



PUTUSAN

Nomor 114/PDT/2015/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. ABDULLAH A. RAZAK, dahulu beralamat di Kampung Jelupang, RT.06/02, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang, sekarang di Jalan Raya Kebayoran Lama RT.004.RW.003 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afrizal, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Semangka III Blok L 2 Nomor 14, Kelurahan Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2014, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat I

L A W A N

PT. NUR AKBAR, berkedudukan di Komplek Pertokoan Villa Melati Mas Blok 8/1, Jalan Raya Serpong, Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang, yang diwakili oleh Yudi Wijaya, Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Januar Tjahyadi, S.H., dan Rr. Sri Ambarsari H., S.H., Advokat, beralamat di Plaza Property, Komplek Pertokoan Pulomas Blok VIII Nomor 1, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat

Dan

KEPALA KANTOR PERTAHANAN NASIONAL WILAYAH KABUPATEN TANGERANG, beralamat di Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II

Hal.1 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 17 November 2015 Nomor 114/PEN/PDT/2015/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 DUDUKNYA PERKARA

Membaca surat Gugatan Penggugat sekarang Terbanding tertanggal 5 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Mei 2014 dalam register Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng, dengan perbaikan gugatan tanggal 11 Juni 2014 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menyatakan tanah *a quo* atau tanah sengketa dinyatakan dalam keadaan status quo hingga didapat putusan perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik persil/tanah seluas \pm 3.670 M2 (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840, Gambar Situasi Nomor 19211 tanggal 14 Desember 1992 dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2023, setempat dikenal dengan Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (bukti P.1);
2. Bahwa tanah-tanah milik Penggugat diperoleh dari:
 - Pembelian pada tanggal 8 Maret 1990 seluas \pm 2.455 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Tanah Nomor 476/593/1990 tanggal 15 Maret 1990 (bukti P.2);
 - Pembelian pada tanggal 15 Nopember 1990 seluas \pm 2.120 M2 (dua ribu seratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 55/593/1990 tanggal 23 Nopember 1990 (bukti P.3);
3. Bahwa pada tahun 1992 Penggugat mengajukan permohonan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas bidang tanah *a quo* kepada Tergugat II dan berdasarkan SK Nomor 1175/HGB/BPN/92 tanggal 25 Nopember 1992 (bukti

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.4), Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840, dengan luas \pm 3.670 M2 (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) tanggal 14 Desember 1992 atas nama Penggugat (*vide* bukti P.1);

4. Bahwa Tergugat I memiliki dua bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Tergugat II sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 04597, Gambar Situasi Nomor 962/Jelupang/2007 tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi), setempat dikenal dengan Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama Tergugat I (bukti P.5);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 04922, Gambar Situasi Nomor 265/Jelupang/2008 tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi), setempat dikenal dengan Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama Tergugat I (bukti P.6);
- c. Bahwa kedua Sertipikat Hak Milik Nomor 04597 dan Nomor 04922, yang diterbitkan oleh Tergugat II telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840 milik Penggugat yang sudah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032 lebih dulu terbit dibandingkan dengan kedua Sertipikat Hak Milik milik Tergugat I yang baru diterbitkan pada sekitar tahun 2007 dan tahun 2008;

5. Bahwa dari apa yang diuraikan di atas Penggugat menegur Tergugat II untuk membuktikan dalam mencari kebenaran mengenai asal-usul/riwayat tanah dengan memperlihatkan warkah di depan persidangan, termasuk bukti identitas Tergugat I;

6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah milik Penggugat dengan dasar Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang jelas sangat merugikan Penggugat baik secara materiil dan immateriil;

7. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka Penggugat mohon agar Tergugat I diberikan sanksi untuk membayar ganti rugi dengan perincian sebagai berikut:

Materiil:

- Bahwa kerugian materiil yang Penggugat alami adalah hilangnya keuntungan sejak tahun 2007 hingga sekarang karena tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya yang seharusnya akan dipergunakan untuk dibangun perumahan

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau apabila disewakan kepada pihak lain diperkirakan adalah sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;

Immateriil:

- Bahwa kerugian immateriil Penggugat adalah kredibilitas Penggugat sebagai pengusaha terganggu yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian berdasarkan asas kepatutan dan keadilan dapat ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 8. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia mohon dapat diletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 04597 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04922;
- 9. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang mustahil dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan II, maka mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau *verzet* (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

Maka berdasarkan uraian dan bukti-bukti di atas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menerima dan mengabulkan provisi Penggugat untuk keseluruhannya;

Dalam pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840, luas 3.670 M2 (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 19211, setempat dikenal dengan Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 14 Desember 1992 yang sudah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 04597, Gambar Situasi Nomor 962/Jelupang/2007 tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04922, Gambar Situasi Nomor 265/Jelupang/2008 tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi), setempat dikenal dengan Desa Jelupang. Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 2007 sampai dengan waktu dilaksanakan pembayaran dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat, dengan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak didapatnya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I maupun pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah milik Pengugat seluas 3.670 M2 (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Sertipikat Hak Bangunan Nomor 840, Gambar Situasi Nomor 19211, setempat dikenal dengan Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 14 Desember 1992, dengan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak didapatnya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat II untuk mentaati dan menindaklanjuti apa yang diputus dalam perkara *a quo*;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 04597 dan Sertiikat Hak Milik Nomor 04922;
- Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding,kasasi atau verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Biaya-biaya menurut hukum;

Atau

Memberi putusan sesuai rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I sekarang

Pembanding telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Provisi:

Bahwa Majelis Hakim harus menolak permohonan provisi dari Penggugat yang menginginkan tanah sengketa dinyatakan dalam status quo dan didapatkan putusan perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa penolakan Tergugat I diajukan karena secara hukum Penggugat tidak lagi mempunyai hak di atas tanah sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang, karena telah hapus demi hukum;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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 Pasal 26 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

Bahwa Pasal 30 huruf b dan c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

Pasal 35 ayat (1) huruf a, b dan e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan:

1. Hak Guna Bangunan hapus karena:
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian perpanjangannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - e. diterlantarkan;

Pasal 41 dan 44 Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, menyatakan:

Pasal 41 : Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua)

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;

Pasal 44 : 1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:

- a. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan;

Bahwa data fisik tanah sengketa saat ini berwujud:

1. Sebahagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat telah berdiri selama lebih dari sepuluh tahun satu unit bangunan pabrik milik orang lain;
2. Bahwa pada sebahagian tanah lainnya telah berdiri bangunan pagar keliling milik Tergugat I termasuk tanaman palawija yang telah diusahakan Tergugat I selama 5 tahun;
3. Dari kedua bukti tersebut di atas membuktikan bahwa Penggugat tidak pernah mendirikan bangunan atau bangunan-bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang sebagai kewajiban yang dibebankan kepada Penggugat sebagai pemegang hak sebagaimana aturan-aturan hukum yang Tergugat I kemukakan di atas, dan lebih dari itu terbukti juga Penggugat tidak pernah memelihara dengan baik tanah haknya tersebut sejak diterbitkan cq diterimanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang dari Tergugat II. Dan oleh karenanya mengacu kepada peraturan-peraturan yang Tergugat I kemukakan sebagaimana termaksud di atas, maka Sertiikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat tersebut telah hapus demi hukum, dan karenanya Penggugat tidak berkualitas sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan ini, terlebih lagi gugatan ini telah melewati batas waktu/kadaluarsa sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Dalam eksepsi.

A. Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat;

Ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;

Menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1975, dinyatakan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 huruf e menyatakan Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan;

Pasal 30 huruf b dan c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

Huruf b : Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

Huruf c : Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

Bahwa aturan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagaimana tersebut di atas berisi tentang kewajiban-kewajiban hukum bagi seseorang/Badan Hukum pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang meliputi dua hal:

1. Mendirikan bangunan/bangunan-bangunan di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterimanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
2. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga lingkungan hidup;

Bahwa dua kewajiban sebagaimana tersebut di atas tidak pernah dijalankan oleh Penggugat sebagai pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang sampai dengan saat ini, yang sudah berlangsung selama lebih dari 22 (dua puluh dua) tahun sejak diterimanya hak tersebut pada tanggal 14 Desember 1992. Yang dijalankan Penggugat sejak

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang tersebut hanyalah mengambil manfaatnya belaka dengan menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/tersebut ke Bank untuk mendapatkan uang, sedangkan fisik tanah dari itu sendiri ditelantarkan secara massif oleh Penggugat;

Kenyataan ini membuktikan pemberian Hak Guna Bangunan oleh Negara kepada Penggugat adalah suatu kesia-siaan belaka, karena hak yang diterimanya hanya digunakan untuk menghasilkan uang dengan jalan menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang tersebut ke bank, dengan mengabaikan kewajiban untuk mendirikan bangunan maupun memelihara tanah dan bangunan tersebut dengan baik;

Dan karenanya terbukti ketidakpatuhan Penggugat tersebut yang tidak melaksanakan semua peraturan sebagaimana yang Tergugat I kemukakan di atas, maka berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan / Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang tersebut demi hukum;

Dan oleh karena Hak Guna Bangunan tersebut telah hapus, maka Penggugat tidak mempunyai hak/kualitas untuk mengajukan gugatan ini;

B. Gugatan Penggugat telah melewati batas waktu/kadaluarsa;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa: "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah dan atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut itu tidak telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 04597/Jelupang, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2007 Nomor 962/Jelupang/2007 seluas 1.300 M2 tercatat atas nama Tergugat I diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 2 Oktober 2007 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04922/Jelupang, Surat Ukur tanggal 14 Mei 2008 Nomor 265/Jelupang/2008, seluas 1.400 M2 tercatat atas nama Tergugat I diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 18 Juni 2008;

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka Penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ini, karena telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena nyata-nyata Tergugat I pada waktu mengajukan permohonan pembuatan kedua Sertipikat Hak Milik tersebut tidak mengetahui sama sekali keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat, dan juga secara nyata-nyata Tergugat I menguasai, menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut secara terus menerus tanpa terputus hingga saat ini;

C. Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat cacat yuridis;

Melihat kenyataan data fisik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat saat ini:

1. Telah berdiri bangunan pabrik milik orang lain selama 10 tahun;
2. Dan telah berdirinya bangunan tembok pembatas keliling tanah milik Tergugat I termasuk tanaman palawija yang ada di dalamnya selama 5 tahun lebih;

Ini membuktikan bahwa perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat oleh Tergugat II tidak dilaksanakan sebagaimana prosedural yang ada sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan Tergugat II untuk mengidentifikasi Data Fisik maupun Data Yuridis dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat tersebut sebelum dilakukannya proses perpanjangan. Sebab kalau ini benar dilakukan Tergugat II, maka sudah dengan pasti Tergugat II akan menolak perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat I kemukakan di atas terbukti dengan sangat meyakinkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang hasil perpanjangan atas nama Penggugat adalah cacat yuridis dan karenanya perbuatan tersebut adalah batal demi hukum;

D. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa sejak bulan Desember 2013, Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah sengketa telah berpindah tangan dari tangan Tergugat I kepada Drs.

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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

Sunaryono, S.H., atau sebelum gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Tangerang;

Dan untuk membuktikan hal tersebut, Tergugat I dapat memberikan kronologis sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar pertengahan bulan Desember tahun 2013, penjaga tanah yang menjadi sengketa saat ini telah mengabarkan kepada Drs. Sunaryono, S.H., bahwa telah terjadi perusakan pagar pembatas tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kotamadya Tangerang Selatan oleh pihak lain, yang pada akhirnya diketahui hal tersebut dilakukan oleh pihak Penggugat;
- Bahwa atas peristiwa tersebut Drs. Sunaryono, S.H. membuat laporan polisi atas perusakan pagar pembatas tanah miliknya ke Polda Metro Jaya pada tanggal 30 Desember 2013. Bahwa atas laporan tersebut untuk selanjutnya tidak ditindaklanjuti oleh pihak Polda Metro Jaya, karena Penggugat bersedia untuk bernegosiasi dalam menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa pada minggu pertama bulan Januari 2014 (sekitar tanggal 4 dan 5 Januari) Penggugat mengadakan pertemuan dengan Drs. Sunaryono, S.H. bertempat di Resto Kopitiam, Mall Living World Alam Sutera. Pada pertemuan tersebut dari pihak Penggugat hadir seorang ibu bernama ibu Boni dan seorang wanita bernama Ambarsari yang menyatakan dirinya penasihat hukum Penggugat. Dan dari pihak lain hadir Drs. Sunaryono, S.H. sendiri, dan saudara Suryadi. Di dalam pertemuan tersebut Drs. Sunaryono, S.H. membawa asli dua buah Sertipikat Hak Milik dari tanahnya, asli dua Akta Pengikatan Jual Beli dan selanjutnya diperlihatkan kepada pihak Penggugat;
- Bahwa selanjutnya pada sekitar pertengahan bulan Januari 2014 kedua belah pihak saling bertukar fotocopy sertipikat kepemilikan tanah masing-masing. Dan untuk selanjutnya akhir Januari 2014 Penggugat menyatakan kesediannya membeli tanah Drs. Sunaryono, S.H. seluas masing-masing 1.300 meter persegi dan 1.400 meter persegi dengan harga Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa atas permintaan dari Penggugat sendiri, pada tanggal 11 Pebruari 2014 Drs. Sunaryono, S.H. menitipkan dua buah sertipikat tanah miliknya ke Kantor Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat, yaitu Kantor Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H., yang terletak di Ruko Paris Square Blok B2/48 Sektor III BSD-Kota Tangerang Selatan;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat ternyata ingkar janji dan tidak jadi membeli tanah tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang maupun ke Pengadilan Negeri Tangerang ini;

Dari kronologis tersebut di atas terbukti, bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan Drs. Sunaryono, S.H. sebagai pemilik tanah hasil pembelian dari Tergugat I sekalipun memang belum dilakukan balik nama sertipikat hak atas tanah ke atas nama Drs. Sunaryono, S.H.;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat I buktikan di atas, terbukti gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Drs. Sunaryono, S.H. sebagai pihak di dalam perkara ini;

E. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa di dalam surat gugatannya, termasuk hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam posita dan petitum Penggugat menegaskan dirinya sebagai pemegang hak milik atas tanah seluas 3.670 meter persegi yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kotamadya Tangerang Selatan;

Bahwa pada kenyataannya jika kita mengaku ke bukti hak dari Penggugat, maka terbukti bahwa Penggugat hanyalah pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 840/Jelupang atas namanya, atau dengan kata lain hanyalah pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara;

Bahwa pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan, bukanlah pemegang hak milik atas tanah, karena hak kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik atas tanah, sebagaimana yang dipegang oleh Tergugat I;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan: "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;

Bahwa menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1975, dinyatakan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Kalau demikian adanya di dalam gugatan Penggugat terbukti tidak jelas atau kabur, oleh karena apa yang didalilkan Penggugat sebagai pemilik tanah

Hal. 12 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbanding terbalik dengan bukti hak yang dipegangnya. Dan jelas hal ini menjadikan objek gugatan dalam perkara ini menjadi tidak jelas atau kabur, dan karenanya Majelis Hakim dalam perkara ini harus menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan di dalam eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari apa yang akan Tergugat I kemukakan di dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa tidak benar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 04597/Jelupang, Surat Ukur Nomor 962/Jelupang/2007 dan Sertipikat Hak Milik 04922/Jelupang, Surat Ukur Nomor 265/Jelupang/2008, keduanya atas nama Tergugat I dilakukan secara tidak prosedural atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena bukan hanya proses pembuatan kedua sertipikat hak milik (SHM) atas nama Tergugat I tersebut telah dijalankan sesuai dengan prosedur yang berlaku, akan tetapi sah secara hukum karena sebelum dimohonkan dilakukan plotting dan tidak terbukti adanya bukti hak lainnya di atas tanah tersebut. Hal ini mungkin terjadi oleh karena pada waktu permohonan tersebut diajukan oleh Tergugat I, keberadaan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat telah hapus demi hukum, sebagaimana yang telah Tergugat I kemukakan di dalam dalil eksepsinya di atas. Dan oleh karenanya patut serta wajar apabila Majelis Hakim dalam perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa sebagai pemegang tanah, Tergugat I *cq* Drs. Sunaryono, S.H. telah menguasai, menggunakan serta memanfaatkan tanah tersebut dengan baik selama lima tahun lebih ini, dengan cara menanam tanah tersebut dengan tanaman palawija;

Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, pada waktu pertama kali Tergugat I menguasai tanah, tanah tersebut keadaannya lebih rendah lebih kurang 3 meter dibandingkan badan jalan, sebahagian berupa tanah kering dan sebahagian lainnya berair/rawa. Ditempati pemulung dan dijadikan tempat pembuangan sampah oleh warga sekitar;

Oleh Tergugat I *cq* Drs. Sunaryono, S.H. di atas tanah tersebut telah dibuanginya, dan untuk membuang sampahnya tersebut Tergugat I *cq* Drs. Sunaryono, S.H. telah mengeluarkan dana/biaya sebanyak Rp37.000.000,-

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh tujuh juta rupiah). Selanjutnya membuat tembok pondasi dan menguruk tanah tersebut sampai rata dengan badan jalan. Untuk pembuatan tembok dan pengurukan, Tergugat I cq Drs. Sunaryono, S.H. telah mengeluarkan biaya sebanyak Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dan selanjutnya melakukan pembuatan pagar keliling tanah, dan untuk hal ini dikeluarkan biaya sebanyak Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah). Dan tanah tersebut digarap secara terus menerus oleh Tergugat I cq Drs. Sunaryono, S.H. sampai dengan saat ini;

Maka berdasarkan hal-hal yang Tergugat I kemukakan di atas, sudi kiranya Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Mengutip serta Memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 November 2014, Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah Hak Guna Bangunan Penggugat atas tanah objek sengketa yang setempat dikenal terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang tanggal 14 Desember 1992 yang telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 04597, Gambar Situasi Nomor 962/Jelupang/2007 tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 (seribu tiga ratus) meter persegi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04922, Gambar Situasi Nomor 265/Jelupang/2008 tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 (seribu empat

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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

- ratus) meter persegi, atas nama Tergugat I, yang setempat dikenal terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat I maupun pihak-pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa;
 6. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa menurut Akta permohonan banding yang di buat oleh panitera muda perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 November 2014 Pembanding semula Tergugat I telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 November 2014 Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng.,tersebut, Permohonan banding mana telah di beritahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Desember 2014,kepada Turut Terbanding semula Tergugat II tanggal 26 November 2014 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Desember 2014, memori banding mana telah di beritahukan dan di serahkan dengan seksama kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 Desember 2014, dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 Januari 2015 , dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 12 Januari 2015 dan kepada Turut Terbanding semula tergugat II pada tanggal 8 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Banten , kepada para pihak berpekara oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah di

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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

beri kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara (Inzage) yang kepada Kuasa Penggugat sekarang Terbanding pada tanggal 6 Agustus 2015, kepada Tergugat I sekarang Pembanding pada tanggal 22 Juni 2015 dan kepada Tergugat II sekarang Turut Terbanding pada tanggal 25 Juni 2015;

Tentang Pertimbangan Hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan melalui tata cara serta memenuhi persyaratan yang di tentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima .

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah keliru dalam penulisan alamat dari Pembanding/Tergugat I yaitu alamat dahulu di Kampung Jelupang Rt.06/02 Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam negeri maupun diluar negeri. Ternyata alamat surat kuasa tanggal 8 Juli 2014 untuk beracara di Pengadilan Negeri Tangerang atau kuasa tanggal 18 November 2014 untuk tingkat banding, alamat dari Pembanding/Tergugat I sekarang adalah di Jalan Raya Kebayoran Lama RT.004.RW.003 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta selatan, Propinsi DKI Jakarta. Dengan demikian kesalahan tersebut diperbaiki sebagai tercantum pada halaman pertama putusan ini;

Menimbang, bahwa alasan –alasan diajukan permohonan banding oleh Pembanding semula Tergugat I antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa didalam memberikan pertimbangan hukum atas putusan Nomor 267?pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 13 November 2014, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah bertindak tidak profesional, sebab tidak bertindak secara independen, karena memberikasn pertimbangan hukum yang hanya menguntungkan pihak Penggugat.
2. Bahwa Majelis hakim tidak menilai semua fakta hukum yang relevan sebagai pertimbangan hukum, kecuali untuk hal yang menguntungkan Penggugat.

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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

3. Bahwa Majelis Hakim tidak dengan seksama mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat I, baik di dalam Jawaban maupun Dupliknya, dan hanya mencari-cari kesalahan Tergugat I belaka untuk menguntungkan Pihak Penggugat.
4. Bahwa Majelis Hakim dengan sengaja menggunakan yurisprudensi palsu karena yuruprudensi yang dikutip tidak pernah tercatat sebagai Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan hal ini dilakukan dengan semena-mena untuk menguntungkan atau mencari pembenaran/justifikasi atas putusan yang menguntungkan Penggugat.
5. Bahwa yurisprudensi No.3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997 yang digunakan oleh Majelis Hakim sebagai dasar pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung R I berfatwa sebagaai berikut :

Judex Faxtie salah menerapkan hukum : yurisprudensi Mahkamah Agung R I Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997 ;

Menimbang,dst, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R I Nomor 3909/K/Pdt.G/1994 tanggal 11 april 1997 menggariskan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara” bahwa dalam hubungan ini adaah merupakan wewenang penggugat bila hanya menggugat salah satu pihak baik suami atau isteri yang menguasai tanah objek sengketa dan kenyataannya itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak. Lagi pula dalam suatu gugatan sengketa tanah warisan yang dikuasai oleh pihak ketiga, artinya bukan terkait sengketa antara ahli waris, makadapat diajukan gugatan terhadap siapa yang menguasai objek sengketa tersebutdst.

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan yang Pembanding semula Tergugat I kemukakan tersebut diatas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan menerima banding Pembanding I ;
2. Menyatakan batal keputusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng.,dan selanjutnya menegaskan mengambil keputusan sendiri dan menyatakan :

Dalam Eksepsi :

1. Menerikma eksepsi Tergugat I /Pembanding I
2. Menyatakan gugatan Penggugat/sekarang Terbanding tidak dapat diterima.

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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 :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat.
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang antara lain sebagai berikut :

Bahwa dalil-dalil pembanding I / tergugat I didalam alasan banding yang di kemukakan dalam butir 1 sampai dengan 5 adalah tidak benar, khususnya mengenai yurisprudensi MA RI Nomer 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997, karena menurut Terbanding / penggugat mengenai yurisprudensi MA RI a quo yang menurut dalil pembanding I / tergugat I tidak pernah memutus perkara a quo, yang jika seandainya benar hanya karena kemungkinan ada salah ketik ;

Dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara :

Gugatan kurang pihak :

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomer : 267/Pdt.G/2014/PN.Tng. tertanggal 13 Nopember 2014, yang menurut Pembanding I/Tergugat I yang dijadikan dasar putusan adalah yurisprudensi yang tidak benar seandainya benar masih ada dasar hukum sesuai dalam bukti P.8 dalam gugatan Penggugat/Terbanding yang berbunyi sebagai berikut :

“ Bukti P.8 yaitu akta surat kuasa Nomer 02/2009 tanggal 2 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Kristina Sulistyoningih, SH. , Notaris di Tangerang, yang tidak disangkal oleh tergugat I, terbukti bahwa Drs. Sunaryono, SH. Adalah penerima kuasa dari Tergugat I untuk menjual, memindahkan, menyerahkan dan/ melepaskan hak tanah obyek sengketa, jadi bukan penerima pengalihan hak sebagaimana didalilkan Tergugat I “

- Bahwa dalil pembandingan I/Tergugat I mengenai tidak ikut di gugatnya PT. Surya Panel di sebabkan kasusnya lain dan sekarang sedang diproses di Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa dari uraian-uraian diatas : Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa penggugat telah mampu membuktikan eksistensi hak kepemilikannya atas tanah obyek sengketa berupa Hak Guna Bangunan yang sah demi hukum sejak tahun 1992 dan telah diperpanjang kembali untuk selama 20 (dua puluh tahun)

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lamanya, sedangkan Tergugat I tidak mampu membuktikan landasan hukum yang sah sebagai dasar penertiban Sertipikat Hak Milik atas nam Tergugat I diatas lahan obyek sengketa yang telah jauh lebih dahlulu telah ditetapkan statusnya sebagai hak guna usaha atas nama penggugat I :

Maka berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, Terbanding mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dengan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Perkara : 267/PDT.G/2014/PN.TNG., tertanggal 13 November 2014 dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara ;

Menimbang, Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 13 November 2014 dan telah pula membaca serta mempelajari dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tertanggal 16 Desember 2014 dan kontra memori banding tertanggal 7 Januari 2015 :

Menimbang, bahwa terhadap segala alasan-alasan hukum yang menjadi dasar baik dalam Memori Banding Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat ternyata menurut hemat Pengadilan Tinggi bukan merupakan hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan dalam putusan ini karena sudah terungkap dalam gugatan, Jawaban, dan jawab jinawab dari Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat oleh karena itu patut untuk dikesampingkan dan dianggap telah dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari dengan saksama pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri sebagaimana diuraikan di dalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut baik Dalam Provisi, Dalam Eksepsi, maupun Dalam Pokok Perkara sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding ;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 114/PDT/2015/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 November 2014 Nomor : 267/Pdt.G/2014/PN.Tng., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sekarang Pembanding berada pada pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) juncto Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 13 November 2014 yang di mohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp. 150,000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 25 Januari 2016 oleh kami, **H.WIDIONO, S.H.MBA.M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **I E R S Y A F, S.H.**, dan **TUMPAK SITUMORANG, S.H.M.H.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana di ucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut,



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

dan SUNIYANTA, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten,
diluar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

I E R S Y A F, S.H.

H. WIDIONO, S.H.MBA. M.H.

TUMPAK SITUMORANG, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

S U N I Y A N T A, S.H.

Perincian Biaya Banding :

| | |
|--------------------------|--------------------|
| 1.Materai | Rp. 6.000,- |
| 2.Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3.Administrasi | Rp. 139.000,- |
| j u m l a h | Rp. 150.000 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)