



PUTUSAN

Nomor : 93 /PDT/ 2017/ PT.BTN

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara — perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

AZIS ZAENAL, tempat & Tgl Lahir Pekanbaru, 15 Oktober 1950, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Punai No.15 Rt.002/Rw 009, Desa Kampung Melayu Kec.Sukajadi Kota Pekanbaru Propinsi Riau, **dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : 1. H.AGUS SETIAWAN, SH.,2.RIDWAN KUSNANDAR,SH.,3. ICHSAN BUDI AFRIYADI,SH.,4. MUHTAR LATIEF,SH.i., 5.MOCHAMMAD ANGGI BIMANES,SH. 6.MOHAMMAD YUSUP,SH.LL.M., 7.SURYA RISDIANTO,SH., 8. IRWAN CISAR APLLATO,SH.** Advokat, Assisten Advokat dan Konsultan Hukum pada ASREK Law Film yang beralamat Kantor di Jl. Trip K Jamaksari No.1 Ciceri, Kota Serang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT I ;**

I a w a n ;

1.--YAYASAN MARGA PEMBANGUNAN JAYA, beraamat di Jl. Cendrawasih, Kel. Sawah Besar, Kec.Ciputat, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **1.SABAR,M.SIMAMORA,SH.MH., 2. ARMAN PRIYO PRASOJO,SH. 3. MEINAR LAMURIA,SH. 4. RENATHA AYU KARINA,SH. 5. RICO A. PAKPAHAN,SH..Hum.** Advokat-advokat pada Kantor SABAR SIMAMORA & PARTNERS, Advokat & Legal Consultan, beralamat di Wisma Daria Lantai 3 # 302, Jalan Iskandarsyah Raya No.7 Jakarta Selatan 12160, Telp. (021) 720078, Fax (021)72794408, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING / PENGGUGAT DALAM KONPENS/TERGUGAT DALAM REKONPENS;**

2.-- ASMANIH binti MAJUK bin KUTUD, diketahui beralamat terakhir di RT. 01 /02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I/ TERGUGAT II ;**

Hal. 1 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.--**SURIYANIH binti MAJUK bin KUTUD**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II / TERGUGAT III** ;
- 4.--**SURIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV** ;
- 5.--**MULIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan selanjutnya disebut sebagai **TURUTTERBANDING IV / TERGUGAT V** ;
- 6.--**SUPRIYADI bin MAJUK bin KUTUD**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V /TERGUGAT VI** ;
- 7.--**HENRIK bin MAJUK bin KUTUD**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/02 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan,Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI/TERGUGAT VII** ;
- 8.--**NAMID bin H. SAIN bin NEAN**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI/TERGUGAT VIII** ;
- 9.--**SIDIK bin H. SAIN bin NEAN**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VIII / TERGUGAT IX** ;
- 10.**RODIYAH binti H. SAIN bin NEAN**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Tangerang Selatan,Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IX / TERGUGAT X** ;
- 11.**FATIMAH binti H. SAIN bin NEAN**, diketahui beralamat terakhir di RT.01/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Tangerang Selatan,Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING X /TERGUGAT XI**
- 12.**KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61, BSD, Tangerang Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING XI / TERGUGAT XII**
- 13.**KEPALA KANTOR KECAMATAN (CAMAT) PONDOK AREN**, beralamat di Jalan Graha Raya No. 1 Kelurahan Perigi Baru, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan 15224, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING XII /TURUT TERGUGAT I** ;
Pengadilan Tinggi tersebut ;

Hal. 2 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 93/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding dengan surat gugatannya tertanggal 13 Agustus 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 Agustus 2015 register nomor : 481/PDT.G/2015/PN.TNG yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 1.835 M² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang) sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGUGAT) ;
2. Bahwa batas-batas tanah PENGUGAT seluas 1.835 M² sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya tersebut saat ini adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean ;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan ;
3. Bahwa kepemilikan PENGUGAT atas sebidang tanah tersebut diatas diperoleh dari Maja bin Kami Gamol berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tertanggal 2 Juni 1975 untuk bidang tanah seluas 1.210 M² dan diperoleh dari Majuk bin Kami Gamol berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tertanggal 2 Juni 1975 untuk bidang tanah seluas 1.295 M². Keseluruhan bidang tanah sebagaimana terdapat dalam kedua Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tersebut adalah lokasinya satu kesatuan (bersebelahan) dan berasal dari Girik Nomor C 1394 Persil 47 D II atas nama Kami Gamol ;
Bahwa Akta-akta Pelepasan Hak dan Kepentingan tersebut kemudian dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Bapak A. Junaedi, B.A. selaku Camat Kecamatan Ciledug (sekarang Kecamatan Pondok Aren) beserta Panitia Pemindahan/Peralihan Hak atas Tanah Kabupaten Tangerang

Hal. 3 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

("Panitia Desa Pondok Betung") yang diantaranya beranggotakan Kepala Desa Pondok Betung dan Sub Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang, masing-masing pada tanggal 1 Juli 1976 terdaftar dalam Legalisasi No. 314/Agr/PHK/1976 dan No. 319/Agr/PHK/1976 ;

4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 tanggal 23 Maret 1983 dan Surat Keputusan No. 593.82/SK.499-Pem.Um/1983 tanggal 24 Maret 1983 perihal Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah disebutkan bahwa PENGUGAT memperoleh persetujuan lokasi dan izin pembebasan tanah seluas + 10 Hektar dan + 15 Hektar, selurunya + 25 Hektar untuk pembangunan perumahan sederhana dengan fasilitas KPR-BTN terletak di Desa Pondok Karya (dfh Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT II Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan) ;

Bahwa menindaklanjuti Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat tersebut di atas PENGUGAT telah melaksanakan pembebasan atas bidang-bidang tanah di lokasi yang ditempati oleh penghuni yaitu melalui pelepasan-pelepasan hak dari para penghuni lokasi tertuang dalam Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Camat dan Panitia Desa Pondok Betung, diantaranya yaitu : Maja bin Kami Gamol dan Majuk bin Kami Gamol yang berasal dari Girik C 1394 Persil 47 D II tertuang dalam Surat Pelepasan Hak Dan Kepentingan Tanggal 2 Juni 1975. Pelepasan-pelepasan hak mana tercatat dalam register di Kantor Kecamatan Pondok Aren sehingga tidak dimungkinkan lagi ada pihak-pihak yang dapat mengaku sebagai pemilik tanah dan melakukan penjualanpenjualan kepada pihak ketiga ;

5. Bahwa tanah yang diperoleh dari Maja bin Kami Gamol sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tertanggal 2 Juni 1975 setelah dilakukan pengukuran ulang luas fisik tanah adalah seluas 980 M². Adapun tanah yang diperoleh dari Majuk bin Kami Gamol sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tertanggal 2 Juni 1975 setelah dilakukan pengukuran ulang luas fisik tanah adalah seluas 855 M², sehingga dengan demikian luas fisik tanah dalam kedua Akta Pelepasan Hak Dan Kepentingan tersebut seluruhnya adalah seluas 1.835 M² ;
6. Bahwa dalam rangka permohonan hak atas tanah yang di peroleh PENGUGAT tersebut selanjutnya setelah dilakukan pengukuran atas tanah maka pada tanggal 2 April 1983 telah diterbitkan Gambar Situasi No. 3056/1983 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Tangerang u.p. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah ;

Hal. 4 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada tanggal 30 September 1992 diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 205/HGB/KWBPN/1992 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Yayasan Dana Pensiun Pegawai "Jaya Group" berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 79.470 M2, terletak di Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT II Tangerang. Selanjutnya pada tanggal 26 Oktober 1993 diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera. Adapun Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGGUGAT) dahulu bernama Yayasan Marga Jaya dan selanjutnya berganti menjadi Yayasan Dana Pensiun Pegawai Jaya Group berdasarkan Berita Acara No. 328 tanggal 27 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Mudofir Hadi, SH, Notaris di Jakarta dan terakhir bernama Yayasan Marga Jaya Sejahtera ;
8. Bahwa dengan telah diberikan persetujuan lokasi dan izin pembebasan tanah di lokasi seluas \pm 25 Hektar untuk PENGGUGAT berdasarkan Surat Keputusan Gubernur pada tanggal 23 Maret 1983 dan tanggal 24 Maret 1983 dan dengan telah dibebaskannya tanah yang ada dalam Surat Keputusan Gubernur tersebut pada tanggal 2 Juni 1975 dan telah diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 Nomor 3056/1983 maka seharusnya tidak dapat lagi dilakukan peralihan-peralihan hak dan penerbitan Sertipikat tanah di lokasi pembebasan tersebut atas nama pihak lain selain PENGGUGAT. Namun demikian, dalam kenyataannya Almarhum Majuk bin Kutud yaitu Ayah dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII dan Almarhum H. Sain bin Nean yaitu Ayah dan TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X dan TERGUGAT XI telah melakukan penjualan atas bidang tanah yang telah dibebaskan PENGGUGAT tersebut kepada TERGUGAT I dan atas adanya jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 tersebut selanjutnya TERGUGAT XII telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 696 dan No. 695 atas nama TERGUGAT I pada tanggal 2 November 1991 ;
9. Bahwa adapun peralihan hak dari Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean selaku Penjual kepada TERGUGAT I selaku Pembeli merupakan peralihan hak dengan objek jual beli berupa bidang tanah yang, sudah dibebaskan oleh PENGGUGAT tersebut di atas namun dengan luas 1.950 M2 tertuang dalam :
 - a. Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dari Almarhum Majuk bin Kutud kepada Azis Zaenal (TERGUGAT I) untuk bidang tanah seluas 1.340 M² ;

Hal. 5 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 dari H. Sain bin Nean kepada Azis Zaenal (TERGUGAT I) untuk bidang tanah seluas 510 M² ;
10. Bahwa dari pengalihan-pengalihan hak tersebut kemudian terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya tanggal 2 November 1991 dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya tanggal 2 November 1991 atas nama TERGUGAT I. Dua sertifikat tersebut berada pada bidang tanah yang bersebelahan (satu kesatuan) ;
11. Bahwa dengan demikian yang menjadi permasalahan dalam Gugatan PENGUGAT ini adalah adanya tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya seluas 1.835 M² atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGUGAT) dengan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya seluas 1.950 M² atas nama Azis Zaenal (TERGUGAT I) ;
12. Bahwa peralihan hak (jual beli) atas tanah antara Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean selaku Penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli jelas-jelas adalah peralihan hak (jual beli) yang mengandung cacat yuridis dan bertentangan dengan hukum karena objek jual beli berupa bidang tanah merupakan hak kepemilikan dari PENGUGAT sedangkan Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean bukanlah pemilik atas objek jual beli melainkan adalah milik PENGUGAT. Dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal oleh TERGUGAT XII adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
13. Bahwa akibat dari adanya jual beli antara Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean dengan TERGUGAT I serta diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I tersebut PENGUGAT telah mengalami kerugian karena sampai dengan saat ini PENGUGAT tidak dapat menguasai dan memanfaatkan fisik tanah yang sedianya dipergunakan sebagai perumahan sederhana bagi pegawai dari PENGUGAT. Adapun PENGUGAT sebagai Yayasan memiliki maksud dan tujuan kegiatan adalah di . bidang sosial dan kemanusiaan antara lain memberikan bantuan sosial kepada masyarakat dan karyawan, memberikan bantuan pendidikan kepada masyarakat secara non formal, bea siswa serta memberikan santunan kematian dan bantuan kepada korban bencana alam ;
14. Bahwa dengan demikian peralihan hak dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 / Pondok Karya dan Nomor 695/ Pondok Karya atas nama TERGUGAT I tersebut merupakan perbuatan yang telah memenuhi unsur-

Hal. 6 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

15. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum ;
- b. Adanya kesalahan ;
- c. Adanya kerugian ;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

16. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak PENGGUGAT karena TERGUGAT I sepatutnya sebelum jualbeli melakukan pengecekan terlebih dahulu atas surat-surat yang dijadikan dasar peralihan hak serta mengecek pada seluruh instansi dan pihak terkait sehingga dapat diketahui bahwa di atas tanah yang hendak diperjualbelikan sudah menjadi hak kepemilikan dan PENGGUGAT berdasarkan Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 No. 3056/1983 dan juga telah diterbitkan Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 Tanggal 23 Maret 1983 dan Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.499-Pem.Um/1983 Tanggal 24 Maret 1983 untuk Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah ;

Bahwa TERGUGAT I juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mendirikan bangunan pagar di atas tanah milik PENGGUGAT tersebut padahal PENGGUGAT telah memberikan surat peringatan sebagaimana tertuang dalam Surat No. 35/YMJ/05.98 Tanggal 12 Mei 1998 penal Surat Somasi dan Surat No. 36/YMJ/05.98 tanggal 12 Mei 1998 perihal Pemberitahuan ;

17. Bahwa Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT karena tindakannya tanpa hak telah menjual bidang tanah kepada TERGUGAT I yang merupakan milik dari PENGGUGAT. Jual beli antara Almarhum Majuk bin Kutud dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Jual beli antara Almarhum H. Sain bin Nean dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 ;

18. Bahwa mengingat Majuk bin Kutud dan H. Sain bin Nean telah meninggal dunia, maka kewajiban Majuk bin Kutud dan H. Sain bin Nean dalam perkara

Hal. 7 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini sepatutnya dibebankan kepada ahli warisnya yaitu kepada TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII yang merupakan ahli waris dari Almarhum Majuk bin Kutud dan kepada TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X dan TERGUGAT XI yang merupakan ahli waris dan H. Sain bin Nean ;

19. Bahwa tindakan TERGUGAT XII dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal tersebut telah merugikan hak PENGGUGAT karena TERGUGAT XII seharusnya tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I karena bidang tanah tersebut merupakan hak milik PENGGUGAT berdasarkan Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 No. 3056/1983 dan juga telah diterbitkan Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 Tanggal 23 Maret 1983 dan Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.499- Pem.Um/1983 Tanggal 24 Maret 1983 untuk Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah ;
20. Bahwa tindakan TERGUGAT XII menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I bertentangan dengan ketentuan - ketentuan pertanahan khususnya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, bahkan tindakan TERGUGAT XII tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian tersebut di atas maka adalah patut dan berdasarkan atas hukum kiranya apabila Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat antara TERGUGAT I dengan Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean serta akta-akta peralihan hak turunannya untuk dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
22. Bahwa demikian pula Sertifikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya dan Sertifikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Aziz Zaenal sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum karena didasarkan atas peralihan hak yang cacat yuridis ;
23. Bahwa didasarkan atas fakta-fakta tersebut dan mengingat fisik atas bidang tanah dimaksud belum dapat dikuasai dan dimanfaatkan oleh PENGGUGAT selaku pemilik yang sah dan berhak maka TERGUGAT I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya sepatutnya dihukum untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 M2 yang

Hal. 8 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Men, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang) kepada PENGGUGAT ;

24. Bahwa PENGGUGAT memiliki kekhawatiran nantinya TERGUGAT I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya akan mengalihkan atau membebaskan hak atas tanah seluas 1.950 M2 yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal kepada pihak ketiga sehingga putusan dalam perkara ini akan sia-sia dan tidak dapat dilaksanakan maka PENGGUGAT dengan ini mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :

-Sebidang tanah seluas 1.950 M² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Men, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal ;

25. Bahwa selain itu adalah patut kiranya apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, IERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini
26. Bahwa mengingat Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal tidak memiliki kekuatan hukum maka sepatutnya TERGUGAT IV dihukum untuk membatalkan/mencabut/mencoret Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan ;
27. Bahwa Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 dan akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT juga merupakan akta jual beli yang tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga sepatutnya TURUT TERGUGAT dihukum untuk mematuhi bunyi putusan dalam perkara ini untuk membatalkan/mencabut/mencoret Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 ;
28. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang cukup kuat serta tidak terbantahkan lagi, oleh karenanya adalah

Hal. 9 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut kiranya apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau ban ahan (*Uit Voerbaar By Voorraad*)

Berdasarkan hal - hal yang diuraikan di atas PENGGUGAT mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memuttiskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas sebidang tanah seluas 1.950 M² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal ;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 1.835 M² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGGUGAT), dengan batas-batas tanah :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean ;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan ;
4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT ;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT serta akta-akta peralihan hak turunannya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (TERGUGAT I) dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (TERGUGAT I) tidak memiliki kekuatan hukum ;

Hal. 10 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERGUGAT I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 M2 yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Men, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGGUGAT) tersebut kepada PENGGUGAT ;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum TERGUGAT XII untuk membatalkan/mencabut/mencoret Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan ;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT mematuhi bunyi putusan dalam perkara ini untuk membatalkan/mencabut/mencoret Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau bantahan (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) ;
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya perkara ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 11 Januari 2016 sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ; -----

A. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT MENGADILI ; -----

Hal. 11 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita Penggugat angka 11 halaman 5 :-----

"Bahwa dengan demikian yang menjadi permasalahan dalam Gugatan PENGUGAT ini adalah adanya tumpang tindih (overlapping) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik " ;

Petitum Penggugat angka 9 halaman 9 :-----

"Menghukum Tergugat XII untuk **membatalkan/mencabut/mencoret** Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Kan/a atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak No.696/Pondok Kaiya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan" ;-----

Bahwa berdasarkan kutipan Posita dan Petitum Penggugat tersebut, dapat disampaikan sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat secara tegas menyatakan pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat adalah dikarenakan adanya tumpang tindih sertipikat tanah ;-----
2. Bahwa sertipikat tanah, baik itu Sertifikat Hak Milik ataupun Sertifikat Hak Guna Bangunan hanya dapat diterbitkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) ; --
3. Bahwa sertipikat tanah merupakan penetapan tertulis dan/atau keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan secara limitatif oleh ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PERATUN) yang berbunyi sebagai berikut : -----

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PERATUN tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut : -----

- a. Sertifikat tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Hal. 12 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- b. Sertifikat tanah merupakan suatu penetapan dan bersifat tertulis sebagaimana tertuang dalam salinan buku tanah dan surat ukur, yang dijilid menjadi satu, dan bukan lisan ; -----
- c. Sertifikat tanah diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata atau instansi pemerintah yang secara jelas namanya tercantum pada sertifikat dan bersifat konkret atau tidak abstrak, dengan demikian memenuhi adanya unsur individual (bukan secara umum) ; -----
- d. Sertifikat tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata tersebut tidak bersifat sementara tetapi sudah final, dinanti-nanti yang tercantum dalam sertifikat tersebut merupakan pemegang hak atas tanah dimaksud ; -----
- e. Penerbitan sertifikat tanah tersebut telah menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan akibat pemilikan atas bidang tanah ; -----
4. Bahwa secara tegas Penggugat mengajukan tuntutan agar Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Tergugat XII atau Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk **"membatalkan/mencabut/mencoret Sertipikat Hak Milik"** yang sejatinya sertipikat hak milik dan/atau sertipikat hak guna bangunan adalah dokumen/akta yang memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan secara limitatif oleh ketentuan Pasal 1 angka 9 (UU PERATUN) ; -----
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan oleh Penggugat karena berdasarkan hukum merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan Penggugat tersebut ; -----

B. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK ; -----

Bahwa pada lokasi yang menurut Penggugat merupakan objek sengketa, terdapat sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang dihuni oleh seseorang yang dikenal bernama WAWAN ; -----

Bahwa sepengetahuan Tergugat I, WAWAN telah mendiarni bangunan rumah tempat tinggal tersebut sekira sejak tahun 2010 ; -----

Bahwa oleh karena WAWAN secara nyata tinggal pada lokasi yang menurut Penggugat adalah sebagai objek sengketa, maka berdasarkan hukum WAWAN patut diikutsertakan sebagai PIHAK dalam perkara a quo ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi **Putusan MA RI No. 663k/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MA RI No. 1038k/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dllibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata"** ;-----

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat secara nyata merupakan Gugatan yang Kurang Pihak karena tidak menarik WAWAN sebagai PIHAK dalam perkara a quo, dan oleh karenanya Tergugat I bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dan menyatakan berdasarkan hukum bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ;-----

C. EKSEPSI TENTANG KETIDAKCERMATAN PENGGUGAT ;-----

Bahwa dalam merumuskan Para Pihak, Penggugat secara nyata baik karena kelalaian maupun kesengajaannya telah keliru/tidak cernat dalam mencantumkan alamat Tergugat I ;-----

Bahwa dalam Gugatan, Penggugat menuliskan alamat Tergugat I, Azis Zaenal beralamat di Jalan Prambanan III, Blok D No. 52, RT.11/RW.09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi ;-----

Bahwa sebenarnya, alamat Tergugat I berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, **Azis Zaenal selaku Tergugat I beralamat di Jl. Punai No. 15, RT.002/RW.009, Desa Kampung Melayu, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau** ;-----

Bahwa ketidakcermatan Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian nyata bagi Tergugat I, khususnya kepentingan pembelaan Tergugat I dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat ;-----

Bahwa Tergugat I mengetahui adanya Gugatan yang diajukan Penggugat bukan berasal dari pemberitahuan resmi Pengadilan Negeri Tangerang, melainkan berdasarkan informasi dari Sdr. Wawan yang tinggal di rumah yang berada pada lokasi yang menurut Penggugat merupakan objek sengketa ;-----

Bahwa jika saja Tergugat I tidak mendapat pemberitahuan dari Sdr. Wawan tersebut, maka Tergugat I dapat dipastikan akan kehilangan hak membela kepentingannya dalam perkara a quo ;-----

Bahwa selain itu, ketidakcermatan Penggugat dalam merumuskan identitas Tergugat I tersebut merupakan kesalahan terhadap orang yang ditarik sebagai

Hal. 14 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak, dan oleh karenanya Tergugat I tidak dapat dibebani pertanggungjawaban dalam hukum ;-----

Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, Tergugat I bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan menghukum Penggugat karena kelalaian maupun kesengajaannya yang telah keliru/tidak cermat mencantumkan alamat Tergugat I tersebut dengan menyatakan berdasarkan hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

DALAM KONPENSI ;-----

A. TENTANG SITA JAMINAN ;-----

1. Bahwa Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum bahkan secara nyata dan tegas merupakan dalil/alasan yang mengada-ada ; -----
2. Bahwa dalil-dalil/alasan-alasan dalam Gugatan Penggugat tidak mampu membuktikan kekhawatiran atas tindakan Tergugat I. Penggugat hanya menceritakan suatu asumsi yang tidak disertai bukti-bukti yang kuat sehingga mampu menguatkan kekhawatiran Penggugat tersebut. Oleh karena, dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat tersebut sungguh sangat tidak beralasan ; -----
3. Bahwa merujuk kepada SEMA Nomor 5 Tahun 1975 tentang SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) yang mengatur bahwa dalam setiap penetapan sita conservatoir disebut alasan-alasan yang menyebabkan sita conservatoir tersebut dikabulkan, antara lain seperti : ---
 - a. Sebelum dikeluarkan penetapan yang mengabulkan sita conservatoir tersebut, harus diadakan penelitian terlebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan pemohon ; -----
 - b. Penyitaan hanya dilakukan terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), sehingga nilai sita seimbang dengan yang digugat ;
 - c. Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sedang berdaya upaya untuk menghilangkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat ;-----

Hal. 15 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Gugatan Penggugat secara nyata tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana diatur oleh SEMA Nomor 5 Tahun 1975 tentang SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) yaitu mengenai "**SANGKA YANG BERALASAN**" yang harus dibuktikan oleh Penggugat dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikesampingkan ;-----
5. Bahwa selain itu, Gugatan Penggugat tidak pula memenuhi kualifikasi Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil ; -----
6. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil mengamanatkan supaya majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara serta merta hendaknya memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor : 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) dan Provisional terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan sertamerta, yaitu : -----

"Kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan ketua Pengadilan Agama, serta para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama, untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan serta merta (*Uit Voerbaar voorraad* dan provisional sebagaimana diuraikan dalam pasal 180 (1) HIR (pasal 191 Rbg) yaitu : -----
 - a. Apabila adanya surat yang sah (*Authentieke titel*) ;-----
 - b. Apabila ada tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian ;-----
 - c. Apabila ada keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----
 - d. Apabila dikabulkan tentang suatu tuntutan provisionil ;-----
 - e. Dalam perselisihan tentang Hak Milik ;-----
7. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya secara nyata TIDAK MENGAJUKAN TUNTUTAN PROVISIONIL dan/atau GUGATAN INSIDENSIL sebagaimana diatur secara limitatif oleh ketentuan SEMA RI Nomor : 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil ; -----
8. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan untuk dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang notabene **Sita Jaminan telah diatur secara**

Hal. 16 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



tersendiri dengan merujuk kepada SEMA Nomor 5 Tahun 1975 tentang SITA JAMINAN (Conservatoir Beslag) ; -----

9. Berdasarkan pemaparan fakta tersebut diatas, sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil/alasan-alasan dalam Gugatan Penggugat dan sudah patut kiranya berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak seluruh Permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat demi memenuhi Rasa Keadilan ; -----

B. TENTANG POKOK PERKARA ; -----

1. Bahwa segala sesuatu yang tertulis dan tersebut pada bagian "Dalam Eksepsi" dan "Tentang Sita Jaminan" mohon dianggap terbaca kembali pada bagian "Tentang Pokok Perkara" ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan — *mutatis mutandis* - dalam perkara ini ; -----
2. Tergugat I Menolak secara tegas Gugatan Penggugat dan menolak seluruh dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Gugatan Penggugat dengan Register Perkara Nomor : 481/Pdt.G/2015/PN.Tng ; -----
3. Bahwa Jawaban Tergugat I pada bagian "Dalam Kompensi" ini kami susun dan sampaikan sebagai berikut : -----

TERGUGAT I ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ; -----

- a. Bahwa Tergugat I dapat memperoleh, menguasai, dan mengelola tanah yang menurut Penggugat sebagai objek sengketa yaitu dengan cara jual beli tanah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan, oleh karenanya Tergugat I adalah pihak pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum ; -----
- b. Bahwa Tergugat I dapat memperoleh tanah tersebut yaitu dengan cara: -----
- 1) Melakukan jual beli dengan Majuk Bin Kutud selaku Kuasa Waris dari para Ahli Waris (Alm) Kami Binti Gamal atas tanah Persil 27/47.D-III, Blok Pucung, Kohir No. C. 342/1394, yang berlokasi di Kampung Peladen, RT.001/RW.005, Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut : -----
- Utara : Tanah Sanun ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Siin ;-----
- Selatan : Tanah Marga Jaya ;-----
- Barat : Tanah H. Sain ;-----

Sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991 ;-----

2) Berdasarkan AJB Nomor : 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991, Tergugat I mendaftarkan tanah tersebut pada Badan Pertanahan Nasional sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) ; --

3) Melakukan jual beli dengan Sain Bin Nean atas tanah Persil 27/47.D-III, Blok Pucung, Kohir No. C. 728/2647, yang berlokasi di Kampung Peladen, RT.001/RW.005, Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :-----

- Utara : Tanah Sanun ;-----
- Timur : Tanah Siin ;-----
- Selatan : Tanah Marga Jaya ;-----
- Barat : Tanah H. Sain ;-----

Sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991 ;-----

4) Berdasarkan AJB Nomor : 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991, Tergugat I mendaftarkan tanah tersebut pada Badan Pertanahan Nasional sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Tergugat I) ;-----

- c. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli tanah tersebut, Tergugat I telah melakukan upaya-upaya pemeriksaan terhadap data yuridis dan flsik atas tanah dimaksud ;-----
- d. Bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat I tersebut tercatat secara resmi pada Register Buku Tanah Kecamatan Pondok Aren dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (saat ini Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan — Tergugat XII) ;-----

Hal. 18 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa pencatatan tanah tersebut menunjukkan jual beli yang dilakukan Tergugat I dilakukan secara terang-terangan dan tunai, serta pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat I telah memenuhi seluruh persyaratan pendaftaran tanah dan telah pula melewati berbagai tahapan pendaftaran tanah sesuai dengan yang diamanatkan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku sehingga Sertifikat Hak Milik 695/Pondok Karya dan Sertifikat Hak Milik 696/Pondok Karya atas nama Tergugat I adalah sah berdasarkan hukum ; -----
- f. Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan berdasarkan fakta bahwa tidak terjadi penolakan atas dasar maupun bentuk apapun yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional qq Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (kini Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan - Tergugat XII) terhadap proses pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat I ; -----
- g. Bahwa selain itu, berdasarkan fakta Tergugat I telah melakukan penguasaan fisik atas objek sengketa dengan sangat baik, pun Tergugat I secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut, sehingga Tergugat I patut disebut sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum atas hak-haknya ; -----
- h. Bahwa berdasarkan pemaparan perolehan tanah Tergugat tersebut, secara nyata Tergugat I terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya seluruh perbuatan Tergugat I adalah sah berdasarkan hukum ; -----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, Tergugat I bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan mengesampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat dan menyatakan berdasarkan hukum Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

TENTANG KEABSAHAN KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN ; -----

Bahwa dengan memperhatikan secara seksama seluruh dalil-dalil yang tertuang dalam Gugatan Penggugat, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut : -----

- a. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat, diketahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera terhadap tanah yang berasal dari Girik C 1394

Hal. 19 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 47 D II atas nama Kami Gamol, diterbitkan pada tanggal 26 Oktober 1993 ; -----

- b. Bahwa berdasarkan penelusuran dan pemeriksaan dokumen tanah yang Tergugat I lakukan, Kami Binti Gamol adalah Pemilik Hak Atas Tanah Adat Persil 27/47 D III, dengan Kohir No. C. 342/1394, sehingga sejatinya jika suatu pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalil Penggugat dilakukan pada tahun 1975, maka pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut sejatinya adalah Kami Binti Gamol sebagai pemegang hak milik adat atas tanah bukan Maja bin Kanni ataupun Majuk Bin Kami ; -----
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal diterbitkan pada 2 Nopember 1991 ; -----
- d. Bahwa sejatinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal diterbitkan lebih dulu daripada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera, dan oleh karenanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera ditengarai mengandung CACAT YURIDIS ; -----
- e. Bahwa logika umum yang sesuai atas penerbitan sertifikat-sertifikat tanah tersebut adalah dikembalikan pada tujuan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu demi terciptanya ketertiban dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sehingga sertifikat tanah atas tanah yang sama tidak dapat diterbitkan untuk kedua kalinya atau dengan kata lain Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera yang terbit belakangan berdasarkan hukum patut dinyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum ; -----

TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM) ; -----

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 ; -----

"Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti". ; -----

Hal. 20 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan memperhatikan secara menyeluruh Gugatan Penggugat, khususnya pada bagian Petitum yang diajukan Penggugat, maka diketahui secara pasti bahwa petitum dan/atau perkara yang diajukan Penggugat tersebut bersifat *Condemnatoir* atau perkara yang memerlukan eksekusi untuk melaksanakannya ; -----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tersebut, Tergugat I bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan mengesampingkan dalil-dalil mengenai uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat dan menyatakan berdasarkan hukum menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ; -----

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, Tergugat I bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan mengesampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat dan menyatakan berdasarkan hukum Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

DALAM REKONPENSİ ; -----

Bahwa Tergugat I bermaksud mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap : -----

1. Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Konpensı ; -----

2. Turut Tergugat Rekonsensi dahulu Tergugat XII Konpensı ; -----

dan mohon selanjutnya agar Tergugat I Konpensı disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dalam Gugatan Rekonsensi ini ; -----

adapun Gugatan Rekonsensi ini Kami susun dan disampaikan sebagai berikut : ---

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Konpensı adalah pemilik yang sah berdasarkan hukum atas tanah yang berlokasi di Kampung Peladen, RT.001/RW.005, Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana : -----

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 1.400 M²; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Tanah Sanun ; -----
- Timur : Tanah Siin ; -----
- Selatan : Tanah Marga Jaya ; -----
- Barat : Tanah H. Sain ; -----

Perolehan tanah tersebut berdasarkan jual beli tanah antara Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Konpensı dengan Majuk Bin Kutud selaku

Hal. 21 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Waris dari para Ahli Waris (Alm) Kami Binti Gamal atas tanah Persil 27/47.D-III, Blok Pucung, Kohir No. C. 342/1394, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991; -----

b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 550 M²; dengan batas-batas tanah sebagai berikut :-

- Utara : Tanah Sanun ; -----
- Timur : Tanah Azis Zaenal ; -----
- Selatan : Tanah Marga Jaya ; -----
- Barat : Tanah H. Sain ; -----

Perolehan tanah tersebut berdasarkan jual beli tanah antara Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Kompensi dengan Sain Bin Nean atas tanah Persil 27/47.D-III, Blok Pucung, Kohir No. C. 728/2647, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991 ;---

2. Bahwa sejak pembelian tanah tersebut pada tahun 1991, Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Kompensi sampai dengan sekarang telah menguasai, memelihara, dan mengelola tanah tersebut dengan baik dan penuh tanggung jawab ; -----
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Kompensi baru mengetahui adanya klaim dari pihak lain atas tanah milik Penggugat Kompensi dahulu Tergugat I Kompensi ; -----
4. Bahwa pihak lain yang mengklaim tanah milik Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Kompensi adalah Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Kompensi yang mendasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Rekonsensi dahulu Tergugat XII Kompensi tertanggal 26 Oktober 1993 ; -----
5. Bahwa sebagaimana disampaikan oleh Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Kompensi dalam Gugatan Kompensi bahwa perolehan hak Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Kompensi adalah berasal Pelepasan Hak atas tanah yang berasal dari Girik C 1394 Persil 47 D II atas nama Kami Gamol yang dilakukan oleh Maja Bin Kami Gamol dan Majuk Bin Kami Gamol pada tanggal 2 Juni 1975 ; -----
6. Bahwa berdasarkan penelusuran dan pemeriksaan dokumen tanah yang Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Kompensi lakukan, Kami Binti Gamol adalah Pemilik Hak Atas Tanah Adat Persil 27/47 D III, dengan Kohir No. C.

Hal. 22 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

342/1394, sehingga sejatinya jika suatu pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalil Penggugat dilakukan pada tahun 1975, maka pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut sejatinya adalah Kami Binti Gamol sebagai pemegang hak milik adat atas tanah bukan Maja bin Kami ataupun Majuk Bin Kami ;-----

7. Bahwa fakta tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :-----

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ;-----

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;-----*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;-----*
3. *suatu pokok persoalan tertentu ;-----*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang. ;-----*

8. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, maka ditengarai perolehan hak atas tanah Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi adalah cacat yuridis karena yang melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak berhak ;-----

9. Bahwa oleh karenanya surat pelepasan hak dan kepentingan yang dilakukan oleh Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami kepada Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;-----

10. Bahwa dengan adanya fakta pelepasan hak yang tidak sah dan batal demi hukum tersebut, maka segala bentuk dasar alas hak kepemilikan yang mendasarkan pada surat pelepasan hak dan kepentingan yang tidak sah dan batal demi hukum tersebut haruslah dianggap tidak sah dan batal demi hukum pula ;-----

DALAM PETITUM ;-----

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang Tergugat I sampaikan, seraya bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memeriksa, mengadili, dan memberikan Putusan atas perkara ini yang Amarnya berbunyi :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima. ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

DALAM KONPENSI ;-----

Hal. 23 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG SITA JAMINAN ; -----

Menolak dan/atau setidaknya tidak menerima Permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya. ; -----

TENTANG POKOK PERKARA :-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. ; -----

DALAM REKONPENSİ ; -----

1. Menerima Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ; -----
2. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ; -----
3. Menyatakan berdasarkan hukum Penggugat Rekonsensi dahulu Tergugat I Konpensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang berlokasi di Kampung Peladen, RT.001/RW.005, Desa Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana : -----
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 1.400 M²; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Sanun ; -----
 - Timur : Tanah Siin ; -----
 - Selatan : Tanah Marga Jaya ; -----
 - Barat : Tanah H. Sain ; -----
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 550 M²; dengan batas-batas tanah sebagai berikut : -
 - Utara : Tanah Sanun ; -----
 - Timur : Tanah Azis Zaenal ; -----
 - Selatan : Tanah Marga Jaya ; -----
 - Barat : Tanah H. Sain ; -----
4. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991 ; -----

Hal. 24 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal ; -----
6. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan atas nama Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami kepada Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi tertanggal 2 Juni 1975 ; -----
7. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Tergugat Rekonpensi dahulu Penggugat Konpensi) tertanggal 26 Oktober 1993 ;-----
8. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi dahulu Tergugat XII Konpensi untuk mematuhi keseluruhan isi putusan perkara ini ; -----
9. Membebankan biaya perkara berdasarkan hukum. ; -----

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*). ;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat IV, Tergugat IX, Tergugat X, dan Tergugat XI mengajukan Jawaban tertanggal 11 Januari 2016 sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI : -----

I. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT (*Execptio Declinatoire*) ;-----

1. Bahwa berdasarkan Petitum Angka 9 Hal 9 dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan *"menghukum Tergugat XII untuk membatalkan/mencabut/mencoret sertifikat Hak Milik No.695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertifikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal atau perubahan-perubahannya Dalam buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan"* ; -----
2. Atas Petitum tersebut diatas, sangatlah jelas bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk membatalkan/mencabut/ mencoret sertifikat Hak Milik No.695 jo sertifikat Hak Milik No.696, karena kewenangan untuk membatalkan / mencabut / mencoret Sertipikat merupakan domain Tata Usaha Negara ;-----
3. Dalam pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis"*

Hal. 25 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar **Keputusan Tata Usaha Negara** yang disengketakan itu **batal atau tidak sah**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”; -----

4. Dengan demikian, karena sertifikat Hak Atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk membatalkan/mencabut/ mencoret sertifikat Hak Milik No.695 jo sertifikat Hak Milik No.696 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----
5. Bahwa dalil tersebut diatas diperkuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 yang menyebutkan; “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”. ; -----

II. TENTANG KETIDAK CERMATAN PENGUGAT MENULIS IDENTITAS PARA PIHAK ;-----

Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal tertanggal 13 Agustus 2015 dengan Register Perkara Nomor: 481/PDT.G/2015/PN.TNG. Penggugat dengan tegas dan nyata dalam Gugatannya telah menyebutkan dan menulis identitas TERGUGAT IX adalah sebagai berikut : -----

SIDIK bin H. Sain bin Nean, diketahui beralamat terakhir di RT.01/05, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IX ; -----

Bahwa apabila yang maksud TERGUGAT IX sebagaimana dalam Gugatan Penggugat tersebut adalah menunjuk kepada TergugatIX, maka penyebutan Identitas TERGUGAT IX sebagaimana Gugatan Penggugat tersebut diatas telah jelas-jelas salah dan sangat keliru sehingga jelas-jelas mengakibatkan *Error in Persona* atau Kesalahan Menunjuk Pihak sebagai TERGUGAT IX. ; ---

Bahwa Kesalahan Penunjukan Pihak atau Orang (*Error in Persona*) mengakibatkan tidak dapatnya dibebani suatu pertanggungjawaban dalam Hukum dan oleh karenanya Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya. ; -----

Bahwa perlu Tergugat IX jelaskan, sejak tahun 1981 Tergugat IX berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), tertera identitas TERGUGAT IX adalah :-----

Nama : M. SIDIK bin H. SAIN ;-----

Alamat : Jalan Garuda, RT.001/RW.002, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten ; -----

Hal. 26 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kesalahan Penyebutan Pihak/Orang sudah dipastikan merupakan kesalahan terhadap orang yang ditunjuk sebagai pihak dan kesalahan penyebutan pihak yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah fatal karena menunjuk kepada Nama Orang yang berbeda dengan alamat atau domisili hukum yang berbeda pula. ; -----

Bahwa oleh karenanya kesalahan Penggugat yang sangat Fatal dalam menunjuk pihak sebagai TERGUGAT IX (*Error in Persona* atau Kesalahan Menunjuk Pihak sebagai TERGUGAT IX) maka telah berdasarkan Hukum apabila Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara dengan Register Perkara Nomor: 481/PDT/G/2015/PN.TNG, ini untuk menerima Eksepsi dari Tergugat IV, IX, X, DAN XI untuk seluruhnya dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ; -----

III. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ; -----

1. Bahwa Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *aquo* karena **Gugatan Penggugat Kurang Pihak** ; -----
2. Bahwa kekurangan pihak dimaksud karena Penggugat tidak memasukan Nisa Binti Nean (Ahli Waris dari alm. Kami Binti Gamal) dan Nami Binti Sain (Ahli Waris dari alm. H. Sain bin Nean) sebagai Pihak dalam Gugatan Penggugat ; -----
3. M.Yahya Harahap, Berbagai Permasalahan Formil Dalam Gugatan Perdata, Varia Peradilan Edisi 99 Hal 122 mengatakan bahwa bentuk kurang pihak (*error in persona*) yang lain disebut ***plurium litis consortium***. Pihak yang bertindak sebagai **Penggugat** atau yang ditarik sebagai **Tergugat** adalah : -----
 - Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik **Tergugat** ; -----
4. Oleh karena itu, Gugatan mengandung (*error in persona*) dalam bentuk ***plurium litis consortium***, dalam arti Gugatan yang diajukan kurang pihaknya. ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

Hal. 27 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap terbaca kembali dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini ; -----

Bantahan terhadap Posita Gugatan Penggugat angka 1, 2, dan 3 ; -----

1. Bahwa Tergugat IV, IX, X, dan XI menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat angka 1, 2, dan 3, hal tersebut dapat Tergugat IV, IX, X, dan XI jelaskan sebagai berikut : -----

a. Bahwa mengenai sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Dati II Tangerang dengan Nomor C 342/1394 persil 27/47 D III Blok Pucung dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah utara : Tanah Sanun ;-----
- Sebelah Selatan : tanah Marga Jaya ; -----
- Sebelah Barat : Tanah H. Sain ;-----
- Sebelah Timur : Tanah Siin. ;-----

Adalah milik dari Kami binti Gamal (almarhum) ; -----

b. Bahwa perlu Tergugat IV, IX, X, dan XI sedikit menjelaskan kronologis meninggalnya Kami binti Gamal ; -----

- Bahwa pada tahun 1990 anak dari Kami binti Gamal yakni Sain pergi ke Mekkah dengan tujuan ingin menunaikan ibadah haji ; -----
- Bahwa atas keberangkatan tersebut terjadi sebuah tragedi di Mina yang diberitakan menewaskan ratusan jemaah asal Indonesia yang meninggal dunia ;-----
- Bahwa atas tragedi yang terjadi di Mina,Kami Binti Gamal merasa khawatir terhadap anak Kami Binti Gamal yang mengakibatkan Kami Binti Gamal menjadi sakit-sakitan ;-----
- Bahwa karena Kami binti gamal diketahui oleh Sain sedang dalam keadaan sakit, akhirnya Sain memutuskan untuk kembali ke Indonesia ;
- Dan kembalinya Sain ke Indonesia bertemu dengan Kami binti Gamal, namun pertemuan tersebut menjadi akhir dari hidup Kami Binti Gamal ;-----

c. Bahwa berdasarkan kronologis diatas, sangatlah jelas bahwa Kami binti Gamal masih hidup pada tahun 1975 sehingga apa yang didalilkan oleh

Hal. 28 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Gugatannya angka 3 halaman 3 yang menyebutkan bahwa pada tahun 1975 Penggugat memperoleh atas sebidang tanah dari Maja Bin Kami dan MajukBin Kami adalah sangat mengada-ngada dan tidak masuk diakal ;-----

d. Bahwa apabila terjadi sebuah transaksi terhadap tanah dengan Girik Nomor C 1394 persil 47atasnama Kami binti Gamal sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, makas udah seharusnya yang menjadi pihak penjual adalah Kami Binti Gamal bukan Maja Bin Kami atau Majuk Bin Kami, terkecuali jika Kami Binti Gamal telah meninggal dunia pada tahun 1975 atau pada tahun sebelumnya ;-----

e. Bahwa dalam Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian", pengertian tersebut dijelaskan kembali dalam buku Sudarsono, Hukum Waris dan Sistem Bilateral (Jakarta: Rinika Cipta,1990),hlm.11 dan hlm.12 yang menerangkan : -----

Hal. 11 ;-----

"bahwa jika seseorang meninggal dunia, maka seluruh hak dan kewajibannya beralih atau berpindah kepada ahli warisnya". ;-----

Hal. 12 ;-----

"Sehingga dalam hal ini pewarisan akan terjadi, bila terpenuhinya tiga persyaratan, yaitu :-----

- **Ada seseorang yang meninggal dunia ;-----**
- **Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pe waris meninggal dunia ;-----**
- **Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggal pewaris. ;-----**

f. Bahwa dengan demikian peralihan hak atas sebidang tanah Girik Nomor C 1394 persil 47atasnama Kami binti Gamals ebagaimana yang dalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya angka 3 halaman 3 sangatlah mengada-ngada karena padatahun 1975 Kami Binti Gamal masih hidup sehingga apabila terjadi Peralihan Hak maka sudah seharusnya yang menjadi **PIHAK PENJUAL ADALAH KAMI BINTI GAMAL ;-----**

g. Bahwa sepanjang sepengetahuan Tergugat IV, IX, X, dan XI, Kami Binti Gamal tidak pernah memperjualbelikan atas tanah dengan Girik Nomor C 342/1394 persil 27/47 D III Blok Pucung kepada siapapun sampai akhirnya

Hal. 29 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1991 sdr. Azis Zaenal (Tergugat I) membeli tanah tersebut kemudian membangun pagar diatas tanah tersebut. ;-----

Bantahan terhadap Gugatan Penggugat angka 28 ;-----

2. Bahwa Tergugat IV, IX, X, dan XI menolak secara tegas baik Posita angka 28 maupun Petitum angka 11 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan mohon agar dilaksanakan Putusan serta merta untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun bantahan ;-----
3. Bahwa dalam *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor: 4 tahun 2001* tentang permasalahan putusan serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) ditegaskan kembali agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta, yang dikatakan bahwa :-----

"Kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan ketua Pengadilan Agama, serta para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama Hakim Pengadilan Agama, untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan serta merta (Uit Voerbaar bij voorraad) dan provisional sebagaimana diuraikan dalam pasal 180 (1) HIR (pasal 191 Rbg) yaitu :-----

 - a. *Apabila adanya surat yang sah (Authentieke title) ;-----*
 - b. *Apabila ada tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian. ;-----*
 - c. *Apabila ada keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. ;-----*
 - d. *Apabila dikabulkan tentang suatu tuntutan prvisionil. ;-----*
 - e. *Dalam perselisihan tentang Hak Milik. ;-----*
4. Bahwa Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) adalah putusan yang dijatuhkan dalam bentuk penetapan hakim sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara yang dalam kepentingannya memerlukan diadakannya tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak atau dalam Gugatan Penggugat *quod non* meminta suatu tindakan yang dapat dibebankan kepada Para Tergugat untuk menghindari kerugian (atau resiko yang dapat dialami oleh Penggugat) yang dapat diduga

Hal. 30 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditimbulkan dari adanya suatu tindakan atau perbuatan Para Tergugat terhadap objek perkara ;-----

5. Bahwa mengingat ketentuan diatas dan karena syarat-syarat yang harus dipenuhi tidak terpenuhi dalam Gugatan Penggugat maka Gugatan Penggugat tidak cukup beralasan dan berdasarkan hukum untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan, oleh karenanya, telah berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menolak Permohonan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) Penggugat ;-----

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara Register Nomor: 481/PDT.G/2015/PN.TNG untuk menyatakan menolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. ;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar tersebut diatas maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI ; -----

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV, IX, X, dan XI untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Seluruhnya (*Niet Ontvankelijkeverklaard*). ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;-----

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(*Ex Aequo Et Bono*) ;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat XII mengajukan Jawaban tertanggal 23 Desember 2015 sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

A. Tentang Kewenangan Mengadili ;-----

1. Bahwa dari maksud dan tujuan pengajuan perkara aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan umum perdata, tetapi dari materi pada dalil-dalil dalam posita surat gugatan Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dan peristiwa hukum atas

Hal. 31 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan hukum administrasi tata usaha negara yang dilakukan Tergugat XII dalam penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa sertipikat hak atas tanah, tentunya hal ini tidak sesuai dengan ketentuan hukum beracara, karena seharusnya dalam pemeriksaannya adalah kewenangan dan Pengadilan Tata Usaha Negara. ; -----

2. Bahwa berdasarkan Pasal 50 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama", untuk itu Peradilan TUN memiliki kewenangan dalam memeriksa dan memutus sengketa yang berkaitan dengan penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak atas Tanah yang diterbitkan Tergugat XII. ; -----

3. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat menyatakan pada intinya persoalan tata administrasi negara, yaitu Tergugat XII dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah pada satu bidang tanah, adanya dua status hak kepemilikannya berupa sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Tergugat XII, dengan kata lain telah terjadinya tumpang tindih dalam tanda bukti hak atas kepemilikan tanah berupa sertipikat hak atas tanah pada satu bidang tanah yang sama. ; -----

4. Bahwa karena gugatan Penggugat menitikberatkan dalam titik singgung persoalan yang merupakan ranah tata kerja dari Administrasi Tata Usaha Negara, tentunya untuk penyelesaian dari persoalan hukum sengketa yang diangkat Penggugat, yang berhak memeriksa dan memutus dalam perkara a quo adalah Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu Tergugat XII memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara aquo, dalam **"Putusan Sela"** dengan menyatakan : **"Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo karena merupakan Kewenangan (Kompetensi) Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara"**. ; -----

C. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur ; -----

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan cacat formil, yaitu Penggugat dalam menyusun surat gugatannya tidak terstruktur dalam kontruksi hukumnya sehingga gugatannya tidak terarah/kabur layaknya suatu pengajuan surat gugatan. ; -----

Hal. 32 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat apabila disimak dan dicermati dengan baik menerangkan dalam prolognya dari objek yang diperkarakan tidak tersusun dengan baik dan benar menurut hukum. ; -----
3. Bahwa Penggugat tidak dengan baik dan benar menceritakan peristiwa hukum antara subjek hukum yang memiliki hubungan hukum dengan objek hukum dalam perkara a quo. Penggugat juga dengan tidak baik dan benar dalam menguraikan adanya peristiwa hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. ; -----
4. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan tidak ada hubungan hukum yang erat, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat patut dinyatakan kabur, karena cacat materil dalam surat gugatannya. Sehingga untuk itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini. ; -----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut diatas, dengan ini Tergugat XII memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara a quo, berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat XII dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ; -

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat XII menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Tergugat XII. ; -----
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini. ; -----
3. Bahwa yang menjadi permasalahan berdasarkan surat Gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan adanya tumpang tindih (overlapping) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1086/Pondok Karya seluas: 1.835 M2 atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Penggugat) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 695/Pondok Karya Karya nama Azis Zaenal/Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya seluas 1.950 M2 atas nama Azis Zaenal (Tergugat 1). ; -----

Hal. 33 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa apabila merujuk dan dasar alas hak berupa bidang tanah bekas milik adat pada penerbitan dan masing-masing sertifikat hak atas tanah yaitu : -----
- a. Sertifikat Hak Milik No.696/Pondok Karya, didaftarkan status hak atas tanahnya melalui pendaftaran tanah dengan cara Konversi dan balik nama dan tanah bekas milik adat C No.342/1394 persil 27/47 D.III atas nama KAMI Binti GAMAL pada tanggal 2 Nopember 1991, kemudian diwaris berdasarkan Surat Keterangan Waris dan Kepala Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren, tanggal 8 April 1991, No.594/35-Sek/1991 kepada .H.SAIN Bin NEAN, 2. MAJUK Bin KUTUB dan 3. NISA Binti NEAN, kemudian dialihkan kembali kepada AZIS ZAENAL berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1991 No.1201/Agr/Jb/1991, yang dibuat oleh Drs.Tb.Mh.Chudari S, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Pondok Aren. ; -----
- b. Sertifikat Hak Milik No.695/Pondok Karya, didaftarkan status hak atas tanahnya melalui pendaftaran tanah dengan cara Konversi dan balik nama dan tanah bekas milik adat C No.728/2647 persil 27/47 D.III atas nama SAIN Bin NEAN, kemudian dialihkan kepada AZIS ZAENAL berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 No.1949/Agr/Jb/1991, yang dibuat oleh Drs.Tb.Mh.Chudari S, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Pondok Aren ; -----
- c. Sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/ Pondok Karya, didaftarkan status hak atas tanahnya melalui pendaftaran tanah dengan cara pemberian Hak Guna Gangunan kepada YAYASAN MARGA JAYA Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 30 September 1992 No.205/HGB/KWBPN/1992, tanggal 30 April 1993 No.30/HGB/KWBPN/1993, dan tanggal 13 September 1992 No.440/HGB/KWBPN/1993, yang berasal dari tanah bekas milik adat C No.1394 persil 47 D.II, kemudian adanya pencatatan perubahan ganti berdasar nama pada tanggal 25 Nopember 2013, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tanggal 17 Pebruari 2010 No.AHU-614.AH.01.02 Tahun 2010, sehingga menjadi atas nama YAYASAN MARGA JAYA SEJAHTERA Berkedudukan di Bintaro-Kota Tangerang Selatan. ; -----
5. Bahwa apabila mencermati pencatatan Ganti Nama dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/Pondok Karya, adanya cacat hukum dalam

Hal. 34 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencatatannya, karena dalam pendaftaran Ganti Nama dilakukan pada tanggal 25 Nopember 2013, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/Pondok Karya, dari status hak atas tanahnya sudah berakhir pada tanggal 25 Oktober 2013, tetapi dalam pencatatan pendaftaran ganti namanya pada tanggal 25 Nopember 2013, sehingga untuk itu pendaftaran Ganti Nama tersebut tidak dibenarkan menurut hukum apabil dalam pencatatan ganti namanya dilakukan setelah masa berlakunya berakhir. ; -----

6. Bahwa apabila mencermati dari permasalahan yang ada sebelumnya, seharusnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/ Pondok Karya, tidak dapat diperpanjang status hak atas tanahnya, karena telah diduga terjadi over laping/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertifikat Hak Milik No.696/Pondok Karya, sebelum dari permasalahannya selesai terlebih dahulu. ; -----
7. Bahwa apabila merujuk dari tahun pendaftaran dari masing-masing sertipikat hak atas tanah tersebut diatas, untuk Sertifikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertifikat Hak Milik No.696/Pondok Karya, terbit lebih awal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1086/Pondok Karya, sehingga untuk itu harus dibuktikan apakah benar pembelian Penggugat terhadap bidang tanah objek perkara, telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tahun 1975, sebab apabila benar dari penjualan tanah objek perkara telah dibayar lunas oleh Penggugat, mengapa Pewaris dari Para Tergugat II s.d Tergugat XI telah menjual kembali kepada Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik. ; -----
8. Bahwa untuk menggugat subjek hukum karena adanya suatu perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu Penggugat harus menguraikan 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat XII, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Jo. Keputusan Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 NJ 1919 hal. 161. W. 10365 ("Drukkers-arrest", Putusan Lindenbaum – Cohen). ; -----
9. Bahwa yang dimakud dengan suatu perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan azas-azas hukum (onrechtmatige daad) adalah :
"membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu), yang : --
 - a. Melanggar hak orang lain ; -----
 - b. Bertentang dengan kewajiban hukum (rechtsplicht)dari yang melakukan perbuatan itu. ; -----

Hal. 35 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bertentangan balk dengan kesusilaan maupun dengan azas-azas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain"; -----

Dengan demikian unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari : -----

- a. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, akan tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam kehidupan masyarakat (Lihat: Putusan Lindenbaum - Cohen HR. 1919);mengandung kesalahan ; -----
- b. Perbuatan sebagaimana dimaksud tersebut diatas, adalah mengandung kesalahan ; -----
- c. Dapat mengakibatkan kerugian ; -----
- d. Terdapat adanya hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian. ; -----
10. Bahwa karena Penggugat tidak dapat merumuskan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat XII, untuk itu Tergugat XII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara agar menolak atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ; -----
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat XII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara agar berkenan untuk memutus sebagai berikut. ; -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat XII ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

ATAU : -----

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). ; -----

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 22 Desember 2015 sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No. 1201/Agr/Jb/1991 dari almarhum Majuk Bin Kutud kepada Aziz Zaenal luas tanah 1886 M2. (Warkah terlampir) Dan Akta Jual Beli No. 1949/Agr/Jb/1991 dari saudara Sain Bin Nean kepada Aziz Zaenal luas tanah 510 M2. (Warkah terlampir). Maka 2 Akta Jual Beli tersebut ini terdaftar di PPAT Kecamatan Pondok Aren. ; -----
- Kepemilikan penggugat atas sebidang tanah yang di peroleh dari Maja Bin Kami Gamol berdasarkan Akta Pelepasan Hak tertanggal 2 Juni 1975 bidang tanah seluas 1.210 M2 dan dari Majuk Bin Kami Gamol berdasarkan Akta Pelepasan Hak tertanggal 2 Juni 1975 bidang tanah seluas 1.295 M2. Keseluruhan bidang tanah sebagaimana terdapat dalam kedua Akta Pelepasan Hak tersebut tidak di temukan dalam register PPAT Kecamatan Pondok Aren karena Kantor Kecamatan Pondok Aren resmi berdiri sejak tahun 1981 setelah terjadi pemekaran dari Kantor Kecamatan Ciledug. ; -----

Menimbang, bahwa setelah selesai pemeriksaan persidangan, maka Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng. yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 1 September 2016 dengsn dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat IV, IX, X, XI, Kuasa Hukum Turut Tergugat dan tidak dihadiri Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat IV, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat XII yang amar Putusannya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ; -----
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah seluas 1.835 M² yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGGUGAT), dengan batas-batas tanah : -----

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ; -----

Hal. 37 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan eks tanah Marga Jaya Sejahtera ;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Sain bin Nean ; -----
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan ;-----
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT ; -----
4. Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli tanggal 12 Agustus 1991 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT serta akta-akta peralihan hak turunannya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum ; -----
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (TERGUGAT I) dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (TERGUGAT I) tidak memiliki kekuatan hukum ; -----
6. Menghukum TERGUGAT I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan (mengosongkan) dalam keadaan baik, sebidang tanah seluas 1.835 M2 yang setempat dikenal umum terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Men, Kota Tangerang Selatan (d/h Desa Pondok Betung, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang), sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (PENGUGAT) tersebut kepada PENGUGAT ; -----
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini ; -----
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----
- DALAM REKONPENS** ; -----
1. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat dalam Konsensi ; -
2. Menghukum Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat dalam Konsensi nihil ; --
- DALAM REKONPENS** dan **KONPENS** ; -----

Hal. 38 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X, TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.6.791.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 481/Pdt.G/2015/PN Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 September 2016 Kuasa Pembanding /Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding I/Penggugat pada tanggal 28 September 2016 dan kepada Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V, Terbanding VI/Tergugat VI, Terbanding VII/Tergugat VII, Terbanding VIII/Tergugat VIII, Terbanding IX/Tergugat IX, Terbanding X/Tergugat X, Terbanding XI/Tergugat XI, Turut Terbanding/Turut Tergugat masing-masing tanggal 3 Oktober 2016, Terbanding XII/Tergugat XII pada tanggal 27 September 2016, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;

Menimbang, bahwa Memori banding dari Kuasa Pembanding/Tergugat I tertanggal 26 Desember 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Januari 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa hukum Terbanding I/Penggugat pada tanggal 23 Maret 2017 dan penyerahan memori banding kepada Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V, Terbanding VI/Tergugat VI, Terbanding VII/Tergugat VII, Terbanding VIII/Tergugat VIII, Terbanding X/Tergugat X, Terbanding IX/Tergugat IX, Terbanding X/ Tergugat X, Terbanding XI / Tergugat XI, Turut Terbanding/Turut Tergugat masing-masing tanggal 27 Januari 2017, Terbanding XII / Tergugat XII pada tanggal 30 Januari 2017 ;

Menimbang ,bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I/Penggugat tertanggal 1 September 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 April 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Tergugat I pada tanggal 01 Agustus 2017 dan kepada Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V, Terbanding VI/Tergugat VI, Terbanding VII/Tergugat VII, Terbanding VIII/Tergugat VIII,

Hal. 39 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IX/Tergugat IX, Terbanding X/Tergugat X, Terbanding XI / Tergugat XI, masing-masing pada tanggal 19 Juli 2017, Terbanding XII/Tergugat XII, Turut Terbanding/Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 11 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara kepada Pembanding/Tergugat I pada tanggal 1 Februari 2017, kepada Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/ Tergugat IV, Terbanding V / Tergugat V, Terbanding VI / Tergugat VI, Terbanding VII / Tergugat VII, Terbanding VIII/ Tergugat VIII, Terbanding IX/ Tergugat IX, Terbanding X / Tergugat X, Terbanding XI / Tergugat XI Turut Terbanding/Turut Tergugat masing-masing tanggal 27 Januari 2017, Terbanding XII / Tergugat XII tanggal 30 Januari 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca meneliti, memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 1 September 2016 Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng. dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh fihak Pembanding/Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 26 Desember 2016 dan Surat Kontra Memori Banding yang telah diajukan oleh Terbanding I/Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 5 April 2017 berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dari pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam Eksepsinya pada pokoknya menolak Eksepsi dari para Tergugat dalam Kompensi/para Penggugat dalam Rekonpensi/Pembanding sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dipertahankan dakan dikuatkan ;

Hal. 40 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi dalam hal Pokok Perkara, maka, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 1 September 2016 Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng.dengan alasan dan pertimbangann hukum Pengadilan Tinggi sebagai berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding/Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- Bahwa tanah yang dimaksudkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1086/Pondok Karya seluas 79.470 M2;atas nama Terbanding/Penggugat adalah termasuk didalamnya (tumpang tindih) dengan tanah yang disebutkan dalam Akte Jual Beli tanah tanggal 4 Mei 1991 dari almarhum Majuk bin Kutut kepada Pembanding/Tergugat I dan dalam Akte Jualbeli tanggal 12 Agustus 1991 Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya seluas 550 M2 dan Akte Jual Beli aritara H.Sain bin Nean dengan Pembanding/Tergugat (Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya seluas 550 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya seluas 1..400 M2 atas nama Pembanding/Tergugat I;)
- Bahwa tanah yang dimaksudkan dalam Akte Jual Beli dan Sertifktat Hak Milik dimaksud telah dibebaskan oleh Terbanding/Penggugat dari Maja bin Gamol sesuai dengan Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan tertanggal 2 Juli 1975 dan dari Majuk bin Kami Gamol ;
- Bahwa Tergugat I telah melawan hukum yang merugikan hak PENGGUGAT karena TERGUGAT I sepatutnya sebelum jualbeli melakukan pengecekan terlebih dahulu atas surat-surat yang dijadikan dasar peralihan hak serta mengecek pada seluruh instansi dan pihak terkait sehingga dapat diketahui bahwa di atas tanah yang hendak diperjualbelikan sudah menjadi hak kepemilikan dan PENGGUGAT berdasarkan Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 No. 3056/1983 dan juga telah diterbitkan Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 Tanggal 23 Maret 1983 dan Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.499-Pem.Um/1983 Tanggal 24 Maret 1983 untuk Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah;

Hal. 41 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Almarhum Majuk bin Kutud dan Almarhum H. Sain bin Nean telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT karena tindakannya tanpa hak telah menjual bidang tanah kepada TERGUGAT I yang merupakan milik dari PENGUGAT. Jual beli antara Almarhum Majuk bin Kutud dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Jual beli antara Almarhum H. Sain bin Nean dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 ;
- Bahwa mengingat Majuk bin Kutud dan H. Sain bin Nean telah meninggal dunia, maka kewajiban Majuk bin Kutud dan H. Sain bin Nean dalam perkara ini sepatutnya dibebankan kepada ahli warisnya yaitu kepada TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII yang merupakan ahli waris dari Almarhum Majuk bin Kutud dan kepada TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX, TERGUGAT X dan TERGUGAT XI yang merupakan ahli waris dan H. Sain bin Nean ;
- Bahwa tindakan TERGUGAT XII dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik No. 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal tersebut telah merugikan hak PENGUGAT karena TERGUGAT XII seharusnya tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I karena bidang tanah tersebut merupakan hak milik PENGUGAT berdasarkan Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 No. 3056/1983 dan juga telah diterbitkan Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 Tanggal 23 Maret 1983 dan Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.499-Pem.Um/1983 Tanggal 24 Maret 1983 untuk Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Terbanding/Penggugat disangkal/dibantah oleh Pembanding/Tergugat I dan Para Turut Terbanding dengan dalil bantahan/sangkalan yanga pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa jual beli antara Almarhum Majuk bin Kutud dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Jual beli antara Almarhum H. Sain bin Nean dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 serta Sertifikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik

Hal. 42 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.695/Pondok Karya dan Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Pembading/Tergugat I) adalah sah menurut hukum;

- Bahwa Surat Pelepasan Hak Tanggal 2 Juni 1975 , pengukuran oleh Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Gambar Situasi tanggal 2 April 1983 No. 3056/1983 ,Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.522-Pem.Um/1983 Tanggal 23 Maret 1983 , Surat Keputusan Gubemur KDH TK I Jawa Barat No. 593.82/SK.499-Pem.Um/1983 Tanggal 24 Maret 1983 untuk Izin Lokasi dan Pembebasan Tanah sebagaimana didalilkan gugatan Terbanding/Penggugat sejauh mengenai tanah yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli Tanggal 4 Mei 1991 dan Jual beli antara Almarhum H. Sain bin Nean dengan TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Tanggal 12 Agustus 1991 serta Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Pembading/Tergugat I) adalah tidak sah menurut hukum;
- Bahwa Tanah Girik Nomor C 1394 persil 47 adalah atas nama Kami Binti Gamal yang masih hidup samapi tahun 1990 oleh karena itu adalah tidak mungkin Maja Bin Kami atau Majuk Bin Kami menjual atau melepaskan hak dan kepentingan atas tanah tersebut pada tahun 1975 kepada Terbanding/Penggugat ;
- Bahwa Tebanding/Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti bahwa telah membayar pembelian atau peambayaran ganti kerugian Tanah atas Girik Nomor C 1394 persil 47 yang telah diterima oleh Kami Binti Gamal ataupun yang telah diterima oleh Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami ;

Menimbang, bahwa dengan hasil pemeriksaan persidangan yaitu berdasarkan keterangan pihak pihak ,keterangan saksi saksi serta suarat surat bukti yang diajukan pihak,sejauh bersesuaian antara satu dengana lainnya atau baerdasarkan tidak dibantah pihak lawan atau setidaknya tidaknya berdasarkan tiadanya bantahan secara tegas dari pihak lawannya,maka dalam perkara ini telah nyata fakta fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa objek perkara adalah berupa 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Pembading/Tergugat I) yang luas dan batas batasnya adalah :
 - 1) Sertipikat Hak Milik No.695.../Pondok Karya atas nama Pembading/Tergugat I berasa / dikonversi dari tanah milik adat Persil 27/47.D-III,

Hal. 43 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Pucung,Kohir No.C.342 Kampung Pucung
RT.001/RW.005,Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren ,Kota
Tangerang Selatan yang dikonversi berdasarkan adanya Akta Jual
Beli Nomo:1201/Agr/Jb/1991 tanggal 4 Mei 1991 antara
Pembanding/Tergugat I dengan Sain bin Nain dengan batas
tanah :

- Sebelah Utara : Tanah Sanun
- Sebelah Timur : Tanah Siin
- Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya
- Sebelah Selatan : Tanah H.Sain

2) Sertipikat Hak Milik No.696../Pondok Karya atas nama Pembanding/
Tergugat I berasa/dikonversi dari tanah milik ada Persil 27/47.D-
III,BlokPucung,Kohir No.C.728/2647 yang berlokasi di Kampung
Pucung RT.001/RW.005,Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok
Aren ,Kota Tangerang Selatan .yang dikonversi berdasarkan adanya
Akta Jual Beli Nomo:1949/Agr/Jb/1991 tanggal 12 Agustus 1991
antara Pembanding/Tergugat I dengan Majuk bin Kutut dengan batas
batas tanah:

- Sebelah Utara : Tanah Sanun
- Sebelah Timur : Tanah Siin
- Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya
- Sebelah Selatan : Tanah H.Sain

2. Bahwa Terbanding/Penggugat telah memperoleh Sertifikat Hak Guna
Bangunan (SHGB) Nomor : 1086/Pondok Karya atas tanah seluas 79.470
M2 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 26
Oktober 1993 (Surat Bukti yang diberi tanda P.-4) Gambar Situasi tanggal
2 April 1983 No. 3056/1983 ,
3. Bahwa Pembanding/Tergugat I telah memperoleh Sertipikat Hak Milik
No.695/Pondok Karya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten
Tangerang pada tanggal 2 Nov 1991 atas sebidang tanah seluas 550 M2
berasal dari Konversi hak milik adat C.728/Persil No.27/47.D.III yang dibeli
oleh Pembanding/Tergugat I (Surat Bukti yang diberi tanda T.I.-4) dan
Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya yang diterbitkan oleh . Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 2 Nov 1991 pada tanggal
2 Nop. 1991 atas sebidang tanah seluas 1.400 M2 berasal dari Konversi
hak milik adat C.342/1394.Persil No.27/47.D.III yang dibeli oleh
Pembanding/Tergugat I I (Surat Bukti yang diberi tanda T.I.-4)

Hal. 44 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanah yang dimaksudkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1086/Pondok Karya seluas 79.470 M2; atas nama Terbanding/Penggugat didalamnya adalah termasuk tanah yang disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya seluas 550 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya seluas 1.400 M2 atas nama Pembanding/Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat VII adalah ahli waris dari Majuk bin Kutud ;
6. Bahwa Kutud menikah lagi dengan Kami binti Gamol
7. Bahwa Tergugat VIII sampai dengan Tergugat XI adalah ahli waris H.Sain bin Nean;
8. bahwa Kami binti Gamal meninggal dunia pada Kamis tanggal 14 Juni 1990;

Menimbang, bahwa hal hal lainnya dikemukakan pihak pihak dalam perkara ini lebih lanjut dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai berikut :

1. Bahwa perihal surat bukti yang diajukan Terbandinag/Penggugat yang diberi Tanda P,- 1 dan P.-2 berupa "Akte Pelepasan Hak dan Kepentingan " hanya berupa fotocopy dari fotocopy (dipersidangan tidak diperlihatkan aslinya-) dan disangkal/dibantah pihak lawan serta tidak ada alat bukti yang sah lainnya yang bersesuaian dengan isi pernyataan "Akte Pelepasan Hak Kepentingan" tersebut; maka surat bukt yang diajukan Terbanding/Penggugat yang diberi Tanda P.-1 dan P.-2 berupa "Akte Pelepasan Hak dan Kepentingan "tersebut tidak dipertibangkan lebih lanjut didalam memutus perkara ini;
2. Bahwa surat bukti yang yang diajukan pihak Pembanding/ Tergugat I yang diberi tanda T.I-2 dan T.—5 berupa Akte Jual Beli walupun tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan ,namun isinya dalam hal adanya jual beli atas tanah yang disengkatakan adalah diakui dan atau tidak ada secara tegas dibantah/disangkal pihak lawan dan pula isinya dalam hal jual beli atas tanah yang disengkatakan adalah bersesuaian dengan yang disebut dalam Sertifikad Hak Milik atas nama Pemading/Tergugat I;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Pembanding/Tergugat I adalah diterbitkan tahun 1991 sedang Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Terbanding/Penggugat adalah diterbitkan pada tahun 1993.Dengan demikian telah nyata bahwa Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Pembanding/Tergugat

Hal. 45 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I adalah lebih dahulu diterbitkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Terbanding/Penggugat yang diterbitkan pada tanggal tahun 1993;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Terbanding/Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya sedang Pembanding/Tergugat I berhasil membuktikan dalil pokok bantahan/ sangkalannya;

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sedang Pembanding/Tergugat I telah berhasil membuktikan dalil bantahannya maka telah cukup alasan menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENS I

Menimbang, bahwa dalam jawaban yang diajukan Pembanding/Tergugat I terhadap gugatan Terbanding/Penggugat, maka Pembanding/Tergugat I telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Terbanding/Penggugat ;

Menimbang, objek perkara dalam gugatan konpensi adalah sama dengan objek perkara gugatan rekonsensi yaitu berupa 2 bidang tanah tersebut didalam:

- 1) Sertipikat Hak Milik No.695/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Milik No.696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal (Pembading/Tergugat I) yang luas dan batas batasnya adalah :Sertipikat Hak Milik No.695../Pondok Karya atas nama Pembanding/ Tergugat I berasa/dikonversi dari tanah milik adat Persil 27/47.D-III,BlokPucung,Kohir No.C.342 Kampung Pucung RT.001/RW.005,Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren ,Kota Tangerang Selatan yang dikonversi berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomo:1201/Agr/Jb/1991 tanggal 4 Mei 1991 antara Pembanding/Tergugat I dengan Sain bin Nain dengan batas batas tanah :
 - Sebelah Utara : Tanah Sanun
 - Sebelah Timur : Tanah Siin
 - Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya
 - Sebelah Selatan : Tanah H.Sain
- 2) Sertipikat Hak Milik No.696../Pondok Karya atas nama Pembanding/ Tergugat I berasa/dikonversi dari tanah milik ada Persil 27/47.D-

Hal. 46 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, Blok Pucung, Kohir No.C.728/2647 yang berlokasi di Kampung Pucung RT.001/RW.005, Desa Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang dikonversi berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomo:1949/Agr/Jb/1991 tanggal 12 Agustus 1991 antara Pembanding/Tergugat I dengan Majuk bin Kutut dengan batas batas tanah:

- Sebelah Utara : Tanah Sanun
- Sebelah Timur : Tanah Siin
- Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya
- Sebelah Selatan : Tanah H.Sain

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sedang Pembanding/Tergugat I dalam kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah berhasil membuktikan dalil bantahannya maka gugatan Terbanding/Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka hal hal yang telah diuraikan dalam pertimbangan hukum Dalam Kompensi sejauh yang dianggap relepan dengan gugatan Dalam Rekonpensi dianggap telah dimuat disini; dan dengan demikian pula dalil gugatan Rekonpensi telah terbukti adanya serta gugatan Rekonpensi pada pokoknya sejauh perihal objek gugatan dapat dikabulkan dan disesuaikan dengan pernyataan Pembanding/Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadilnya dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan dalam kompensi dinyatakan ditolak dan gugatan dalam rekonpensi dinyatakan dikabulkan, maka pihak yang kalah dalam perkara ini adalah Terbanding /Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi yang harus dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :481/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 1 September 2016 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan putusan yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Hal. 47 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mengingat pasal 24 UUD RI Tahun 1945, Undang Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang Undang Nomor: 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo Undang Undangjo. Undang Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum , Jo, Undang Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan dan ketentuan perundang undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal , Nomor 481/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 1 september 2016, yang dimohonkan banding tersebut:

M E N G A D I L I S E N D I R I

DALAM KONPENSI

- **: Dalam Eksepsi**
 - Menolak Eksepsi para Tergugat ;
- **Dalam Pokok Perkara :**
 - Menolak gugatan Terbanding/Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan berdasarkan Hukum Pembanding/Penggugat Dalam Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang berlokasi di Kampung Pelaton Rt 001 / Rw 005 Desa Pondok Karya Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan dengan Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:
 - 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 1.400 M²; seluas dengan batas-batas tanah
 - Sebelah Utara : Tanah Sanun ;
 - Sebelah Timur : Tanah Siin ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Marga Jaya ;
 - Sebelah Barat : Tanah H. Sain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal, tanah seluas 550 M²; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Tanah Sanun ;
- Sebelah Timur :Tanah Azis Zaenal ;
- Sebelah Selatan :Tanah Marga Jaya ;
- Sebelah Barat :Tanah H. Sain ;

3. . Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1201/Agr/Jb/1991, tertanggal 4 Mei 1991 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1949/Agr/Jb/1991, tertanggal 12 Agustus 1991 ;

4. Menyatakan sah, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya atas nama Azis Zaenal ;

5. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Pelepasan Hak dan Kepentingan atas nama Maja Bin Kami dan Majuk Bin Kami kepada Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Konpensi tertanggal 2 Juni 1975 sejauh tanah yang dimaksudkan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok , tanah seluas 1.400 M² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya seluas 550 M² atas nama Azis Zaenal

6. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat, dan tidak memiliki kekuatan hukum sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1086/Pondok Karya atas nama Yayasan Marga Jaya Sejahtera (Tergugat Rekonsensi dahulu Penggugat Konpensi) tertanggal 26 Oktober 1993 sejauh mengenai tanah yang dimaksud dalam dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 696/Pondok , tanah seluas 1.400 M² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 695/Pondok Karya seluas 550 M² atas nama Azis Zaenal

7. Menghukum Turut Tergugat Rekonsensi dahulu Tergugat XII Konpensi untuk mematuhi keseluruhan isi putusan perkara ini ;

DALAM KONPENSASI DAN DALAM REKONPENSASI

Menghukum Terbanding/ Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal. 49 dari 50 hal. Putusan No. 93/Pdt/2017/PT.BTN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu , tanggal 1 Nopember 2017, oleh kami : **PARLINDUNGAN NAPITUPULU, SH,M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **SITI FARIDA, MT. SH,MH.** dan **HARTADI, SH,MH.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 15 Nopember 2017 pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **IDHAM CHOLIQ, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA ,

KETUA MAJELIS ,

ttd

ttd

SITI FARIDA, MT, SH,MH.

PARLINDUNGAN NAPITUPULU, SH,MHum.

ttd

HARTADI, SH,MH.

PANITERA PENGGANTI ,

ttd

IDHAM CHOLIQ, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
- Jumlah -----	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)