



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor: 85/ 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 :

Sdr. WIDI ARDIYANTO, beralamat di Kampung Jati No.156, RT.001/RW.001, Kel. Keroncong, Kec. Jatiuwung, Kota Tangerang, diwakili oleh kuasanya : THORKIS PANE,SH.MH dan SUSETYO BUDWIBOWO,SH.MH, Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada PANE-HERRY & REKAN berkedudukan di Jakarta, Jalan Jatipadang Raya No.5 Jakarta Selatan baik sendiri sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2017 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang No. 711/SK-Pengacara/2017/PN.Tng tanggal 30 Maret 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai : PEMBANDING -semula TERGUGAT I ;

M E L A W A N

1. Tn. UNTANG SUHANDI, beralamat di Jl. H. Abdullah, RT.04/RW.03, Kel. Sukaasih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, diwakili oleh Kuasanya bernama : HARTONO TANUWIDJAJA, S.H., M. YUSUF HASENG, S.H., SYAMSUDIN,SH,PETERWONGSOWIDJOJO, S.H., dan JUDA K. SEMBIRING, S.H. pada Law Firm "HARTONO TANUWIDJAJA & PARTNERS", Advocates & Legal Consultants, berkantor di Wisma A. Rachim, Lt.2 Jl. Suryopranoto No.83 Harmoni, Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2016,terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang No.236/SK-Pengacara/2017/PN.Tng.tanggal

Halaman 1 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11Februari 2016 sebagai : TERBANDING -semula

PENGGUGAT ;

2.KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. No.5, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai :TURUT TERBANDING -semula TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor :85/PEN/PDT/2017/PT.BTN. tanggal 16 Agustus 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 11 Pebruari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Pebruari 2016 dibawah register Nomor 100/Pdt.G/2016/PN.Tng yang mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekitar tahun 1987, SURYA MIHARDJA (Aim) telah memberikan sejumlah dana kepada PENGGUGAT untuk membeli sebidang tanah dari Sdr. CHAERUDIN (Aim), yang berupa tanah Letter C/Girik No. 1542 P.D I dengan total luas \pm 18.615 M2 yang terletak di Desa Keroncong, Kec. Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, yaitu berdasarkan keberadaan Akta Jual Beli No. 687/JB/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muchtar Luthfie, BA. - PPAT Camat Jatiuwung, serta selanjutnya keberadaan Letter C/Girik tersebut diatas telah di sertipikatkan oleh PENGGUGAT menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 170/Sangiang Jaya, terdaftar atas nama PENGGUGAT ;(Note : status wilayah Desa Keroncong,

Halaman 2 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec.Jatiuwung tersebut kemudian telah dipecah/dimekarkan menjadi Desa Sangiang Jaya, Kec. Jatiuwung, Kota Tangerang)

2. Bahwa pada tahun 2010, Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya telah dipecah menjadi 5 (lima) buah Sertipikat, hal ini dilakukan karena atas sebagian bidang tanah tersebut telah dijual kepada Sdr. Gusti Made Arta, seluas 1.000 M2, yaitu berdasarkan Akta Jual Beli No. 214/2010 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Imron, SH. - Notaris/PPAT di Tangerang, sehingga ke-5 (kelima) Sertipikat tersebut menjadi sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2593/Sangiang Jaya, luas 4.664 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2594/Sangiang Jaya, luas 1.662 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2595/Sangiang Jaya, luas 845 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)';
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2596/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar atas nama GUSTI MADE ARTA;
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, luas 10.389 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)]
3. Bahwa kemudian atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, seluas 10.389 M2 telah dipecah lebih lanjut untuk menjadi:
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2701/Sangiang Jaya, luas 5.368 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2702/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2703/Sangiang Jaya, luas 1.144 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704/Sangiang Jaya, luas 1.227 M2, tercatat atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi) ;
 - Sedangkan atas keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) asal No.

Halaman 3 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

2597/Sangiang Jaya telah ikut berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)

No. 2597 SISA/Sangiang Jaya, seluas 1.630 M2, terdaftar atas nama

PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)]

4. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2013, diketahui TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Blokir kepada TERGUGAT II atas tanah hak milik PENGGUGAT dengan alasan telah terjadi tumpang tindih antara tanah milik PENGGUGAT dengan tanah milik TERGUGAT I, yang menurut keterangan TERGUGAT I adalah Ahli Waris dari (Almh) Hj. Sudarsih binti H. Barmawi yang memiliki tanah di Kelurahan Sangiang Jaya, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang berdasarkan keberadaan Letter C No. 1345 Persil No. 42 seluas 4.440 M2;
5. Bahwa selain melakukan Pemblokiran atas tanah milik PENGGUGAT tersebut diatas, pada sekitar bulan Juli-Agustus 2013, TERGUGAT I tanpa alas hak yang Sah telah memasuki bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT dan memasang Papan Pengumuman yang bertulisan "TANAH INI MILIK DARI ALM. H. SUDARSIH BERMAWI LETTER C 1345 PERSIL 042 KEL SANGIANG JAYA LUAS 5.000 M2" serta melakukan pemasangan pagar seng di atas tanah milik PENGGUGAT;
6. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang melakukan Pemblokiran atas Sertipikat-Sertipikat milik PENGGUGAT ke Kantor TERGUGAT II dan memasuki pekarangan tanah serta memasang Papan Pengumuman dan pagar seng di atas tanah milik PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebab bidang-bidang tanah hak milik dan kepunyaan PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak terkait dengan keberadaan tanah Hj. Sudarsih binti Barmawi (Alm.) yang konon disebutkan berdasarkan Letter C 1345 Persil 042, Kel. Sangiang Jaya, seluas 5.000 M2, apalagi bidang-bidang tanah PENGGUGAT telah bersertipikat sah sejak tahun 2010 yang berasal dari Letter C/Girik No. 1542 P.D I seluas total \pm 18.615 M2;
7. Bahwa TERGUGAT II sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya serta melakukan 10 (sepuluh) kali Splitsing (pemisahan)

Halaman 4 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

atas Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut secara pasti telah menempuh prosedur standar untuk penerbitan Sertipikat-Sertipikat tersebut dan sesuai prosedur resmi telah pula membuat Pengumuman sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, yakni memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang merasa keberatan atas penerbitan Sertipikat-Sertipikat tersebut diatas untuk

dapat mengajukan keberatan kepada TERGUGAT II dan Pemohon Sertipikat (ic. PENGGUGAT), tetapi hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga perbuatan TERGUGAT I tersebut telah terkategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan merupakan perbuatan main hakim sendiri ;

8. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I yang tanpa alas hukum yang Sah telah melakukan Pemblokiran atas Sertipikat milik PENGGUGAT serta memasuki pekarangan tanah milik PENGGUGAT tanpa ijin, maka PENGGUGAT telah berkoordinasi dengan Ahli Waris Surya Mihadja dan telah membuat Laporan Polisi Nomor : LP/B/34/1/2014/PMJ/Restro Tng Kota tanggal 15 Januari 2014, atas dugaan tindak Pidana Perbuatan tidak menyenangkan dan Memasuki pekarangan tanpa ijin sesuai Pasal 335 dan Pasal 167 KUHPidana;
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang melakukan Pencatatan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya, terdaftar atas nama PENGGUGAT, yang diajukan oleh TERGUGAT I telah melanggar ketentuan Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan surat gugatan yang bersangkutan.”

Halaman 5 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seharusnya berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pemblokiran yang diajukan oleh TERGUGAT I dengan adanya alasan tumpang tindih tanah milik PENGGUGAT dengan tanah milik TERGUGAT I sama sekali tidak sesuai dengan ketentuan hukum tersebut di atas, sebab faktanya TERGUGAT II tidak pernah ada menerima copy/salinan gugatan atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT tersebut di Pengadilan Negeri manapun, oleh karena itu

PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara aquo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mencabut Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya terdaftar atas nama PENGGUGAT:

10. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana yang telah diuraikan di atas sangat merugikan PENGGUGAT dan terkategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta;

Pasal 1365 KUHPerduta menyebutkan :

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

11. Bahwa oleh karena itu adalah sangat layak apabila TERGUGAT I dihukum untuk membayar ganti rugi Materiil kepada PENGGUGAT atas Pemblokiran yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga tanah tersebut tidak dapat dijual oleh PENGGUGAT, dan tindakan TERGUGAT I memasuki tanah pekarangan milik PENGGUGAT dan memasang Papan Pengumuman serta pagar seng tanpa ijin, yaitu berdasarkan harga pasaran saat ini adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)!Wka dikalikan dengan luas tanah 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), maka PENGGUGAT akan memperoleh keuntungan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
12. Bahwa selain mengalami kerugian Materiil, PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian Immateriil, sebab PENGGUGAT harus menanggung beban psikologis

Halaman 6 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permasalahan ini yang telah menyita waktu, tenaga dan pikiran PENGGUGAT, yang tidak dapat dinilai dengan uang dan materi, namun untuk adanya kepastian hukum, adalah patut apabila TERGUGAT I dihukum untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

13. Bahwa selain ganti rugi Materiil dan Immateriil, PENGGUGAT juga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara aquo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk segera mencabut Papan Pengumuman dan membongkar Pagar Seng yang terpasang di atas tanah milik PENGGUGAT;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga:
 - Akta Jual Beli No. 687/JB/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987, antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dengan Sdr. CHAERUDIN sebagai Penjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muchtar Luthfie, BA - PPAT Camat Jatiuwung.
 - Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya yang telah dipecah menjadi 5 (lima) buah Sertipikat :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2593/Sangiang Jaya, luas 1.664 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)-,
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2594/Sangiang Jaya, luas 1.662 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2595/Sangiang Jaya, luas 845 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2596/Sangiang Jaya, luas 1.000

Halaman 7 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, terdaftar atas nama GUSTI MADE ARTA jo. Akta Jual Beli No. 214/2010 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Imron, SH. - Notaris di Tangerang;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, luas 10.389 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, luas 10.389 M2 kemudian dipecah menjadi 4 (empat) buah Sertipikat :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2701/Sangiang Jaya, luas 5.368 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2702/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar tercatat atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2703/Sangiang Jaya, luas 1.144 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi) ;
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704/Sangiang Jaya, luas 1.227 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597 SISA/Sangiang Jaya, seluas 1.630 M2 terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);

Sehingga PENGGUGAT adalah pemilik Sah atas bidang-bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2593/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2594/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2595/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya sisa jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2701/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2702/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2703/Sangiang Jaya jo. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704/Sangiang Jaya yang terletak di Desa Sangiang Jaya,

Halaman 8 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli No. 687/JB/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muchtar Luthfie, BA.- PPAT Camat Jatiuwung;

3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Memerintahkan TERGUGAT I untuk segera mencabut Papan Pengumuman dan membongkar Pagar Seng yang terpasang di atas tanah milik PENGGUGAT;
5. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus Pencatatan Pemblokiran atas buku tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya atas nama PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi Materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, pihak Tergugat mengajukan Jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 24 Mei 2016 dan ada perbaikan hanya tanggal suratnya saja yang aslinya tertanggal 24 Mei 2013 diperbaikai menjadi tanggal 24 Mei 2016 yang mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

1. Bahwa, TERGUGAT KONPENSI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

Halaman 9 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI.

I. EKSEPSI *EROR IN PESONA*.

- a. Tentang Penggugat Tidak Berwenang dan Tidak memiliki Kedudukan Untuk Mengajukan Gugatan.

Bahwa, Gugatan PENGGUGAT mendalilkan memiliki sebidang Tanah yang terletak di Desa : KERONCONG, Kecamatan: JATI UWUNG, Kabupaten : Tangerang, yang diperoleh dari Alm. CHAERUDDIN, berdasarkan Akta Jual Beli, No .687/JB/Agr/1987, tanggal 28 Desember 1987, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris MUCHTAR LUTFI E, BA- PPAT Camat Jatiuwung., Selanjutnya menjadi Sertifikat SHM No. 170/Sangiang Jaya, atas nama PENGGUGAT.

- Bahwa, dalil Gugatan PENGGUGAT diajukan Ke Pengadilan Negeri Tangerang beralaskan atas Desakan dari Anak Alm. SURYA MIHARJA yang telah memberikan Uang pada Tahun 1987, dalam hal ini PENGGUGAT tidak berwenang untuk mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Tangerang karena Gugatan PENGGUGAT tidak murni dan atau tidak sesungguhnya.
- Bahwa, Obyek Perkara dalam dalil Gugatan PENGGUGAT adalah berbeda Lokasi dengan TERGUGAT I, maka Gugatan PENGGUGAT saling bertentangan tersebut telah menjadi Pembuktian yang sempurna menurut Hukum sehingga PENGGUGAT Tidak berwenang dan Tidak berkedudukan Hukum untuk mengajukan Gugatan.

- b. Tentang Gugatan *PREMATEUR*.

Bahwa, dalil Gugatan PENGGUGAT Mengakui dengan tegas dalam Gugatannya pada Point 1 (satu), 8 (delapan) dan Petitem 2 (dua) sehingga menjadi Pembuktian sempurna, bahwa PENGGUGAT Memohon Kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar ditetapkan sebagai Pemilik yang Sah dari PEMBELIAN UANG Alm. SURYA MIHARJA, dan dalam Permohonan PENGGUGAT tersebut mengandung

Halaman 10 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat Hukum menurut Hukum karena dalam Dalil Gugatan Penggugat mengatakan telah ada Laporan Pengaduan Polisi Terhadap Sdr. WIDIARDYANTO ke POLRES TANGERANG No : LP B/34/I/2014/PMJ/Resto Tng Kota, tanggal 15 Januari 2014, atas nama Pelapor Sdr. SUHERMAN MIHARDJA,SH,MH.. yang sampai saat ini masih dalam tahap Penyelidikan dan belum ada yang ditetapkan sebagai Tersangka, dan atau belum ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum yang Tetap.

Oleh karena itu dalam Dalil Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak dan atau TERGUGAT I tidak dapat di katakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- II. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK (*legal Standing*) untuk mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat (*Discualifikatoire Exceptie*).

Bahwa, Gugatan PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT I tidak mempunyai dasar atau legalitas untuk mempermasalahkan Kepemilikan TERGUGAT I atas Tanah yang terletak di : Kampung Gebang (sekarang Jl. H. PUN1). Rt. 003.Rw. 003.Ketarah: Sangiang Jaya, Kecamatan: Periuk, f d/fa Jatiuwung). Kota Tangerang, berdasarkan Letter C. No.1345, Persil 42-D.II. karena Tanah tersebut adalah milik TERGUGAT I Sebagai Ahli Waris dari Warisan Aim. Ibu Kami yang bernama : SUDARSIH, untuk lebih jelasnya sebagai berikut :

- a. Bahwa, berdasarkan Data Administrasi Tanah BUKU LETTER C, Rincikan Tahun 1960 yang tercatat di Kelurahan Sangiang Jaya adalah atas Tanah Adat Milik BERMAWI, dan telah dipecah dan atau dibagikan Kepada Para Ahli Waris, sebagai berikut:
- SUDARSIH Binti H. BERMAWI, (Aim.), dengan Letter C, No. 1345, Persil 42-D.H;
 - KOSASIH Bin H. BERMAWI, dengan Letter C, No. 1057, Persil 42-D.II;

Halaman 11 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SUKARNI Binti H. BERMAWI, dengan Letter C, No. 1116, Persil 42-

D.H;

b. Bahwa, Adapun Tanah Aim. H. BERMAWI Bin SUKMA, Seluas ± 10.000.

M2 berdasarkan Dasar Kepemilikan I sesuai Data Administrasi BUKU

LETTER C, Rincikan Tahun 1960 tersebut adalah atas Tanah Milik Adat,

dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah UTARA : Jalan H.PUNI,
- Sebelah TIMUR : SDN. Sangiang Jaya/H. SHOLEH,
- Sebelah SELATAN: H. THOLIB/Lurah SUPR/H.MAHDYAR,
- Sebelah SELATAN : H. THOLIB/Lurah SUPR1/H.MAHDYAR,

Bahwa, dalam hal ini PENGGUGAT telah salah menunjuk Lokasi tanah TERGUGAT I sebagai Obyek Perkara, menurut PENGGUGAT tanah A quo dibeli Penggugat dari Aim.CHAERUDDIN berdasarkan Surat Akta Jual Beli, No. 687/JB/Agr/1987.tanggal 28 Desember 1987, berupa Letter C/Girik No. 1542 P.D I. Total Luas ± 18.615 M2« dan di tingkatkan menjadi SERTIFIKAT SHM No. 170/ Sangiang Jaya, dan turunannya yang berlokasi di Rt. 001 Rw. 04, yang saat ini menjadi PERUMAHAN KERONCONG PERMAI. Kelurahan : GEBANG RAYA ;

- Bahwa, adapun Kronologis Keberadaan Tanah a quo sebagai berikut : bahwa sebelum pada Tahun 1993 Tanah Milik Aquo yang terletak di Rt. 003, Rw. 003, Kelurahan; Sangiang Jaya, Kecamatan: Periuk. (d/h Jatiuwung). Kota Tangerang. Propinsi Banten masuk ke dalam Wilayah Kelurahan: Gebang Raya, Kecamatan : Jatiuwung,

Kemudian Tahun 1993 terjadi PEMEKARAN sehingga Wilayah Kelurahan: Sangiang Jaya, Kecamatan : Jatiuwung, sampai Tahun 2003,

Dan pada Tahun 2003 Terjadi PEMEKARAN KEMBALI sehingga menjadi Wilayah Kelurahan: Sangiang Jaya, Kecamatan: Periuk.

- Bahwa, Tanah yang terletak di Rt 003, Rw.03, Kelurahan: : Sangiang

Halaman 12 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

Jaya, Kecamatan : Periuik, secara fisik adalah Hak Milik Alm. BERMAWI_

Luas Tanah Seluas ± 10.000. M2,

- Dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN Kelurahan ; Sangiang Jaya dan Kelurahan : Gebang Raya.

III. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH *OBSCUUR LIBEL* (TIDAK JELAS DAN KABUR).

- Bahwa, Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Petitum PENGGUGAT tidak jelas, karena apa yang dikemukakan dan Gugatan tidak sejalan dengan Petitum.

Bahwa, PENGGUGAT menjadikan WIDI ARDIYANTO, sebagai TERGUGAT I adalah sesuatu yang keliru (*error in persona*) karena TERGUGAT I adalah Pemilik Asli Tanah A quo yang hingga saat ini belum dan atau Tidak pernah diperjual Belikan kepada siapapun dan belum pernah dimutasikan.

- Bahwa, dalam perkara a quo PENGGUGAT telah mendalilkan PENGGUGAT sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di satu lokasi dengan TERGUGAT I yang terletak di Desa : KERONCONG, Kecamatan: JATIUWUNG, Kabupaten Tangerang, yang diperoleh dari Alm. CHAERUDDIN, berdasarkan Akta Jual Beli, No.687/JB/Agr/1987, tanggal 28 Desember 1987, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris MUCHTAR LUTFIE, BA- PPAT Camat Jatiuwung.

Bahwa, dalam dalil Gugatan PENGGUGAT terlihat ketidak jelasan Gugatan PENGGUGAT, karena PENGGUGAT sebagai PENGGUGAT tetapi PENGGUGAT bukanlah sebagai Pemilik yang Sah, atas Sertifikat SHM No.170/Sangiang Jaya.

- Bahwa, pada saat terjadi Jual beli pada Tahun 1987 antara PENGGUGAT dan Alm. CHAERUDDIN patut diduga adanya Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan Alm. CHAERUDDIN, dimana pada saat terjadinya Jual Beli, dan atau Pembuatan AJB penuh dengan REKAYASA /mengggunakan data yang tidak sebenarnya, salah satunya Usia Alm.

Halaman 13 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHAERUDDIN yang tidak sesuai pada saat Jual Beli, (tercantum berusia 58 Tahun) ;

- Bahwa, yang sebenarnya adalah "Alm. CHAERUDDIN. Lahirt tanggal. 05 Desember 1944, dan Meninggal Dunia : Tanggal. 29 Juli 1993. (berusia 49 Tahun) “.

Dan PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalihkan sebagai pemilik atas tanah A quo berdasarkan uang dari alm. SURYA MIHARJA pada Tahun 1987, sedangkan Akta Jual Beli dibuat atas nama PENGGUGAT, yang diperoleh dari orang yang tidak benar dan atau orang yang menyebut dirinya sebagai Pemilik.

- Bahwa, atas tanah Obyek Perkara tersebut menimbulkan Ketidakjelasan dan Kekaburan mengenai Gugatan PENGGUGAT yaitu:
 - Pembelian tanah A quo Uang dari Aim. SURYA MIHARJA;
 - SERTIFIKAT atas Nama UNTANG SUHANDI;
 - Alm. CHAERUDDIN saat Trnsaksi Jual Beli berumur: 58 Tahun;
 - Luas Tanah Pada AJB seluas ± 22.560 M2;
 - Luas di SERTIFIKAT SHM seluas ± 18.615 M2;
 - Akta Jual Beli dan SHM/170, tidak terdaftar di Buku Tanah atau Registrasi Akta Tahun 1987 di Kelurahan: Sangiang Jaya,
- Bahwa, dibuatnya AJB dan di tingkatkan menjadi SERTIFIKAT SHM No. 170/ Sangiang Jaya, dan turunannya terdapat perbedaan dan kejanggalan Data maupun Warkahnya sehingga menimbulkan akibat hukum,

Dengan demikian, jelaslah bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Kabur atau tidak jelas (ohscuur libel). Oleh karenanya GugatanPENGGUGAT A quo haruslah ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

IV. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KURANG PIHAK (PLURIUM LOTS CONSORTIUM).

Halaman 14 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dalam dalil Gugatan PENGGUGAT pada Point 1 (satu), Point 2 dan 3, mendalilkan sebagai pemilik atas beberapa bidang Tanah yang terletak di satu lokasi dengan TERGUGAT I, dimana Tanah yang di Klaim oleh PENGGUGAT yang terletak (di Desa: KERONCONG, Kecamatan: JATI UWUNG, Kemudian di Mekarkan /dipecah menjadi Desa : SANGIANG JAYA, Kecamatan: JATI UWUNG, KOTA TANGERANG),

- a. Bahwa, dalil Gugatan PENGGUGAT dalam hal ini dapat dikatakan Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak, karena tidak lengkapnya dan atau tidak diikuti sertakannya Pihak Lain sebagai Turut Tergugat, pihak-pihak yang ikut turut serta dan atau masih ada Pihak lain yang harus dijadikan sebagai Tergugat yang memiliki dan yang saat ini masih menempati sebagian Obyek Perkara, Oleh karena masih adanya Pihak-Pihak lain yang tidak ikut di Gugat, maka Gugatan PENGGUGAT dinyatakan Cacat Hukum (Net Onvankelijke Verklaard)
- b. Bahwa, sebagai Pemilik yang Sah, dalam Jawaban ini TERGUGAT I menyatakan bahwa TERGUGAT I memiliki Tanah A quo sesuai DATA yang ada di KELURAHAN : SANGIANG JAYA Seluas : \pm 4.440 M²., yang terletak di KAMPUNG GEBANG, (Sekarang Jl. H. PUNI). Rt. 003. Rw. 03. Kelurahan : SANGIANG JAYA. Kecamatan : PERIUK. Kota Tangerang, dari Aim. SUDARSIH Binti H.BERMAWI, dengan Letter C, No. 1345, Persil 42-D.II., adalah Pecahan dari 10.000 M², terdiri atas nama :
 - SUDARSIH Binti H. BERMAWI, (Aim.), dengan Letter C, No. 1345, Persil 42-D.H;
 - KOSASIH Bin H. BERMAWI, dengan Letter C, No. 1057, Persil 42-D.II ;
 - SUKARNI Binti H. BERMAWI, dengan Letter C, No. 1116, Persil 42-D.II ;
- c. Bahwa, dalam hal ini PENGGUGAT tentu mengetahui Pihak-pihak dan

Halaman 15 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Siapa saja yang berada di Lokasi Obyek Perkara sampai saat ini, maka Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Kurang Pihak (plurium litis consortium), sehingga sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

V. GUGATAN MENGANDUNG CACAT HUKUM.

- Bahwa, dalam dalil Gugatannya PENGGUGAT salah Pihak memposisikan TERGUGAT sebagai TERGUGAT 1, bahwa yang seharusnya dan sepatutnya sebagai TERGUGAT adalah PENGGUGAT sendiri, Karena dalam hal ini PENGGUGAT telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Alm. SURYA MIHARJA, dimana dalam Gugatan PENGGUGAT pada Point 1 (satu) menyatakan; ..bahwa pada sekitar Tahun 1987, SURYA MIHARJA Alm. telah memberikan sejumlah Dana Kepada PENGGUGAT untuk membeli sebidang Tanah dari CHAERUDDIN (Alm.) dan pada Point 8 (delapan) pun PENGGUGAT menyatakan; ..telah berkoordinasi dengan Ahli Waris . SURYA MIHARJA dan telah membuat Laporan Polisi Ke Polres Tangerang, pada tanggal 15 Januari 2014, atas dugaan Tindak Pidana Tidak Menyenangkan dan Memasuki Pekarangan Tanpa Ijin.
- Bahwa, perlu diperjelas tentang Kedudukan PENGGUGAT sebagai PENGGUGAT, karena PENGGUGAT tidak memiliki Keabsahan 100% sebagai PEMILIK yang sah. Karena dalam melakukan Tindakan dan atau berbuat sesuatu untuk Obyek perkara terlebih dahulu Berkoordinasi dan atau harus Sepengetahuan dan Seizin Keluarga dan atau Ahli Waris SURYA MIHARJA.

Maka dalam hal ini PENGGUGAT keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT I, sehingga Gugatan PENGGUGAT mengandung Cacat Formil mengenai Pihak yang harus diGugat maka Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, dan haruslah ditolak.

Bahwa , berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas sudah jelas dan tepat Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi Persyaratan Syarat Formil sebagai

Halaman 16 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang benar dan tepat menurut hukum Acara Perdata, karena diajukan secara tidak cermat sehingga Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (Net Onvankelijke Verklaard).

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya ;;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa, apa yang diuraikan PENGGUGAT dalam eksepsi mohon dianggap dimasukkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa, TIDAK BENAR dalil Posita PENGGUGAT pada angka 1, 2 dan 3, dalam Gugatnnya yang menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik atas beberapa bidang tanah yang terletak di satu lokasi dengan TERGUGAT I, yaitu ; Dahulu KAMPUNG GEBANG, (Sekarang Jl. H. PUNI Kampung Gebang Rt. 03. Rw. 03. Kelurahan : SANGIANG JAYA. Kecamatan : PERIUK. Kota Tangerang. Seluas : ± 4.440 M2.
 - Bahwa, PENGGUGAT telah mengklaim memiliki Tanah A quo dengan Akta Jual Beli, No. 687/JB/Agr/1987, tanggal 28 Desember 1987, yang di buat dan ditandatangani di hadapan Notaris MUCHTAR LUTHFIE, BA.- PPAT Camat Jatiuwung dan selanjutnya di Sertifikatkan oleh PENGGUGAT menjadi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 170/Sangiang Jaya,
 - Bahwa, pada Tahun 2010 SERTIFIKAT HAK MILIK No. 170/Sangiang Jaya telah dipecah menjadi 5 (lima) buah SHM, hal ini dilakukan karena ada sebahagian Bidang Tanah tersebut telah dijual Kepada Sdr. GUSTI MADE ARTA, seluas 1.000 M2, seperti hal di bawah ini:

Halaman 17 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2593/Sangiang Jaya, luas 4.664 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2594/Sangiang Jaya, luas 1.662 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2595/Sangiang Jaya, luas 845 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)
- Sertipikat Hak Milik (SHM) no 2596/Sangiang Jaya 1.000 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untung Suhandi)
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya 10.389 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untung Suhandi)

Bahwa, kemudian atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya 10.389 M2, telah di pecah lebih lanjut menjadi:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2701/Sangiang Jaya, luas 5.368 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2702/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2703/Sangiang Jaya, luas 1,144 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) no 2704/Sangiang Jaya 1.227 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untung Suhandi)
 - Sedangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) asal No. 2597/Sangiang Jaya telah ikut berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597 SISA/Sangiang Jaya, seluas 1.630. M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untung Suhandi);
4. Bahwa, TIDAK BENAR dalil Posita PENGGUGAT tersebut diatas dalam Gugatannya yang menyatakan Lokasi Tanah TERGUGAT I menjadi Satu Lokasi dengan Tanah PENGGUGAT, yang benar adalah Lokasi Obyek Perkara berbeda dengan lokasi Tanah TERGUGAT I.dan berbeda Girik serta Percil..

Halaman 18 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena berbeda Lokasi Obyek Perkara, Girik dan Percil Tanah yang menjadi Obyek Perkara dan Tanah A quo adalah Tanah TERGUGAT I, maka TERGUGAT I berhak dan berwenang untuk menguasai Tanah Obyek Perkara dan oleh karenanya kapan saia TERGUGAT I darat memasuki dan menguasainya.

5. Bahwa oleh karena tanah objek perkara adalah milik Tergugat I, maka penguasaan oleh Tergugat I atas tanah obyek perkara adalah bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat pada angka 6 (enam) dalam gugatannya.
6. Bahwa oleh karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sangatlah tidak beralasan bila PENGGUGAT meminta ganti rugi dan atau kerugian Materiil sebesar Rp.1.000.000.,(satu juta rupiah) M2, berdasarkan Harga Pasaran Tanah Per M2 dikalikan dengan Luas Tanah 5.000. M2 menjadi Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah),

Dan ganti Kerugian ImMateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) serta meminta Kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Mencabut Papan Pengumuman dan Membongkar Pagar Seng yang terpasang di Tanah TERGUGAT I sebagaimana didalilkan PENGGUGAT pada Posita angka 11, 12 dan 13 dan pada Petitum angka 4,5 dan 6 dalam Gugatannya.

DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh PENGGUGAT REKONPEN SI dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara Dalam Konpensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekopensi ini.
2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik Sah atas sebidang tanah, yang seluruhnya seluas ± 4.440 M2, (empat ribu empat ratus empat puluh ribu meter persegi), Sesuai dengan Administrasi Tanah di Kelurahan : Sangiang Jaya, BUKU LETTER C, Rincikan Tahun 1960, atas nama Almarhumah Ibu Kami. Dan Atas Pecahan Tanah Milik Adat Alm. H.

Halaman 19 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERMAWI Bin SUKMA, Letter C. No. 1345 Persil 42-D.II,

3. Bahwa, Adapun Tanah Alm. H. BERMAWI Bin SUKMA, Seluas db 10.000. M2, berdasarkan Dasar Kepemilikan / sesuai Data Administrasi BUKU LETTER C, Rincikan Tahun 1960 tersebut adalah atas Tanah Milik Adat, dengan Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan H. Puni.
- Sebelah Timur : SDN. Sangiang Jaya/H. Sholeh.
- Sebelah Selatan : H. Tholib/Lurah Supri/H. Mahdiyari.
- Sebelah Barat : H. Maemunah Idil Surya.

4. Bahwa, berdasarkan Data Administrasi Tanah BUKU LETTER C, Rincikan Tahun 1960 Tanah Milik Adat tersebut telah dipecah dan atau dibagikan Kepada Para Ahli Warisnya;

- SUDARSIH Binti H.BERMAWI, (Alm.), dengan Letter C, No. 1345, Persil 42-D.II;
- KOSASIH Bin H. BERMAWI, dengan Letter C, No. 1057, Persil 42-D.II;
- SUKARNI Binti H.BERMAWI, dengan Letter C, No. 1116, Persil 42-D.II;

5. Bahwa, Lokasi Obyek Perkara yang di jadikan di dalam dalil Gugatan Penggugat menggunakan Akte Jual Beli yang berbeda Lokasi dengan Obyek yang di Permasalahkan yaitu:

- AJB Alm. CHAERUDDIN - GIRIK No. 1542 D-I, di Rt 001, Rw. 04,
- GIRIK No. 1345 Persil 42 D-II di Rt. 03, Rw. 03

6. Bahwa, dalam hubungan hukum antara pihak dalam suatu Perbuatan Hukum tertentu telah diatur dalam Undang-undang dan atau terdapat pada

Yurisprudensi Tetap Putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menegaskan hal- hal sebagai berikut yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung No.294/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971:

“Suatu Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang yang punya kepentingan *

Halaman 20 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Putusan Mahkamah Agung No. 565/K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1978:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar Gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas “

7. Bahwa, YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG tersebut sungguh tepat, sehingga TERGUGAT I terlindungi dari itikad buruk PENGGUGAT yang sangat bernafsu menguasai Tanah A quo dengan cara Melawan Hukum.
8. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut pada angka 1 sampai dengan 6 diatas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Terhormat menerima dan mengabulkan Eksepsi Diskwalificatoir PENGGUGAT REKONPENSI, karena TERGUGAT REKONPENSI adalah Pihak yang tidak berhak dan tidak mempunyai alas Hak (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan Aquo, sekaligus menolak Gugatan TERGUGAT REKONPENSI atau setidaknya menyatakan Gugatan TERGUGAT REKONPENSI Tidak Dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).
9. Bahwa, meskipun Sertipikat-sertipikat TERGUGAT REKONPENSI dimaksud telah diterbitkan oleh KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG namun bidang-bidang tanah A quo tetap milik PENGGUGAT REKONPENSI, sesuai Pecahan Tanah Milik Adat Alm H. BERMAWI Bin SUKMA, Letter C, No. 1345 Persil 42 -D.11. dan SURAT KETERANGAN dari Kelurahan : SANGIANG JAYA dan Kelurahan : GEBANG RAYA
10. Bahwa di dalam ke - 9 (sembilan) Sertifikat Hak Milik tersebut terdapat kejanggalan, dan Tidak Terdaftar di Kelurahan ; SANGIANG JAYA karena Kelurahan ; SANGIANG JAYA yang ada RUKUN WARGA (RW. 01 s.d RW. 03 dan 06), karena Alas Hak Akta Jual Beli A quo menerangkan Obyek Tanah yang dilepaskan haknya oleh Aim. CHAERUDDIN. kepada TERGUGAT REKONPENSI adalah SEBIDANG TANAH ADAT, yang terletak; Dahulu KAMPUNG GEBANG.f Sekarang Jl. H. PUNI k Kampung Gebang Rt. 03, Rw. 03. Kelurahan : SANGIANG JAYA, Kecamatan : PERIUK, (d/h Jatiuwung), Kota

Halaman 21 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang. Seluas : ± 4.440 M2,

11. Bahwa ke- 9 (Sembilan) Sertifikat tersebut adalah Akta-akta yang asal-usulnya dibuat berdasarkan Surat Akta Jual Beli, Na. 687/JB/Agr/1987. tanggal 28 Desember 1987, berupa Letter C/Girik No. 1542 P.D I, Total luas ± 18.615 M2. Tidak Terdaftar di Kelurahan ; SANGIANG JAYA sehingga Akta Jual Beli tersebut Patut di duga adanya Perbuatan Tindak Pidana Pemalsuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 266KUHPidana;
(Pasal 266 ayal (I) KUHP);

“(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakain itu dapat menimbulkan kerugian, dengan Pidana Penjara paling lama tujuh tahun;

12. Bahwa begitu pula Akta Jual Beli No. 214/2010, tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris dan PPAT, IMRON, S.H, di Tangerang, berdasarkan alas Hak /Warkah yang Cacat Hukum, dan karenanya harus dinyatakan tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
13. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENSI yang membeli Tanah milik PENGGUGAT REKONPEN SI dari Alm. CHAERUDDIN, berusaha menjual Tanah Obyek Perkara, membuat Pajak Bumi dan Bangunan dan mengajukan Permohonan Sertipikat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasinal Kota Tangerang adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain, dan bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang, sehingga dengan dem ikan jelaslah bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI.
14. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI telah menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT REKONPENSI

Halaman 22 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI, baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp. 4.440.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil sebesar Rp. sebesar Rp. 4.440.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh iuta rupiah), karena PENGGUGAT REKONPENSI tidak memperoleh uang sewa, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh iuta rupiah) per-tahun per-hektar dikalikan luas tanah seluas ± 4.440 M2. :
- b. Kerugian Imateriil karena PENGGUGAT REKONPENSI telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan waiar dihitung sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSI.

15. Bahwa, Tanah Perkara Aquo adalah Jelas dan tegas diakui oleh Lurah SANGIANG JAYA adalah milik PENGGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI sangat tepat mengambil Keputusan PEMBLOKIRAN A quo dan beralasan menurut Hukum Melakukan Pemblokiran dan Memasang Papan Nama dan atau Papan Pengumuman Tanah ini Milik dri Alm. SUDARSIH BERMAWI Letter C. No. 1345 Persil 042-D-11, serta Melakukan Pemasangan Pagar Seng sesuai dengan isi Gugatan TERGUGAT REKONPENSI pada Point 4, 5 dan 6, demi Kepentingan Hukum PENGGUGAT REKONPENSI

Oleh karenanya mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan Kepada PENGGUGAT untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas Tanah Aquo sampai adanya Putusan yang berkekuatan Hukum tetap (*In kracht van gewisde*),

16. Bahwa, pada Posita PENGGUGAT Pada Point 7 (tujuh), yang mendalilkan TERGUGAT I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak tepat,

Halaman 23 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dalam Proses Permohonan Pemblokiran oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG terhadap Objek Perkara yang diproses oleh TERGUGAT sudah sesuai dengan Prosedur dan mekanisme yang diatur oleh Perundang-undangan dan kewenangan TERGUGAT H terhadap Pemblokiran.

17. Bahwa berdasarkan Pengecekan yang dilakukan oleh Tergugat I / Penggugat Rekonpensi diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Surat Keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan : Jatiuwung tanggal 24 Juni 2013 No. 08/Skt/PPATS/Kec.Jtu/IV/2013, menerangkan bahwa Akta Jual Beli No. 687/Jb/Agr/1987, tertanggal. 28 Desember 1987, yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 170/1992 tidak terdaftar pada Buku Tanah/Registrasi Akta Tahun 1987 yang ada pada Kecamatan Periuk (d/h Jatiuwung).
- Sesuai Akta Jual Beli No. 687/Jb/Agr/1987 ttgl. 28 Desember 1987, tanah girik C 1542, Persil D.I yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 170 berlokasi di Desa Gebang Raya, Kecamatan Jatiuwung, Tangerang dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan desa
 - Timur : SD Inpres/tanah milik Mardjuki
 - Selatan : Jalan desa/tanah milik Mardjuki
 - Barat : Tanah milik H Sani/H Marup
- Surat Keterangan Kelurahan Gebang Raya No. 140/159-Tapem/III/2016 tanggal 18 Maret 2016, yang menyatakan bahwa berdasarkan DHPP PBB tahun 1989 Nomor kohir: 01-04-01-1542 atas nama Chaerudin tercatat di wilyah RT 001 RW 04;
- Daftar Himpunan Pokok dan Pembayaran PBB tahun 1989 menyatakan bahwa Nomor kohir: 01-04-01-1542 atas nama Chaerudin tercatat di wilyah RT 001 RW 04;
- Surat keterangan Kelurahan Sangiang Jaya No. 593/112-Sekret/III/2016 tanggal 7 Maret 2016 menyatakan bahwa setelah pemekaran antara

Halaman 24 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

Kelurahan Gebang Raya dan Kelurahan Sangsiang Jaya, maka kedudukan Rukun Warga di Kampung Gebang Kelurahan Sangsiang Jaya yang ada adalah RW 01 s/d RW 03 sedangkan RW 04 dan lainnya masuk kedalam wilayah Kelurahan Gebang Raya.

18. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT REKONPENSI di atas dan untuk menghindari itikad buruk dari TERGUGAT REKONPENSI akan mengalihkan harta kekavaan mereka maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Pengadilan moho kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Concervatoir Beslaag*) atas :

Sebidang tanah berikut Bangunan dan Rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan. H. Abdullah, Rt. 04, Rw. 03, Kelurahan : Sukaasih, Kecamatan : . KOTA TANGERANG, milik TERGUGAT REKONPENSI ;

19. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT REKONPENSI merasa khawatir TERGUGAT REKONPENSI tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi Putusan ini, PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar TERGUGAT REKONPENSI dihukum membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/ terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Mengadili dan Memeriksa perkara a quo agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.:

DALAM REKONPENSI

Halaman 25 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan Bukti-bukti Surat Berharga Kepemilikan Pecahan Tanah Milik Adat Aim. H. BERMAWI Bin SUKMA, Letter C. No. 1345 Persil 42- D.II. denean nama SUDARSIH Binti H.BERMAWI. (Aim). Yans terletak Di KAMPUNG GEBANG. (Sekarans JL H. PUNI). Kampung Gebang Rt. 03. Rw. 03. Kelurahan : SANGIANG JAYA, Kecamatan : PERIUK, Kota Taneerans. Seluas : \pm 4.440 M2, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan Surat Akta Jual Beli, No. 687/JB/Agr/1987, tanggal 28 Desember 1987, berupa Letter C/Girik No. 1542 P.D I, Total luas - 18.615 M2, yang berlokasi di Rt. 001 Rw. 04, yang saat ini masuk menjadi PERUMAHAN KERONCONG PERMAI, Kelurahan : GEBANG RAYA, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris MUCHTAR LUTFIE, BA- PPAT Camat Jatiuwung. dan menjadi SHM No. 170/ Sangiang Jaya, beserta turunannya, yang Tidak Terdaftar di Kelurahan : Sangiang Jaya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
5. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI telah menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT REKONPENSI telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI I, baik kerugian materiil maupun kerugian inmateriil yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp. 14.440.000.000,- (empat belas milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 4.440.000.000,- (empat milyar empat ratus empat puluh iuta rupiah). karena PENGGUGAT REKONPENSI tidak memperoleh Uang Sewa, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-tahun per-seribu meter dikalikan luas tanah \pm 4,440 M2,
 - b. Kerugian inmateriil karena PENGGUGAT REKONPENSI telah kehilangan

Halaman 26 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu, tenaga dan pikiran serta keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar dihitung sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah); Yang harus dibayar oleh TERGUGAT REKONPENSI..

6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT REKONPENSI I di atas dan untuk menghindari itikad buruk dari TERGUGAT REKONPENSI akan mengalihkan harta kekayaan mereka, dan Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT REKONPENSI berupa barang tidak bergerak, maka PENGGUGAT REKONPENSI I mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas :

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan : H. Abdullah, Rt. 04, Rw. 03, Kelurahan : Sukaasih, Kecamatan : KOTA TANGERANG, milik TERGUGAT REKONPENSI.

7. Bahwa oleh karena PENGGUGAT REKONPENSI I merasa khawatir TERGUGAT REKONPENSI tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi Putusan ini, PENGGUGAT REKONPENSI I mohon agar TERGUGAT REKONPENSI dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/ terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini..,

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum PENGGUGAT dalam Konpensi / TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara ;

A TA U;

Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 27 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan Jawabannya sebagaimana suratnya tertanggal 26 April 2016 yang mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang menguntungkan dan diakui secara tegas bagi Tergugat II ;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No.I 70/Sangiang Jaya yang telah dipecah menjadi 5 (lima) buah :
 - Sertipikat Hak Milik No.2593/Sangiang Jaya, seluas 4.664 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2594/Sangiang Jaya, seluas 1.662 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2595/Sangiang Jaya, seluas 845 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2596/Sangiang Jaya, seluas 1.000 M2 atas nama Gusti Made Arta;
 - Sertipikat Hak Milik No.2597/Sangiang Jaya, seluas 10.389 M2 atas nama Penggugat.
3. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.2597/Sangiang Jaya, seluas 10.389 M2 atas nama Penggugat telah dipecah menjadi:
 - Sertipikat Hak Milik No.2701 /Sangiang Jaya, seluas 5.386 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2702/Sangiang Jaya, seluas 1.000 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2703/Sangiang Jaya, seluas 1.144 M2 atas nama Penggugat;
 - Sertipikat Hak Milik No.2704/Sangiang Jaya, seluas 1.227 M2 atas nama Penggugat.

Halaman 28 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo.Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kepres No.26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), bahwa Kantor Pertanahan adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah;
5. Bahwa proses Pemblokiran terhadap Objek Sengketa tersebut diatas yang diproses oleh Tergugat II tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan, baik tentang kewenangan Tergugat II maupun prosedur dan ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap Pemblokiran obyek sengketa;
6. Bahwa setiap proses Pemblokiran Sertipikat hak atas tanah telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan Sertipikat hak atas tanah.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, dengan Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara A Quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenan memutus sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan dalil-dalil Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Demikian jawaban dari Tergugat II, apabila Majelis Hakim yang menangani dalam perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil – adilnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan dan jawaban jawaban tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor : 100/Pdt.G/2016/PNTng tanggal 22 Februari 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI .

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga : Akta Jual Beli No. 687/JB/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987, antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dengan Sdr. CHAERUDIN sebagai Penjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muchtar Luthfie, BA - PPAT Camat Jatiuwung.
 - Sertipikat Hak Milik No. 170/Sangiang Jaya yang telah dipecah menjadi 5 (lima) buah Sertipikat :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2593/Sangiang Jaya, luas 1.664 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi)-,
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2594/Sangiang Jaya, luas 1.662 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2595/Sangiang Jaya, luas 845 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2596/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar atas nama GUSTI MADE ARTA jo. Akta Jual Beli No. 214/2010 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Imron, SH. - Notaris di Tangerang;
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, luas 10.389 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (i.c. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597/Sangiang Jaya, luas 10.389 M2 kemudian dipecah menjadi 4 (empat) buah Sertipikat :

Halaman 30 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2701/Sangiang Jaya, luas 5.368 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2702/Sangiang Jaya, luas 1.000 M2, terdaftar tercatat atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2703/Sangiang Jaya, luas 1.144 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi) ;
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704/Sangiang Jaya, luas 1.227 M2, terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2597 SISA/Sangiang Jaya, seluas 1.630 M2 terdaftar atas nama PENGGUGAT (ic. Untang Suhandi);
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;
 4. Memerintahkan TERGUGAT I untuk segera mencabut Papan Pengumuman dan membongkar Pagar seng yang terpasang diatas tanah milik PENGGUGAT ;
 5. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus Pencatatan Pemblokiran atas buku tanah dari Sertifikat Hak Milik No 170/Sangiang Jaya atas nama PENGGUGAT ;
 6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI .

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Penggugat rekonvensi /Tergugat I dalam konvensi dan Tergugat II dalam konvensi membayar biaya timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah).

Halaman 31 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dari Pemanding –semula Tergugat I melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 27 Februari 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Februari 2017 No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng tersebut ;

Membaca surat pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Maret 2017 kepada Terbanding – semula Penggugat dan Turut Terbanding –semula Tergugat II , telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;

Membaca Memori Banding tanggal 30 Maret 2017, yang diajukan oleh Pemanding –semula Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 April 2017, telah diberitahukan salinan resminya kepada Terbanding –semula Penggugat tanggal 17 April 2017 dan kepada Turut Terbanding – semula Tergugat II pada tanggal 13 April 2017 ;

Membaca Kontra Memori Banding tanggal Mei 2017 yang diajukan oleh Terbanding –semula Penggugat melalui kuasanya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Mei 2017 dan telah diberikan salinan resminya kepada Pemanding –semula Tergugat I pada tanggal 7 Juni 2017 dan Turut Tergugat –semula Tergugat II pada tanggal 6 Juni 2017 ;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, yang menerangkan bahwa masing masing pihak pada tanggal 28 Juli 2017 dan tanggal 2 Agustus 2017 telah diberi kesempatan memeriksa dan mempelajari berkas (*inzage*) perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding - semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta

Halaman 32 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding -semula Tergugat I mengajukan memori banding tertanggal 30 Maret 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 22 Februari 2017 haruslah ditolak dan dibatalkan karena memuat kekeliruan dan kekhilafan yang fatal dalam penerapan hukum;
- Putusan tingkat pertama tidak mempertimbangkan seluruh dalil-dalil dan mengabaikan bukti-bukti otentik yang diajukan oleh Pembanding.
- Pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama hanya bersifat formalitas tanpa melakukan pemeriksaan dan atau pengecekan kebenaran lokasi, luas dan batas-batas tanahnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding -semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding -semula Penggugat sangat sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama ;
- Mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak memori banding Pembanding -semula tergugat I serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 22 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding –semula Tergugat I didalam Memori Bandingnya menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang harus dibatalkan karena memuat kekeliruan dan kekhilafan yang fatal dalam penerapan hukum, Pengadilan Tinggi tidak sependapat karena Pengadilan Negeri telah cukup memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak ada unsur kekeliruan maupun kekhilafan .

Halaman 33 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/PT BTN.



Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding –semula Tergugat I didalam Memori Bandingnyamenyatakan Pengadilan Negeri tidak mempertimbangkan seluruh dalil-dalil dan mengabaikan bukti-bukti otentik yang diajukan oleh Pembanding, Pengadilan Tinggi juga tidak sependapat karena setelah membaca dan meneliti putusan Pengadilan Negeri maka berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri telah cukup mempertimbangkan semua dalil-dali jawaban dan juga alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembanding – semula Tergugat I .

Menimbang, bahwa Pembanding –semula Tergugat I menyatakanPemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama hanya bersifat formalitas tanpa melakukan pemeriksaan dan atau pengecekan kebenaran lokasi, luas dan batas-batas tanahnya , menurut Pengadilan Tinggi hal ini dapat dibaca cukup jelas didalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 31 Januari 2017 yang dibuat oleh Pengadilan Negeri, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap alasan-alasan memori banding yang disampaikan oleh Pembanding -semula Tergugat I tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat haruslah ditolak, sedangkan Kontra Memori Banding dari Terbanding -semula Penggugat karena tidak memuat hal-hal baru sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Februari 2017, No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding -semula Tergugat I serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding -semula penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih untuk dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Februari 2017 No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng. dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pemanding -semula Tergugat I sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , dan untuk peradilan tingkat banding besarnya akan disebut didalam amar putusan ;

Memperhatikan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata HIR (*Het Herziene Inlands Reglement*) dan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding -semula Tergugat I ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Februari 2017, No. 100/Pdt.G/2016/PN.Tng.yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding -semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa,tanggal 19 September 2017,oleh kami Dr. Hj. SRI SUTATIEK, SH.,M.Hum., Ketua Pengadilan Tinggi Banten selaku Ketua Majelis,GUNTUR P. JOKO LELONO, SH.MH. danSHARI DJATMIKO, SH..masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana pada hariSenin, tanggal 2 Oktober 2017 diucapkan dalam

Halaman 35 dari 36 halaman Putusan No. 85/PDT/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

persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan oleh Baik Sitepu, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

GUNTUR P. JOKO LELONO, SH.MH

Dr. Hj. SRI SUTATIEK, SH.M.Hum.

SHARI DJATMIKO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

BAIK SITEPU, 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).

