm 67.000 \text{ M}^2$ (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) Di Desa Saga Kecamatan Balaraja telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 40



ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002
Tentang Bangunan Gedung.

**Pasal 40 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28
Tahun 2002 :**

(2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik
bangunan gedung mempunyai kewajiban :

- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
- b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);
- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan pembangunan.

8. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2015, Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, kembali menerbitkan **KEPUTUSAN KEPALA DINAS TATA RUANG KABUPATEN TANGERANG NOMOR : 653.2/684-RT.DTR/2015 TENTANG PENGESAHAN RENCANA TAPAK RINCI (SITE PLAN) ATAS NAMA RISMAINAR KUSMULYANTI PT. PANCA MAUNG SENTOSA KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN & KOMERSIL (PERDAGANGAN & JASA) REVISI**, yang memutuskan menetapkan hal-hal, sebagai berikut :

KESATU : A. Mengesahkan Rencana Tapak Rinci (Site Plan) :
Nama Pemohon : RISMAINAR
KUSMULYANTI
Nama Badan Hukum : **PT. PANCA MAUNG SENTOSA**
Alamat Pemohon : Gedung Grand Slipi Tower
Lt. 8 Unit J.K Jl. Letjend S.
Parman Kav.22-24
Kecamatan Palmerah
Jakarta Barat DKI Jakarta
Raya 11480
B. Kegiatan Pembangunan : **Perumahan & Komersil**

Halaman 10 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



(Perdagangan & Jasa)
(Revisi)

Lokasi desa/Kelurahan : Saga Kecamatan
: Balaraja

9. Bahwa atas lahan seluas $\pm 67.000 \text{ M}^2$ (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) sebagaimana dalam Izin Pemanfaatan Ruang dan Izin Lokasi atas nama **PENGGUGAT**, telah dilakukan proses peralihan hak dengan pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut, dan kemudian telah diterbitkan beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh **TURUT TERGUGAT**, yang di antaranya yaitu, **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 06117**, yang kemudian telah digabung ke dalam **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 07092**, dengan keterangan, sebagai berikut :

A. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 06117

- a. Hak Guna Bangunan No. 06117 Desa Saga, Tanggal berakhirnya hak 15 Juni 2046.
- b. NIB Nomor : 28.04.0.7.0.7.13820
- c. Asal Hak : Pemberian Hak Guna Bangunan
- d. Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tanggal 7 Juni 2016 No. 437/HGB/BPN-36.03/2016
- e. Surat Ukur Tanggal 17 Juni 2016 No. 443/SAGA/2016 Luas 4.051 m2 (Empat ribu lima puluh satu meter persegi)
- f. Nama Pemegang Hak : PT. Panca Maung Sentosa
- g. Pembukuan : tanggal 24 Juni 2016
- h. Penerbitan : Sertifikat Tanggal 24 Juni 2016
- i. Penunjuk DI.301 Tanggal 1 November 2012 No. 47306
- j. Tanah terletak di Provinsi Banten Kabupaten Tangerang Kecamatan Balaraja Desa Saga
- k. Keadaan tanah sebidang tanah darat kosong
- l. Tanda-tanda batas Patok besi dan patok beton terdiri di atas batas-batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 P.M.N.A/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997.

B. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 07092

- a. Hak Guna Bangunan No. 07092 Desa Saga, Tanggal berakhirnya hak 19 Juni 2044



- b. NIB : 28.04.0.7.0.7.16242
- c. Asal Hak : Penggabungan bidang HGB No. 06105, 06106, 06108, 06112, 06116, 06117, 06965/SAGA
- d. Dasar Pendaftaran : Permohonan Penggabungan Bidang Tanggal 17 Oktober 2018 No. 80647
- e. Surat Ukur Tanggal 25 Oktober 2018 No. 1510/SAGA/2018 Luas 13.342 m2 (Tiga belas ribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi)
- f. Nama Pemegang Hak PT. Panca Maung Sentosa
- g. Pembukuan tanggal 16 November 201
- h. Penerbitan Sertifikat Tanggal 16 November 2018
- i. Tanah terletak di Provinsi Banten Kabupaten Tangerang Kecamatan Balaraja Desa Saga
- j. Keadaan tanah sebidang tanah darat untuk perumahan dan fasos, fasum
- k. Tanda-tanda batas Patok-patok besi berdiri di atas batas-batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 P.M.N.A/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang **PENGUGAT** uraikan tersebut di atas, diketahui bahwa **PENGUGAT** memiliki dasar hukum dalam pembangunan perumahan di atas tanah seluas ± 67.000 M² (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, setempat dikenal dengan "**PERUMAHAN SALAKANAGARA**", serta memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 06117 yang telah digabung ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07092, sehingga **PENGUGAT** memiliki Legal Standing atau alas hak dalam melakukan tindakan hukum, yang salah satunya adalah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap setiap orang yang melakukan tindakan atas objek tanah tersebut, yang bertentangan dengan kepentingan hukum **PENGUGAT** dan bertentangan dengan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data



yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

II. FAKTA-FAKTA DAN DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa pada tanggal 8 September 2016, **PENGGUGAT** menerima surat dari Yayasan Nurani Citra Indonesia Nomor : 15/YNCI/VIII/16 tertanggal 30 Agustus 2016 Perihal Somasi lbeserta dengan lampirannya yang terdiri dari **AKTA JUAL BELI NOMOR 255/2012 TANGGAL 5 JULI 2012** dan **AKTA JUAL BELI NOMOR 261/2012 TANGGAL 11 JULI 2012** yang dibuat oleh **TERGUGAT II**, yang memuat hal-hal, sebagai berikut :

a. Bahwa Yayasan Nurani Citra Indonesia bertindak selaku Kuasa Hukum H. Murinan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2016 [Surat Kuasa Khusus terlampir dalam Surat Somasi tersebut];

b. Bahwa Yayasan Nurani Citra Indonesia selaku Kuasa dari Sdr. Murinan, menyatakan bahwa Klien kami telah melakukan penyerobotan atas tanah milik H. Murinan atas dasar adanya AJB No. 225 dan 261 Desa Saga Kec. Balaraja Kabupaten Tangerang dan di atas tanah tersebut telah dibangun rumah tinggal antara lain milik Sdr. Muhammad Basir Blok DI No. 01 [Fotokopi AJB No. 255 dan 261 Terlampir dalam Surat Somasi tersebut].

2. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 16 September 2016, **PENGGUGAT** kembali menerima surat dari Yayasan Nurani Citra Indonesia Nomor : 17/YNCI/IX/16 tertanggal 01 September 2016 Perihal Somasi lbeserta dengan lampirannya yang terdiri dari **AKTA JUAL BELI NOMOR 255/2012 TANGGAL 5 JULI 2012** dan **AKTA JUAL BELI NOMOR 261/2012 TANGGAL 11 JULI 2012** yang dibuat oleh **TERGUGAT II**, yang memuat hal-hal yang sama dengan isi dalam surat Nomor : 15/YNCI/VIII/16 tertanggal 30 Agustus 2016 Perihal Somasi I.

3. Bahwa baik dalam Surat Nomor : 15/YNCI/VIII/16 tanggal 30 Agustus 2016 Perihal Somasi I, maupun dalam Surat Nomor : 17/YNCI/IX/16 tanggal 01 September 2016 Perihal Somasi II, Klien kami menerima lampiran dokumen berupa **AKTA JUAL BELI NOMOR 255/2012 TANGGAL 5 JULI 2012** dan **AKTA JUAL BELI NOMOR**



261/2012 TANGGAL 11 JULI 2012 yang dibuat oleh **TERGUGAT II**,
yang masing-masing, memuat hal-hal, sebagai berikut :

A. AKTA JUAL BELI NOMOR 255/2012 TANGGAL 5 JULI 2012

- Pihak Pertama selaku Penjual **TERGUGAT III**, tempat tanggal lahir di Tangerang, 55 Tahun, Alamat Kp. Kepuh RT.007/RW.003 Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, yang bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari Almarhum ALI BASAL, yaitu **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT IV** sesuai dengan Keterangan Waris No. 593/32/Wrs/Ds-Saga/2012 tanggal 5 Juli 2012.
- Pihak Kedua selaku Pembeli adalah H. Murinan, tempat dan tanggal lahir tidak disebutkan, Alamat di Pdk. Sukatani Permai Blk.G.14 RT.003/94 Desa Sukatani Kecamatan Rajeg, Tangerang.
- Pihak Pertama dalam hal ini adalah **TERGUGAT III** menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari **TERGUGAT III**, Hak Milik atas sebidang tanah Persil Nomor 27.S Blok 002 Kohir Nomor 712 seluas kurang lebih 840 m² (Delapan ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara Tanah Milik. Saluran Air

Sebelah Timur Tanah Milik. H. Murinan

Sebelah Selatan Tanah Milik. Emad

Sebelah Barat Tanah Milik. Mudhi

- Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut, tidak memuat alat-alat bukti yang menjadi dasar proses peralihan melalui jual beli.
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang Kecamatan Balaraja Desa Saga.
- Harga jual beli senilai Rp. 40.320.000,- (Empat Puluh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)

B. AKTA JUAL BELI NOMOR 261/2012 TANGGAL 11 JULI 2012

- Pihak Pertama selaku Penjual adalah **TERGUGAT III** tempat tanggal lahir di Tangerang, 55 Tahun, Alamat Kp. Kepuh RT.007/RW.003 Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten



Tangerang, yang bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari Almarhum ALI BASAL, yaitu **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT IV** sesuai dengan Keterangan Waris No. 593/32/Wrs/Ds-Saga/2012 tanggal 5 Juli 2012.

- Pihak Kedua selaku Pembeli adalah H. Murinan, tempat dan tanggal lahir tidak disebutkan, Alamat di Pdk. Sukatani Permai Blk.G.14 RT.003/004 Desa Sukatani Kecamatan Rajeg, Tangerang.

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama, **Hak Milik atas sebidang tanah Persil Nomor 27.S Blok 002 Kohir Nomor 712 seluas kurang lebih 1000 m² [Seribu meter persegi] dengan batas-batas :**

Sebelah Utara Tanah Milik. Kali Susukan

Sebelah Timur Tanah Milik. Munah

Sebelah Selatan Tanah Milik. Emad

Sebelah Barat Tanah Milik. Murinan

- Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut, tidak memuat alat-alat bukti yang menjadi dasar proses peralihan melalui jual beli.
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang Kecamatan Balaraja Desa Saga.
- Harga jual beli senilai Rp. 48.000.000,- (Empat Puluh Delapan Juta Rupiah)

4. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2019, **PENGGUGAT** diperiksa di Kepolisian Daerah Banten terkait dengan Laporan Polisi Nomor : LP/46/II/RES.1.2/2019/SPKT III/BANTEN tanggal 28 Januari 2019 atas nama Pelapor **TERGUGAT I** dalam perkara dugaan tindak pidana Pemalsuan Surat dan atau menggunakan surat palsu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) dan atau ayat (2) KUHPidana, dimana di dalam pemeriksaan tersebut, Penyidik menjelaskan mengenai dasar pemeriksaan terhadap **PENGGUGAT** adalah objek Akta Jual Beli Nomor 255/2012 Tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012, yang dibuat oleh **TERGUGAT II**.

5. Bahwa dalam pemeriksaan di Kepolisian Daerah Banten tersebut, Penyidik menunjukkan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal



5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 kepada **PENGGUGAT**, yang di atas Akta Jual Beli tersebut terdapat stempel yang bertuliskan “**Untuk Kecamatan**”, yang kemudian dicocokkan oleh **PENGGUGAT** dengan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 Tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang diterima oleh **PENGGUGAT** dalam lampiran Surat Somasi I dan Surat Somasi II yang disampaikan oleh Kuasa Hukum H. Murinan, yang di atasnya terdapat stempel yang bertuliskan “**Untuk Pembeli**”, **PENGGUGAT** menemukan adanya kejanggalan, yaitu terdapat beberapa perbedaan antara fotokopi Akta Jual Beli untuk Kecamatan yang ada di Penyidik dengan fotokopi Akta Jual Beli untuk Pembeli yang ada di **PENGGUGAT**, yaitu :

- a. Bahwa di dalam fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Pembeli**” yang ada di **PENGGUGAT**, memuat umur **TERGUGAT III** selaku Penjual adalah 55 Tahun, sedangkan di dalam fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Kecamatan**” yang ada di dokumen Penyidik, tidak termuat umur dari **TERGUGAT III**.
- b. Bahwa di dalam fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Pembeli**” yang ada di **PENGGUGAT**, disebutkan Blok 002, sedangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Kecamatan**” yang ada di dokumen Penyidik, terdapat pencoretan atas Blok 002 menjadi 003, namun tidak terdapat *renvoi* yang diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris di sisi kiri akta.
- c. Bahwa **PENGGUGAT** juga menemukan adanya kejanggalan yang sama, baik di dalam fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Pembeli**” yang ada di **PENGGUGAT**, maupun dengan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Kecamatan**” yang ada di dokumen Penyidik, yaitu pada halaman 4 pada bagian yang bertuliskan



“berdasarkan alat-alat bukti berupa :”, tidak diisi dengan data-data yang jelas mengenai dasar dalam perbuatan hukum jual beli tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan oleh **PENGGUGAT** pada bagian Legal Standing, di dalam proses pembangunan perumahan di atas tanah seluas $\pm 67.000 \text{ M}^2$ (Enam Puluh Tujuh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, setempat dikenal dengan **Perumahan Salakanagara**, telah didasarkan pada dokumen-dokumen hukum yang dikeluarkan oleh institusi pemerintahan terkait, serta telah melakukan proses pengurusan peralihan hak atas tanah dengan pihak yang bersangkutan, sehingga **PENGGUGAT** adalah Pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana sesuai dengan kaidah hukum dalam Angka IX Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 :

IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

7. Bahwa sebagaimana yang telah **PENGGUGAT** sampaikan dalam angka 5 halaman 14 Gugatan ini, terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam pembuatan suatu Akta Jual Beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Pembeli**” yang ada di **PENGGUGAT**, maupun dengan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 “**Untuk Kecamatan**” yang ada di dokumen Penyidik, dimana terjadi pencoretan atas letak objek jual beli tetapi tidak terdapat renvoi yang diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris di sisi kiri akta, sebagaimana sesuai dengan yang diatur dalam



Pasal 48, Pasal 49 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta sebagaimana sesuai dengan Bagian VI Huruf A Angka 1 Lampiran I Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta di dalam halaman 4 Akta Jual Beli a quo pada bagian yang bertuliskan “berdasarkan alat-alat bukti berupa :”, tidak diisi dengan data-data yang jelas mengenai dasar dalam perbuatan hukum jual beli tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat [1] dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 :

- (1) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain.
- (2) Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 :

- (1) Setiap perubahan atas akta dibuat di sisi kiri akta.

Pasal 50 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 :

- (1) Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta.
- (2) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat [1] dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Bagian VI Huruf A Angka 1 Lampiran I Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional



**Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan
Pejabat Pembuat Akta Tanah :**

VI. FORMULIR AKTA PPAT/BLANKO AKTA PPAT

A. Formulir Akta PPAT

1. Ketentuan Umum :

- f. Dalam hal terjadi perbaikan/ penggantian kata/frasa/ kalimat yang salah tidak diperkenankan dihapus, tetapi dilakukan dengan cara Renvoi yaitu mengetik ulang frasa yang benar dan dibubuhi catatan; “setuju diubah/diganti/dicoret” dan dibubuhi paraf oleh para penandatangan Akta PPAT.

**Pasal 20 ayat [1] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 :**

- (1) Buku daftar akta harus diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada sehingga dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan.

**Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 :**

- (1) Akta otentik atau surat di bawah tangan yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT.

8. Bahwa dalam fakta yang ada, **TURUT TERGUGAT** telah menerbitkan **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 06117**, yang kemudian telah digabung ke dalam **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 07092** atas nama **PENGUGAT** sebagai Pemegang Hak, yang oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** diklaim bahwa tanah mereka berada di dalam Sertifiat Hak Guna Bangunan tersebut, sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012, dimana klaim tersebut masih diragukan, karena tidak ada satu bukti pun yang menunjukkan bahwa lokasi tanah yang diklaim oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT III**, dan **TERGUGAT IV** berada tepat di lokasi tanah milik **PENGUGAT** sebagaimana dalam Sertifiat Hak Guna Bangunan tersebut,



sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012, karena apabila **TERGUGAT II** telah membuat dan menyampaikan Akta Jual Beli tersebut kepada **TURUT TERGUGAT** dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sesuai dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, maka proses penerbitan **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 06117**, yang kemudian telah digabung ke dalam **SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 07092** atas nama **PENGUGAT** tidak akan dapat diproses oleh **TURUT TERGUGAT**.

Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 :

- (1) PPAT wajib menyampaikan Akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

9. Bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat suatu pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh **TERGUGAT II**, telah mengabaikan unsur-unsur otentiknya suatu Akta, yang mengakibatkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 bersifat akta bawah tangan, yang dengan demikian, tidak bernilai sebagai Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, atau tidak



dapat dijadikan alat bukti terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.

10. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh **TERGUGAT II**, diketahui bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** kepada **MURINAN** selaku Pembeli, sehingga jika kedua Akta Jual Beli tersebut memang benar ada, maka status hak kepemilikan atas objek tanah di dalam Akta Jual Beli tersebut, telah beralih pada saat itu dari **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** kepada Murinan selaku Pembeli, sebagaimana sesuai dengan Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 952 K/Sip/1974 Tanggal 27 Mei 1975, Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987 Tanggal 30 Juni 1989, serta sesuai dengan pendapat Effendi Perangin, dalam bukunya “HUKUM AGRARIA INDONESIA SUATU TELAHAH DARI SUDUT PANDANG PRAKTISI HUKUM”, Halaman 16, Terbitan Rajawali, Tahun 1989, dan pendapat Maria S.W. Sumardjono, dalam Majalah Mimbar Hukum Nomor 18/X/93, Tentang “ASPEK TEORITIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA”, Halaman 11, Terbitan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Tahun 1993.

Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 952 K/Sip/1974 Tanggal 27 Mei 1975 :

“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, i.c. jual-beli dilakukan menurut hukum adat secara riil, kontan, dan diketahui kepala kampung”.

Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987 Tanggal 30 Juni 1989 :

“sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang.”

Pendapat Effendi Perangin, dalam bukunya “HUKUM AGRARIA INDONESIA SUATU TELAHAH DARI SUDUT PANDANG PRAKTISI HUKUM”, Halaman 16, Terbitan Rajawali, Tahun 1989 :

“Sifat-sifat jual-beli tanah menurut hukum adat, yaitu : *Pertama*, *Contant* atau tunai. *Contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun



dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai suatu utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual-beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang. *Kedua*, Terang. Terang yaitu artinya jual-beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi, tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang bertanggung jawab bahwa jual-beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat ini menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual-beli tanah tersebut tidak sah".

pendapat Maria S.W. Sumardjono, dalam Majalah Mimbar Hukum Nomor 18/X/93, Tentang "ASPEK TEORITIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA", Halaman 11, Terbitan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Tahun 1993 :

"Sifat jual-beli tanah menurut hukum adat adalah : **Tunai**. Tunai artinya penyerahan hak-hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual-beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayar pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau terdapat selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang-piutang; **Riil**. Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual-beli tersebut, misalnya diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa; **Terang**. Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan



Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan dalam hukum yang berlaku;

11. Bahwa sesuai dengan Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung dan pendapat para ahli hukum sebagaimana tersebut pada angka 10 di atas, maka hak kepemilikan atas objek sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 telah beralih kepada Murinan, sehingga berdasarkan hukum, **TERGUGAT I** tidak mempunyai kapasitas hukum dalam mengajukan tuntutan terhadap **PENGUGAT**, karena **PENGUGAT** tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV**. Dan, sudah seharusnya berdasarkan hukum, jika terjadi permasalahan dalam proses peralihan hak melalui jual beli antara Murinan selaku Pembeli dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** selaku Penjual, maka tuntutan ataupun penyelesaian permasalahan atas objek tersebut, diselesaikan antara Murinan dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV**.

12. Bahwa tindakan **TERGUGAT II** yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012, yang tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan suatu Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, serta tindakan **TERGUGAT I** yang telah menggunakan Akta Jual Beli yang tidak otentik tersebut dalam melakukan tuntutan dan Laporan Polisi terhadap **PENGUGAT** dengan menyatakan bahwa **PENGUGAT** telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat, adalah tindakan yang tidak memiliki dasar hukum, karena **PENGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga sudah seharusnya **TERGUGAT I**, menyampaikan Pengaduan atau Laporan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau menyampaikan tuntutan dalam bentuk pengajuan gugatan melalui Pengadilan Negeri, guna mendapatkan putusan atas klaim dari **TERGUGAT I**, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 5 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta sesuai dengan doktrin hukum



yang diatur dalam Pasal 283 Rbg., Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 163 HIR;

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi “menuntut” pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 [lima] tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan “keberatan” secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak “mengajukan gugatan” ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan :

“Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

1. Pengaduan adalah laporan atau keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan, kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atas kasus pertanahan”.

Pasal 49 Peraturan Menteri Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan :

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :
 - a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;



- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e. perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Pasal 283 Rbg. :

“Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu. (KUHPerd.1865; IR. 163.)”

Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”

Pasal 163 HIR :

“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu (KUHPerd. 1865)”

13. Bahwa sampai dengan saat ini, **TERGUGAT I** tidak pernah menyampaikan Pengaduan kepada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang, atau pengajuan gugatan di pengadilan, sehingga tindakan **TERGUGAT I** yang mendalilkan sebagai pemilik atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh **TERGUGAT II** yang pembuatan Akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*), yaitu melanggar hak **PENGUGAT** yang dijamin oleh hukum berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 :

- (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 tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

14. Bahwa tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV yang mengklaim sebagai pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh TERGUGAT II, serta telah melakukan tuntutan terhadap PENGGUGAT selaku pemegang hak berdasarkan SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 06117, yang kemudian telah digabung ke dalam SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 07092 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, merupakan tindakan yang telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, yang mendatangkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh TERGUGAT II, memiliki banyak cacat prosedur dalam pembuatannya, dimana terdapat pencoretan atas letak objek jual beli, tetapi tidak terdapat renvoi yang diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan PPAT di sisi kiri akta, tidak ada paraf seluruh pihak di dalam masing-masing lembaran akta, serta tidak memuat alat-alat bukti yang menjadi dasar dalam perbuatan hukum jual beli tersebut, sehingga atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, telah



menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT**, yaitu tertundanya proses akad kredit, pembatalan beberapa pembelian perumahan karena tidak bisa melakukan proses balik nama, pencemaran nama baik karena adanya pemberitaan di media online yang menyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah mafia tanah yang mengakibatkan proses penjualan perumahan menjadi terhambat karena adanya pemberitaan tersebut.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

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

15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sangat berdasarkan hukum, jika Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini di Pengadilan Negeri Tangerang, menyatakan menerima Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya, dan menyatakan bahwa **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

III. PETITUM (TUNTUTAN)

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, **PENGUGAT** dengan ini, memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini, agar berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

- (1)** Menerima dan mengabulkan Gugatan **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya.
- (2)** Menyatakan menurut hukum bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 061117** yang sah atas tanah seluas 4.051 m² (Empat Ribu Lima Puluh Satu Meter Persegi), sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 443/SAGA/2016 Tanggal 17 Juni 2016 yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, dengan tanda-tanda batas patok besi dan patok beton berdiri di atas batas-batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 P.M.N.A/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997.
- (3)** Menyatakan menurut hukum bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07092** yang sah atas tanah seluas 13.342 m² (Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Dua Meter Persegi), sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 1510/SAGA/2018 Tanggal 25 Oktober 2018 yang terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, dengan tanda-tanda batas patok-patok besi berdiri di atas batas-batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 P.M.N.A/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997.

(4) Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang membuat **Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012** dan **Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012** yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

(5) Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** yang menggunakan **Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012** dan **Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012** sebagai dasar klaim kepemilikan atas tanah yang berada di tanah **PENGGUGAT** adalah perbuatan melawan hukum.

(6) Menyatakan **Akta Jual Beli Nomor 255/2012 tanggal 5 Juli 2012** dan **Akta Jual Beli Nomor 261/2012 Tanggal 11 Juli 2012** yang dibuat oleh **TERGUGAT II** adalah batal demi hukum.

(7) Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, **TERGUGAT III**, dan **TERGUGAT IV** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut maka Tergugat I, Tergugat III dan Tergugart IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Kronologis.

Bahwa Para Tergugat merupakan anak Alm. ALI BASAL, semasa hidupnya beliau memiliki tanah sawah, dan semasa Hidupnya Alm,ALI BASAL menggantungkan hidupnya dari hasil panen sawan tersebut yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo,dan semasa hidup Alm, Bapak

Halaman 28 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



Para Tergugat (ALI BASAL) **belum pernah mengalihkan, mengadaikan, menyewakan, menjaminkan** dan atau **menjual tanah tersebut** kepada siapapun, dan pada tahun 1993 orang tua Para Tergugat (ALI BASAL) meninggal dunia, dan meninggalkan seorang isteri dan 3 (tiga) orang anak diantaranya, Tergugat I, III dan IV, dan pada tahun 2012. Para Tergugat selaku ahli waris bersepakat untuk menjual tanah warisan tersebut, kepada H. MURINAN sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor **225/2012 dan Akta Jual beli Nomor 261/2012** yang **dibuat oleh dan dihapam camat Balaraja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yakni saudar Drs H.DENY ISKANDAR.M.Si.**

Bahwa pada sekitar tahun 2015 telah terjadi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Penggugat diatas tanah milik H. MURINAN, awalnya Para Tergugat mengira H.MURINA telah menjual atau mengalihkan Hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo tersebut, namun betapa kagetnya ketika Tergugat I **dituduh oleh H. MURINAN jika Tergugat I telah menjual kembali tanah tersebut kepada Penggugat dengan buktiada AJB antara Tergugat I dengan Penggugat, padahal Tergugat I tidak pernah melakukan sebagaimana apa dituduhkan atau disangkakan oleh H.MURINAN tersebut.** Atas dugaan dan sangkaan tersebut, H. MURINAN melaporkan Tergugat I kepada Pihak kepolisian, atas laporan tersebut, Tergugat I dipanggil oleh Penyidik Polres Kabupaten Tangerang dan dilakukan pemeriksaan atas dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHP.

Bahwa ketika Tergugat I di BAP oleh penyidik, dan memberikan keterangan yang paa pokoknya "**jika Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo kepada siapapun, apalagi kepada Penggugat, Para Tergugat hanya menjual tanah yang mejadi objek sengketa hanya kepada H. Murinan**", dan pada saat di BAP kemudian penyidik menunjukan dokumen peralihan atau pelepasan hak antara Tergugat I dengan Penggugat. dan ketika Tergugat I melihat Dokumen tersebut, Tergugat I merasa lega, karena tanda tangan yang ada dalam berkas dan dokumen tersebut **bukanlah merupakan tanda tangan Tergugat I** meski hampir mirip/hampir sama dengan tanda tangan Tergugat I. Bahwa kemudian Pihak kepolisian menguji tanda tangan Tergugat I dan membandingkan dengan tanda tangan Tergugat I yang ada di KTP, Izajah dan dokumen-dokumen penting milik Tergugat I lainnya dengan tanda tangan yang berada di



dalamsurat-surat atau dokumen-dokumen peralihan atau pelepasan Hak atas tanah (Objek sengketa) milik Penggugat pada Pusat Laboratorium Mabes Polri. Bahwa berdasarkan Hasil uji laboratorium di Mabes Polritelah terbukti secara Sah dan menyakinkan jika tanda tangan dalam surat -surat tersebut bukan lah tanda tangan Tergugat I (**bukti hasil uji akan kami lampirkan dalam agenda sidang pembuktian nanti**) akhirnya H. MURINAN percaya bahwa bukan Tergugat I lah yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Bahwa Tergugat I menduga Penggugat lah yang memalsukan tanda tangan Tergugat I, akibat perbuatan tersebut, Tergugat I merasa dirugikan dan guna memulihkan nama baik Tergugat I, kemudian Tergugat I melaporkan saudari Rismaniar Kusmulyanti (Penggugat) selaku Direktur Utama PT. Pancan Maung Sentosa ke Polda Banten atas dugaan Pemalsuan tanda tangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana, dan kini Penggugat sudah ditetapkan sebagai Tersangka di Polda Banten.**berdasarkain uraian tersebut diatas, jelas Para Tergugat tidak pernah mengklaim objek sengketa, karena Tergugat menyadari jika tanah (objek sengketa) dalam perkara a quo sudah kami jual sejak tahun 2012 kepada H. Murinan dan bukan lagi menjadi Hak Para Tergugat, sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara mengklaim tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.Justru Penggugat lah yang mengklaim pernah melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut dengan Para Tergugat.** Padahal Para Tergugat belum pernah mengenal dan bertemu dengan Penggugat; Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Perkara **Nomor : 925/Pdt.G /2020/PN.Tng**, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dalam jawaban atas gugatan ini. Dalam perkaraa *quo* Penggugat mendalilkan jika Para Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum. dengan cara mengklaim atas tanah milik Penggugat, perlu Para Tergugat tegaskan, bahwa Para Tergugat tidak Pernah mengaku atau mengklaim tanah milik Penggugat, karena Penggugat menyadari jika tanah yang menjadi objek perkara a quo telah dijual oleh Para Tergugat kepada H. MURINAN dan bukan Hak milik Para Tergugat lagi, dalam hal ini Para Tergugat atau Tergugat I khususnya hanya ingin menegaskan tidak pernah melakukan kegiatan jual beli ataupun peralihan Hak lainnya atas tanah atau yang sekrang menjadi objek sengketa dengan Penggugat.sehingga dapat Para Tergugat simpulkan bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanyalah mengada-ngada dan dibuat-buat. **Justru Penggugat lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan dokumen dan surat-surat yang berkaitan dengan Pelepasan Hak atas Objek sengketa tersebut, dan seolah-olah antara Penggugat dan Tergugat I pernah melakukan transaksi atas Objek sengketa dalam perkara a quo.**

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN SALAH PIHAK (EROR IN PERSONA)

1. Bahwa Penggugat merupakan devloper yang sedang melakukan kegiatan usaha pembangunan perumahan bersubsidi di atas lahan seluas $\pm 67.000M^2$ (enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Saga, Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang;
2. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2016 Penggugat mendapat surat Teguran/Somasi pertama, dan pada tanggal 16 September 2016 Penggugat kembali menerima surat somasi kedua dari Yayasan Nuraini Citra Indonesia selaku Kuasa H. MURINAN;
3. Bahwa dalam surat somasi tersebut pada pokoknya menerangkan jika Penggugat telah melakukan penyerobatan lahan milik H. Murinan sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012;
4. Bahwa atas peristiwa tersebut, maka banyak pihak mengetahui tentang persoalan sengketa lahan antara Penggugat (PT. Panca Maung Sentosa) dengan dan H. Murinan, bahkan persolan tersebut samapai termuat dalam media lokal setempat;
5. Bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan sebagaimana yang dituduhkan dalam dalil gugagat Penggugat yaitu **melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Justru Penggugatlah yang mengaku dan mengklaim telah membeli tanah Para Tergugat yang merupakan Peninggalan atau warisan dari Alm ALI BASAL sedangkan Penggugat tidak pernah melakukan Pengalihan Hak apapun tas atas tanah (objek sengketa) kepada Penggugat karena Para Tergugat telah menjual tanah tersebut kepada H. Murinan pada tahun 2012;**
6. Bahwa yang melakukan somasi kepda Penggugat dalam perkara a quo adalah H.MURINAN, bukan Para Tergugat, maka seharusnya yang menjadi Tergugat adalah H. MURINAN Bukan Para Tergugat, karena Para Tergugat tidak pernah melakukan

Halaman 31 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



tindakan yang bertentangan dengan Undang-undang sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya;

7. Bahwa dalam dalil Gugatan a quo, Penggugat juga menarik camat Balaraja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai Turut Tergugat;

8. Bahwa meski Tergugat II merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kecamatan Balaraja, namun Tergugat II bukanlah Pembuat Akta Jual Beli Nomor 225/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 2561/2012, sehingga Tergugat II tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatan yang tidak pernah dilakukan;

9. Bahwa Akta jual beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli 261/2012 dibuat oleh saudara Drs. H. DENY ISKANDAR.M.Si selaku camat dan Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Balaraja sehingga yang seharusnya yang dijadikan Turut Tergugat adalah saudara Drs. H.DENY ISKANDAR.M.Si Bukan Camat sekarang (Tergugat II);

10. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mempermasalahkan tentang Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261, dan dalam petitumnya meminta agar akta-akta tersebut dibatalkan;

11. Bahwa kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) bukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang, sehingga tidak ada Relevansinya Penggugat dalam perkara a quo menarik Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat;

12. Bahwa berdasarkan alasan dan dalil-dalil tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*). Untuk itu, patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa dalam Gugatan a quo, Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah mengalim tanah milik Penggugat sebagaimana Akta jual Beli Nomor : 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor : 261, dimana Para Tergugat selaku penjual dan H.MURINAN sebagai Pembeli,



maka seharusnya Penggugat juga mengajukan Gugatan terhadap pihak-pihak terkait diantaranya:

- a. **H.MURINAN** selaku pembeli tanah objek sengketa karena telah membeli tanah yang diklaim miliki Penggugat;
- b. **Drs. H. DENY ISKANDAR** selaku Camat Balaraja atau Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang yang menjabat pada tahun 2012 karena telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261 serta tidak menyampaikan salinan akta tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang, sebagaimana ketentuan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN;
- c. **MOH. SAPUL** selaku Kepala Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, yang telah mengeluarkan surat tidak sengketa serta menandatangani warkah-warkah atau syarat-syarat untuk dapat dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261;

2. Bahwa sehubungandenganGugatan Kurang Pihak(*Plurium Litis Consortium*), terdapat Yurisprudensi yang secara konsisten menyatakan **“tidak menerima suatu gugatan yang kurangpihak”** sebagaimana Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

PutusanMahkamah Agung Nomor 151. K/Sip/Sip tanggal 13 Mei 1975, pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa seharusnya gugatan para penggugat ditujukan pula kepada orang lain. Karena gugatan ini tidak lengkap (yang digugat baru seorang), maka gugatan para penggugt haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”

PutusanMahkamah Agung Nomor 1424.K/Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976, pada pokoknyamenyatakan :

“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/ tidak lengkap.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1988, pada pokoknya menyatakan :



"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan, seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium".

3. Bahwa karena Gugatan perkara a quo tidak menyertakan **H. MURINAN, Drs, H. DENY ISKANDAR selaku Camat Balaraja yang saat itu menjabat sebagai PPATS dan pembuat Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261. dan Kepala Desa Saga sdr, MOH. SAPUL.** karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka patut kiranya Majelis Hakim yang arif dan bijaksana yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak diterima;

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan Pemilik Sah atas tanah seluas $\pm 67.000M^2$ (enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Saga, Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, atas;

2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak pernah menjelaskan tanah tersebut diperoleh dari siapa saja? Dan diperoleh dengan cara apa? Apakah dengan cara Ganti Rugi, membeli atau dengan cara pelepasan Hak? Tentunya jika Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik, seharusnya menjelaskan seterang-terangnya perolehan tanah tersebut dari siapa? Bukan menutup-nutupi dan malah mengaburkan dan membuat gelap dan malah menggugat Para Tergugat, seharusnya Penggugat menjelaskan tanah yang dimiliki oleh Penggugat seluas seluas $\pm 67.000M^2$ (enam puluh tujuh meter persegi) diperoleh dari siapa-siapa saja? Faktanya dalam Gugatannya Penggugat tidak menjelaskan hal tersebut dan terkesan menutup-nutupi, dengan **demikian patut untuk dipertanyakan perolehan atas tanah tersebut dari siapa?**;

3. Bahwa dalam Gugatan a quo, Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengklaim tanah milik Penggugat, namun dalam poin selanjutnya Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke Polda Bantuan atas dugaan tindak



pidana pemalsuan surat atau Tanda Tangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana;

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil di atas, Penggugat tidak konsisten dalam menguraikan dalil Gugatannya dengan demikian, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscur libel*) dan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

D. OBJEK SENGKETA TIDAK JELAS (OBJEKTUM LITIS)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya mendalilkan jika Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara mengkaliam tanah Penggugat, namun Penggugat tidak menjelaskan secara rinci Objek sengketa mana yang diklaim oleh Para Tergugat, dimana letak tanah yang dikalim, berbatasan dengan milik siapa tanah yang diklaim tersebut, berapa luas tanah yang diklaim oleh Para Tergugat?

2. Bahwa selain itu juga, Penggugat mendalilkan pemilik atas tanah seluas \pm 67.000 (enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang, tetapi **Penggugat tidak menjelaskan secara detail, perolehan atas tanah tersebut dari siapa saja? Dan diperoleh dengan cara jual beli kah, ganti rugi, pelepasan Hak kah? Itu semua tidak dijelaskan sehingga patut dipertanyakan perolehan atas tanah tersebut;**

3. Bahwa Penggugat mengklaim tanah milik Alm, ALI BASAL (bapak Para Tergugat) yang sudah dijual kepada H. Murinan, faktanya Penggugat tidak menjelaskan memperoleh tanah tersebut dari siapa? Apakah dari Alm ALI BASAL, Ahli Waris ALI Basal ataukah dari Para Tergugat selaku Ahli Waris Alm. ALI BASAL atau diperoleh dari H. Murinan?;

4. Bahwa karena Objek sengketa dalam Perkara a quo tidak jelas, maka Para Tergugat memohon kearifan dan kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui



kebenarannya oleh Tergugat di dalam jawaban atas Gugatan sebagai berikut

:

I. TENTANG LEGAL STANDING (KEDUDUKAN PENGGUGAT)

1. Terhadap poin 1s/d10 dan 3 pada halaman 12 dalam Gugatan

1.1 Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan pada pokoknya menyatakan “Penggugat adalah Perusahaan yang bergerak di bidang perumahan dan sedang membangun perumahan diatas lahan sekitar 67.000 M²”;

1.2 Bahwa benar Para Tergugat merupakan Ahli Waris dari Alm. ALI BASAL, dan semasa hidupnya Alm. ALI BASAL Memiliki tanah yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang seluas $\pm 1.840\text{M}^2$ (seribu delapan ratus empat puluh meter) dan telah dikuasi oleh Alm ALI BASAL dan Para Tergugat hampir 32 tahun ;

1.3 Bahwa pada tahun 1993 ALI BASAL in casu adalah Bapak Kandung Para Tergugat meninggal dunia, kemudian tahun 20012 Para Tergugat yang merupakan Ahli Waris Alm, ALI BASAL yang Sah, menjual tanah tersebut kepada H.MURINAN sebagaimana Akta Jual Beli Nomor **225/2012 dan Akta Jual beli Nomor 261/2012** yang dibuat oleh dan dihadapan camat Balaraja selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) yakni saudara **Drs H.DENY ISKANDAR. M.Si**;

1.4 Bahwa Para Tergugat merasa heran dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Tangerang kepada Para Tergugat dengan dalil Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni telah mengaku dan mengkalim tanah milik Penggugat;

1.5 Bahwa dalam Perkara a quo Justru Penggugatlah yang mengaku dan mengkalaim telah membeli tanah warisan Para Tergugat dari Alm. ALI BASAL kepada Tergugat I sedangkan Para Tergugat atau Tergugat I tidak pernah mengalihkan atas Hak Kepemilikan tanah yang sekarang menjadi sengketa tersebut kepada siapapun kecuali kepada H.MURINAN;

1.6 Bahwa benar Para Tergugat telah menjual tanah warisan dari Alm. ALI BASAL yang terletak di Desa Saga Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang kepada H. MURINAN sebagaimana akta Jual Beli Nomor 225/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan luas tanah 840

Halaman 36 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



M² (Delapan Ratus Empat Pulu Meter) dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan luas tanah $\pm 1000\text{M}^2$ (seribu meter);

II. TENTANG FAKTA-FAKTA DAN DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN

2. Terhadap poin 1 s/d 3 pada halaman 12 dan 14 Gugatan

2.1 Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya menerangkan "bahwa pada tanggal 8 September 2016, Penggugat menerima surat dari Yayasan Nurani Citra Indonesia Nomor 15/YNCI/VIII/16 tertanggal 30 Agustus 2016 perihal somasi I beserta lampirannya yang terdiri dari **akta jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261**, bahwa selanjutnya pada tanggal 16 September 2016. Penggugat menerima kembali surat dari Yayasan Nurani Citra Indonesia Nomor 17/YNCI/IX/16 perihal somasi ke II, bahwa Yayasan Nurani Citra Indonesia **bertindak selaku kuasa hukum H. Murinan**"

2.2 Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat diatas, Para Tergugat tidak pernah mengirimkan surat apapun kepada Penggugat dan tidak mengetahui sama sekali persoalan surat somasi yang dikirim oleh Yayasan Nurani Citra Indonesia yang **bertindak selaku Kuasa Hukum H. Murinan**;

2.3 Bahwa seharusnya dalam gugatan Penggugat menarik juga H.MURINAN sebagai Tergugat V agar persoalan dalam perkara a quo menjadi terang duduk perkaranya, karena yang mengirimkan surat somasi tersebut adalah H. Murinan maka hanya H.Murinan dan Yayasan Nurani Citra Indonesia lah yang bisa menjawab dalil gugatan penggugat dalam perkara a quo;

2.4 Bahwa karena Para Tergugat tidak ada kaitan dengan surat Somasi yang dikirim oleh Yayasan Nurani Citra Indonesia selaku kuasa H. Murinan kepada Penggugat. maka Para Tergugat tidak perlu terlalu jauh menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada 1 /sd poin 4 pada halaman 12 s/d 14 karena bukan Hak Penggugat juga untuk menanggapi persoalan surat somasi tersebut;

3. Terhadap poin 4 pada halaman 14 dalam Gugatan

3.1 Bahwa pada poin 4 Penggugat I mendalilkan "pada sekitar pertengahan tahun 2019, Penggugat diperiksa di kepolisian Daerah Banten terkait dengan laporan polisi Nomor :LP/46/II/RES.1.2/



2019/SPKT III/Banten tanggal 28 Januari 2019 atas nama pelapor Tergugat I dalam perkara dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan atau menggunakan surat palsu sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHPidana”

3.2 Bahwa benar Tergugat I telah melaporkan Penggugat kepada kepolisian daerah Banten sebagaimana laporan Polisi Nomor :LP/46/II/RES.1.2/2019/SPKT/Banten tanggal 28 Januari 2019 atas tindakan pemalsuan tanda tangan Tergugat I yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana;

3.3 Bahwa Penggugat membangun perumahan komersil diatas lahan atau tanah milik H. Murinan yang dahulu milik Para Tergugat dari warisan Alm, ALI BASAL dengan dalih bahwa Penggugat telah membeli tanah yang sekrang menjadi Objek sengketa dalam Perkara a quo dari Tergugat I, sedangkan Tergugat I tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun selain kepada H. Murinan;

3.4 Bahwa Penggugat telah memalsukan tanda tangan Tergugat I pada dokumen-dokumen atau surat-surat diantaranya:

- a.** Surat keterangan Waris No 593/47/Wrs/Ds.Sg/III/2014 **tertanggal 13 Maret 2014**
- b.** Surat keteraangan terima luas **tertanggal 13 Maret 2014**
- c.** Surat kuasa **MOHAMAD SUDRAJAT** (Tergugat I) sebagai Pemeberi Kuasa kepada **RISMAINAR KUSMULYANTI** (Penggugat) sebagai Penerima Kuasa **tertanggal 13 Maret 2014**
- d.** Surat Pernyataan yang pada pokoknya menerangkan “*tentang tanah yang terletak di Desa Saga kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang tercatat dalam girik no C.06 Persil 31”* **tertanggal 13 Maret 2014**
- e.** Surat Pernyataan Girik Hilang/Rusak pada tanggal **18 Maret 2014**
- f.** Surat kepada kepala Desa saga perihal **permohonan surat keterangan saluran**
- g.** Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah kepada saudari **Rismainar Kusmulyanti pada tanggal 29 desember 2014**



3.5 Bahwa Tergugat I tidak pernah menandatangani dokumen dokumen atau surat - surat sebagaimana poin diatas, dan Para Tergugat tidak mengenal dan pernah bertemu dengan Penggugat,;

3.6 Bahwa karena Penggugat **mengklaim telah membeli tanah milik Para Tergugat yang sudah dijual kepada H. Murinan dan memalsukan tanda tangan Tergugat I sebagaimana surat-surat poin diatas, maka Tergugat I melaporkan Penggugat kepada kepolisian Daerah Banten karena Perbuatan Penggugat telah membuat citra nama baik Tergugat I sebagai Guru menjadi buruk;**

3.7 Bahwa selain itu juga, karena perbuatan Penggugat yang telah memalsukan Tanda tangan Tergugat I dan mengklaim telah membeli tanah kepada Tergugat hubungan baik antara Para Tergugat dengan H. Murinan menjadi buruk;

3.8 Bahwa jika benar Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat I yang sekarang menjadi objek perkara a quo **tentunya ada dokumentasi atau foto antara Penggugat dengan Para Tergugat baik pada saat penyerahan uang sebagai pembayaran ataupun pada saat melakukan tanda tangan terkait dengan dokumen-dokumen atau surat-surat yang berkaitan;**

4. Terhadap poin 5 a,b,c dan poin 7 pada halaman 15 dan 16 dalam Gugatan

4.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya menerangkan "*dalam pemeriksaan di kepolisian Daerah Banten, penyidik menunjukan foto kopi Akta Jual Beli Nomor 225/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261 terdapat perbedaan anatar Akta jual Beli (AJB) Nomor 255/2012 untuk pembeli yang ada di Penggugat memuat umur Tergugat III selaku penjual berumur 55 tahun sedangkan Akta Jual Beli (AJB) nomor 255/12 untuk kecamatan tidak memuat umur Tergugat III.*

4.2 Bahwa kesalahan pengetikan atau human error dalam hal ini tidak tercatatnya umur Tergugat III dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 225/2012 tidaklah membuat Akta Jual beli tersebut menjadi tidak sah atau cacat hukum, karena syarat sah nya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara diantaranya adalah:

- Sepakat
- Cakap



- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

4.3 Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas kesalahan pengetikan tidaklah membuat perikatan atau perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 225/2012 tidak membuat perikatan antara Para Tergugat dan H. Murinan Batal Demi Hukum;

4.4 Bahwa pada poin 5 huruf b Penggugat mendalilkan *"terdapat pencoretan atas blok 002, namun tidak terdapat renvoi yang di paraf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris di sisi kiri akta"* bahwa Penggugat telah keliru memahami kewenangan Notaris dan Pejabat Akta Pembuat Tanah;

4.5 Bahwa kewenangan untuk membuat Akta Jual beli (AJB) adalah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagaimana peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 sebagaimana dan telah diubah dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan kewenangan notaris diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan Notaris tidak berwenang membuat Akta Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

4.6 Bahwa Akta Jual Beli Para Tergugat dengan H. Murinan baik Akta Akta Jual Beli Nomor 255/2012 atau Akta Jual Beli Nomor 261/2012 adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau dalam hal ini adalah Camat Balaraja yakni saudara **Drs, H. DENY ISKANDAR. M.Si**;

4.7 Bahwa dalam gugatan Penggugat pada poin 5 huruf a, b dan c, pada pokoknya berusaha mencari-cari kesalahan dan kekurangan Akta Jual Beli Nomor 255/2012 atau Akta Jual Beli Nomor 261/2012 antara Para Tergugat selaku Penjual dan H. Murinan sebagai Penjual;

4.8 Bahwa Penggugat bukan lah Ahli Waris Alm ALI BASAL, sehingga Penggugat tidak memiliki Kewenangan atau memiliki Hak untuk turut campur terhadap Akta Jual Beli sebagaimana Akta Nomor 225/2012 dan Nomor 261/2012 tersebut;



4.9 Bahwa Penggugat mengaku **dan mengklaim atas tanah yang menjadi Objek sengketa adalah milik Penggugat, tapi dalam dalil Gugatan Penggugat tidak pernah menjelaskan membeli dari siapa? Dan Pada tahun berapa?;**

5. Terhadap poin 8 dan 10 pada halaman 17 dalam Gugatan

5.1 Bahwa enggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya menerangkan "*bahwa dalam fakta yang ada Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 06117 dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07092 atas nama Penggugat sebagai pemegang hak, yang oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV diklaim tanah mereka berada dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dst.....*

5.2 Bahwa dalam pembuktian hukum perdata yang paling diutamakan adalah kebenaran Formil, bukan kebenaran materil, bahwa Para Tergugat yakin jika Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang in casu sebgai Turut Tergugat mengetahui tentang pemalsuan surat dan tanda tangan Tergugat I yang dilakukan oleh Penggugat yang kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana Nomor 06117 dan 07092 **Tentunya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang akan menolak Permohonan Pengajuan dan Penerbitan atas sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 06117 dan Nomor 07092.** dan surat serta tanda tangan Tergugat I yang dipalsukan Penggugat diantaranya sebagaimana berikut :

- a. Surat keterangan Waris No 593/47/Wrs/Ds.Sg/III/2014 **tertanggal 13 Maret 2014**
- b. Surat keteraangan terima luas **tertanggal 13 Maret 2014**
- c. Surat kuasa **MOHAMAD SUDRAJAT** (Tergugat I) sebagai Pemeberi Kuasa kepada **RISMAINAR KUSMULYANTI** (Penggugat) sebagai Penerima Kuasa **tertanggal 13 Maret 2014**
- d. Surat Pernyataan yang pada pokoknya menerangkan "*tentang tanah yang terletak di Desa Saga kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang **tercatat dalam girik no C.06 Persil 31*** **tertanggal 13 Maret 2014**
- e. Surat Pernyataan Girik Hilang/Rusak pada tanggal **18 Maret 2014**



f. Surat kepada kepala Desa saga perihal **permohonan surat keterangan saluran**

g. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah kepada saudari **Rismainar Kusmulyanti pada tanggal 29 desember 2014**

5.3 Bahwa penggugat dalam dalil gugatan pada poin 9 halaman 18 menerangkan” dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat pembuatan Akta sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 261/2012 telah mengabaikan unsur-unsur otentiknya suatu akta sehingga tidak bernilai atau bersifat dibawah tangan” bahwa Penggugat telah keliru memahami tentang kesalahan dalam pembuatan akta seperti salah Pengetikan dan lainnya tidaklah mempengaruhi keabsahan suatu akta;

5.4 Bahwa Penggugat telah gagal memahami asas hukum *acta sun servanda* yang artinya, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik dibuat tanpa pejabat yang berwenang, berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya;

5.5 Bahwa semakin terang dan nyata dengan banyaknya dalil Penggugat yang mempermasalahkan Akta Jual Beli antara Para Tergugat dan H. Murinan sebagaimana akta jual beli nomor 255/2012 dan nomor 261/2012. Justru Penggugat lah yang ingin dan secara terang terangan mengkalim tanah milik Para Tergugat yang telah dijual kepada H. Murinan;

5.6 Bahwa pada poin 10 halaman 19 Penggugat mendalilkan” jika memang benar akta jual beli nomor 255/2012 dan nomor 261/2012 ada maka hak kepemilikan atas tanah di dalam akta tersebut telah beralih kepada H.Murinan selaku Pembeli” dari awal Para Tergugat tidak Pernah mengklaim tanah yang telah dijual kepada H.Murinan, bahkan pada saat sidang Mediasi Para Tergugat mengatakan kepada Majelis Hakim Mediator bahwa ”Para Tergugat tidak memiliki kapasitas untuk mediasi terkait objek sengketa tersebut, karena Para Tergugat sudah menjual tanah tersebut sejak tahu 2012 kepada H. Murinan”

5.7 Bahwa atas berdasarkan fakta persidangan tersebut, jelas dari awal Para Tergugat katakan jika tanah tersebut telah dijual kepada H.Murinan dan bukan lagi milik Para Tergugat;



6. Terhadap poin 11 dan 12 pada halaman 20 s/d 21 dalam Gugatan

6.1 Bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan”sesuai dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung pada poin 10 di atas, maka Hak Kepemilikan atas Tanah objek sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 255/2012 dan Nomor 261/2012 telah beralih kepada H.Murinan, sehingga berdasarkan hukum Tergugat I tidak mempunyai kapasitas hukum dalam mengajukan tuntutan terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV. Dan sudah seharusnya jika terjadi permasalahan hukum diselesaikan antara para tergugat dan H. Murinan”

6.2 Bahwa benar tanah sebagaimana dalam objek akta jual beli nomor 255/2012 dan nomor 261/2012 tersebut telah dijual kepada H. Murinan, dan Para Tergugat dengan H.Murinan tidak pernah ada permasalahan yang timbul akibat peralihan hak atas tanah tersebut;

6.3 Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah karena Penggugat telah memalsukan tanda tangan Tergugat I dan surat-surat yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah Alm ALI BASAL dan mengaku-ngaku pernah membeli tanah Alm. ALI BASAL dari Tergugat I yang telah dijual kepada H.Murinan, sedangkan Para Tergugat tidak pernah mengenal dan bertemu dengan Penggugat;

6.4 Bahwa karena Penggugat telah memalsukan tanda tangan Tergugat I beserta surat-surat terkait dengan Peralihan Hak atas Objek sengketa dalam perkara a quo maka Tergugat I melaporkan Penggugat kepada Kepolisian Daerah Banten sebagaimana surat laporan polisi Nomor :LP/46/I/RES.1.2/2019/SPKT III/Banten tanggal 28 Januari 2019;

6.5 Bahwa terkait dengan dalil Penggugat tentang pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang pada pokoknya menerangkan ”pihak lain yang merasa mempunyai Hak atas tanah tidak dapat menuntut apabila sudah melewati batas waktu 5 tahun”

6.6 Bahwa Penggugat menguasai tanah milik Para Tergugat yang sekarang menjadi Milik H.Murinan secara Melawan Hukum terhitung sejak tahun 2015, sedangkan Alm, ALI BASAL dan Para



Tergugat telah menguasai, memelihara dan memanfaatkan tanah sawah tersebut secara turun menurun dalam kurun waktu hampir 32 tahun, dan berdasarkan Pasal 24 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan "*penguasaan fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan atau mengajukan sertifikat Hak Milik*"

6.7 Bahwa Alm, ALI BASAL adalah seorang petani, sudah menjadi fakta *notoir* biaya untuk mengajukan sertifikat membutuhkan dana yang besar, sedangkan Alm sebagai seorang Petani tidak memiliki uang untuk mengurus dan mengajukan Sertifikat;

6.8 Bahwa untuk selebih dan seterusnya bukanlah kewenangan Para Tergugat untuk menjawab, karena yang berhak menjawab dalil gugatan tersebut adalah H.Murinan karena hak kepemilikan atas tanah tersebut bukan lagi milik Para Tergugat;

6.9 Bahwa benar apa yang dikatakan dalam pasal 283 Rbg dan pasal 1865 KUHPerdara "barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu" bahwa berdasarkan pasal diatas tersebut, justru Penggugat yang mengklaim telah membeli tanah kepada Tergugat I harus membuktikan kapan terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;

6.10 Bahwa faktanya sampai saat ini Penggugat tidak pernah menjelaskan perolahan tanah yang sekarang menjadi Objek sengketa tersebut, diperoleh dari siapa? Kapan waktunya? Dan jika benar di peroleh dari Tergugat I mana bukti sperti kwitansi dan dokumentasi (FOTO) baik pada saat penerimaan uang sebagai pembayaran dan dokumentasi pada saat penandatanganan dokumen atau surat-surat terkait dengan pelepasah Hak atas tanah Alm. ALI BASAL tersebut

Bahwa berdasarkan fakta-fakta, alasan-alasan dan dalil-dalil yang Para Tergugat uraikan diatas, patut kiranyayang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



III. PERMOHONAN (PETITUM)

I. PERMOHONAN (PETITUM)

Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil di dalam Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka dengan segala kerendahan hati, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Mei 2021, Nomor 925 /Pdt.G/2020/PN Tng, yang amar putusannya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.720.000,00-(Tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan tersebut diucapkan dipersidangan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, III dan IV, maka kepada Tergugat II dan Turut Tergugat telah dilakukan pemberitahuan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, sesuai dengan Relas Pemberitahuan isi Putusan, masing-masing tanggal 3 Juni 2021;



Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Mei 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 925/Pdt.G/2020/PN Tng, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding, masing-masing tanggal 19 Mei 2021 dan tanggal 11 Mei 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat sebagai Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 24 Juni 2021, dan Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan serta diserahkan salinannya kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang sesuai Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing tanggal 5 Juli 2021 dan tanggal 19 Juli 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi maka kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*Inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM`

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Mei 2021 Nomor: 925/Pdt.G/2020/PN Tng telah diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding dari Penggugat sebagai Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa dengan tidak adanya hubungan kepentingan hukum antara Pembanding dengan H.MURINAN yang berkaitan dengan objek tanah SHGB Nomor : 06117 yang telah digabung kedalam SHGB Nomor : 07092 atas nama Pembanding, maka Pembanding tidak perlu menarik H.MURINAN sebagai pihak dalam perkara ini, karena Pembanding juga memiliki hak untuk menarik atau tidak menarik H.MURINAN sebagai pihak perkara sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Nomoer: 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997;

Halaman 46 dari 47 hal Putusan Nomor 231/PDT/2021/PT.BTN



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Mei 2021 Nomor 925/Pdt.G/2020/PN Tng, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut karena dianggap sudah benar dan tepat sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Mei 2021 Nomor : 925/Pdt.G / 2020/PN.Tng beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena ditingkat banding Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan dari Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, antara lain Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Penggugat sebagai Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 4 Mei 2020, Nomor 925/Pdt./2020/PN Tng, yang dimohonkan Banding;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa, 23 Nopember 2021 yang terdiri dari: LAURENSIUS SIBARANI, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, M. TUCHFATUL ANAM, S.H.,M.H. dan EFENDI PASARIBU, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 30 Nopember 2021** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh YANTO BUDIYANTO, S.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;



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

HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

M.TUCHFATUL ANAM, S.H.,M.H.

LAURENSIUS SIBARANI, S.H.

EFENDI PASARIBU, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

YANTO BUDIYANTO, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
 2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
 - Jumlah Rp.150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)