



**P U T U S A N**

**NOMOR 148/PDT/2018/PTBTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Ny. Hj. MALA FATMA HUSIN, warga negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal/alamat terakhir di Jl. Mars I No. 4 Villa Cinere Mas, Cinere, Kecamatan Pisangan, Tangerang, Banten, dahulu Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Alamsyah Hanafiah, S.H., M.H., Herlinda, S.H., Dody Novizar M, S.H., M.H., R. Hasan Fikrie A., S.H., M.H., Bakas Manyata, S.H., Jerri Simarmata, S.H., Advokat / Pengacara dan Penasihat Hukum, berkantor di Law Office Alamsyah Hanafiah & Partner, Jl. Letjen. R. Suprpto, Ruko Cempaka Mas, Cempaka Mas Barat Blok C No. 7 Jakarta Pusat, Indonesia 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2017 bertindak untuk dan atas nama Pemberi kuasa baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, selanjutnya disebut **Pembanding/ Turut Terbanding semula** sebagai **Tergugat I**.

**MELAWAN:**

1. Tuan SUSANTO DARMA PUTRA, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Gempol No. 17 Bambu Apus Ceger Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Bungaran Sitanggang, S.H., M.H., Sarma Marihotua, S.H., M.H., CLA dan Jeni Limbong Allo, S.H., Advokat & Pengacara dari Kantor Advokat & Pengacara BUNGERAN SITANGGANG, S.H., M.H. & ASSOCIATES, beralamat di Palem Lestari Blok H/19 Jl. Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 003/SK/BSA/I/2018 tanggal 15 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula** sebagai **Penggugat**.

*Halaman 1* Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. HAMZAH, warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Kampung Lio Jl. Nurul Ikhwan No. 18 B RT 005 RW 001, Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten, dahulu Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wendra Puji, S.H., M.H., Nursal, S.H., Afriyati, S.H., Advokat dan Pengacara berkantor di Komplek Perkantoran Fatmawati Mas Blok 1 No. 118 Jalan RS. Fatmawati No. 20, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/WP-R/VIII/2017 tanggal 2 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II (Turut Terbanding)/Pembanding II semula sebagai Tergugat II.
3. AHLI WARIS H. ABDULLAH A. BONA, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Pondok Serut RT 003/003 No. 126, Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten, dahulu Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, dalam hal ini awalnya memberi kuasa kepada Sutrisno Wijaya, beralamat di Pondok Serut RT. 003/003 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 5/Iz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 6 Januari 2017, kemudian memberi kuasa kepada Irfan Iskandar, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Irfan Iskandar, SH & Rekan, beralamat di Perumahan Duta Bintaro Blok E3 No. 72 RT. 03 RW. 09, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula sebagai Tergugat III.
4. AHLI WARIS JIMAN bin GARIP, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Kampung Lio RT 001/001 No. 39, Desa Pondok Kacang Timur, Tangerang Selatan, Banten, dahulu Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang, beralamat di Kp. Lio RT. 005/001, Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No.

Halaman 2 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

20/lz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 18 Januari 2017,  
selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat  
IV.

5. AHLI WARIS UNDIN bin DAMIN, warga negara Indonesia, alamat terakhir di  
Kampung Lio RT 005/001 No. 13, Kelurahan Pondok  
Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang  
Selatan, dahulu Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, dalam  
hal ini memberi kuasa kepada Gunalan, beralamat di Jl.  
Masjid Nurul Ikhwan RT. 005/001, Kelurahan Pondok  
Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang  
Selatan, berdasarkan Surat Izin Beracara Insidentil dari  
Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No.  
19/lz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 18 Januari 2017,  
selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat  
V.
6. M. DJAMIN, warga negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di  
Kampung Serut RT 001/002, Desa Pondok Kacang Barat,  
Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten,  
dahulu Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, selanjutnya  
disebut sebagai Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI.
7. H. HAPAN/AHLI WARIS H. HAPANI, warga negara Indonesia, swasta, alamat  
terakhir di Jl. Falah RT 002/003, Kelurahan Kampung Baru,  
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini  
memberi kuasa kepada Sabenih, S.H., Merlina, S.H. dan  
Andi Baroar Nasution, S.H., M.H., para Advokat pada kantor  
hukum "LEMBAGA BANTUAN HUKUM ANAK NEGERI-  
SABENIH MANONG (LBH ANE-SM), berkantor di Jalan  
Mandor Husen RT. 008 RW. 010 No. 189, Kelurahan  
Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November  
2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII semula  
sebagai Tergugat VII.
8. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTAMADYA  
TANGERANG SELATAN, berkedudukan di Ruko Golden  
Road Blok C.27 No. 59-61 BSD Tangerang Selatan,  
Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
Jemmy D. Winerungan, A.Ptnh., Saleh Yahya, S.H., M.Kn.,

Halaman 3 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



Aris Prasetyantoro, S.H., Junus Nicholas Butar Butar, S.H. dan Amrinif, S.H., Pejabat dan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, beralamat di Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61 BSD Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1930/600.7.36.14/XI/2016 tanggal 16 November 2016 dan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 244/lz.Insidentil/2016/PN.TNG tanggal 25 November 2016, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I.

9. PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VII (PERSERO) dahulu PT. PERKEBUNAN

XI, berkedudukan di Jl. Sindangsima No. 4 Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Naning Diah Trisnowati, S.H., Roldiman KS, S.H., Giri Sari Ratu Timur, S.H., Helen Rosdiana Siagian, S.H., Ahmad Huda Dayan Nasution, S.H., Haryatama, S.H., Teguh Megantara Saputra, S.H. dan Dadi Wardiman, S.H., karyawan pada PT. Perkebunan Nusantara VIII, berkedudukan hukum di Jl. Sindangsima No. 4 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKK/III.2/105/IV/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 67/lz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 2 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II.

10. KEPALA KECAMATAN PONDOK AREN, berkedudukan di Jl. Graha No. 1

Bintaro 15228, Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Kunen., Pelaksana/Staf PPATS Kecamatan Pondok Aren, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 800/545-Pem/2016 tanggal 5 Desember 2016 dan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 6/lz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 6 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III.

11. KEPALA KELURAHAN PONDOK KACANG TIMUR, berkedudukan di Jl.

Pondok Raya No. 1, Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Masbulloh, S.E., Perangkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pondok Kacang Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2016 dan Surat Izin Beracara Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 4/Lz.Insidentil/2017/PN.TNG tanggal 6 Januari 2017 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV.

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten NOMOR 134/PEN/PDT/2018/PTBTN tanggal 30 Oktober 2018 tentang penunjukan majelis hakim.
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017.
3. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 148/PDT/2018/PTBTN tanggal 30 Oktober 2018.

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Oktober 2016 dalam Register Nomor 772/Pdt.G/2016/PNTng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat, adalah pemilik dan penguasa atas Tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 3438 yang diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 02 Januari 1994 No. 242/1994 seluas 4.217 M2 (empat ribu dua ratus tujuh belas meter persegi) setempat dikenal umum di Jl Pondok Kacang Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, dahulu Kabupaten Tangerang Provinsi Jawa barat, tercatat atas nama PT Parigi Graha Permai (Bukti P.1).
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah a quo secara sah dari PT Parigi Graha Permai berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas 2 (dua) bidang Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3438 (Tanah sengketa) terletak di Tangerang Selatan Provinsi Banten dahulu Kabupaten Tangerang Provinsi Jawa Barat, Kecamatan

Halaman 5 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





Pondok Aren, Kelurahan Pondok Kacang Timur seluas 4.127 M2 (empat ribu seratus dua puluh tujuh ribu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No 242 tanggal 20 Januari 1994 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3439/Pondok Kacang Timur seluas 18.932 M2 (delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh dua meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21 Januari 1994 No 243 tercatat atas nama PT Parigi Graha Permai yang telah dialihkan secara sah kepada Penggugat sesuai Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoifan, S.H., M.H., Notaris di Menteng Jakarta Pusat waktu itu (Bukti P.2).

3. Bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik, oleh karena selain membeli tanah a quo bersertipikat, juga sebelum mengadakan transaksi Jual Beli terlebih dahulu melakukan pengecekan. Oleh karena pengecekan atas tanah a quo, baik oleh Penggugat sendiri maupun Notaris ternyata tidak terdapat masalah apapun termasuk tidak ada sengketa di atasnya, maka Penggugat dan PT Parigi Graha Permai melaksanakan penandatanganan pelepasan hak atas dua bidang tanah tersebut dihadapan Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoifan, S.H., M.H., Notaris di Jakarta pada waktu itu. Dengan demikian maka secara yuridis formal pengalihan tanah a quo oleh PT Parigi Graha Permai kepada Penggugat adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara hukum pelepasan tersebut adalah sah dan haruslah dilindungi.
4. Bahwa pada tahun 2008, Penggugat hendak menguasai tanah miliknya tersebut, ternyata di atas Tanah Hak Guna Bangunan No 3438/Pondok Kacang seluas 4.217 M2 (empat ribu dua ratus tujuh belas meter persegi) telah dikuasai oleh Tergugat I dengan memagar keliling. Adapun alasannya karena ia membeli dari Tergugat III selanjutnya meningkatkan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No 1599 diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Februari 2001 No 509 Pondok Kacang Timur tercatat atas nama Tergugat I (Mala Fatma Husin) Sertipikat maka diterbitkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Februari 2001.

Sedangkan seluas lebih kurang 892 M2 (delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) dari HGB 4.127 M2 dikuasai oleh Tergugat II yang dibagi dalam 3 (tiga) sertipikat yaitu seluas 345 M2 (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik No 1475, Sertipikat Hak Milik No 1476 seluas 215 M2 dan Sertipikat Hak Milik No 2346 Kondok Kacang seluas 330 M2 masing-masing diterbitkan oleh Turut Tergugat I tanggal 18 Maret 2000 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan SHM 2346 diterbitkan tanggal 02 Oktober 2003 atas nama Tergugat II.

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No 1599 yang dimiliki Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik No 1475-1476 dan 2346 atas nama Tergugat II, adalah cacat hukum karena ke 4 (empat) Sertipikat-Sertipikat Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat hukum. Tergugat I mengaku memperoleh pengalihan hak atas tanah garapan dari Tergugat III sesuai perjanjian pengalihan Over garapan tanggal 09 Januari 1994. Tergugat III yang pada saat itu menjabat sebagai kepala Desa Pondok Kacang Timur menerbitkan surat keterangan garapan pada Tergugat IV (Jiman bin Garib) sebagaimana dimaksud surat pernyataan tanggal 13 Mei 1983.
6. Bahwa berdasarkan surat keterangan garapan tanggal 13 Mei 1983 tersebut Tergugat IV membuat pernyataan tanggal 12 Mei 1994 tentang pengakuan pengalihan garapan dari Tergugat IV kepada Tergugat III. Surat Keterangan garapan tanggal 13 Mei 1983 dan pernyataan seolah-olah Tergugat IV telah menyerahkan dan/menjual tanah garapan a quo kepada Tergugat III sangat diragukan kebenarannya. Sebab di atas tanah sengketa masih tumbuh pohon karet milik PT Perkebunan XI, kecuali, sebuah warung kecil dibagian depan milik Nyonya Marsiah penjual gado-gado yang terkenal saat itu. Selain kenyataan di atas tanah tersebut tidak ada penggarap tanda tangan Tergugat IV dalam Surat Garap tanggal 13 Mei 1983 sangat berbeda dengan pernyataan pengalihan garapan tanggal 12 Mei 1994 (Bukti P.3). Oleh karena ternyata menurut fakta hukum di atas tanah sengketa belum dan/atau tidak ada penggarap di atasnya maka dapat diduga pernyataan dan/atau surat keterangan garapan yang dimaksud tanggal 13 Mei 1983 yang dibuat seolah-olah tanah garapan Tergugat IV dan selanjutnya dialihkan kepada Tergugat III diduga sebagai rekayasa semata yang dibuat sendiri oleh Tergugat III dalam kapasitasnya saat itu selaku Kepala Desa Pondok Kacang Timur untuk alas an menguasai. Hal ini juga dapat dibuktikan melalui pengakuan ahli waris Jiman bin Garip (Tergugat IV) yang menyatakan bahwa almarhum Jiman bin Garip tidak pernah menguasai, menanami areal tanah milik PT Perkebunan tersebut terkecuali menguasai dan menempati hak miliknya di bagian utara tanah sengketa.
7. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta hukum dan kenyataan sebagaimana disebutkan di atas maka dapatlah disimpulkan, perolehan hak harap Tergugat III yang seolah-olah dari Tergugat IV sama sekali tidak mengandung kebenaran. Oleh karena ternyata selain tanah sengketa baru saja dialihkan

Halaman 7 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



dari PT Perkebunan XI kepada PT Supra Varitas sebagaimana ternyata dalam surat perikatan untuk pelepasan hak atas tanah tanggal 07 Februari 1983 No XI.U/Perj/006/1983 yang dilanjutkan dengan pelepasan hak dari PT Perkebunan XI kepada PT Supra Varitas tanggal 26 Mei 1983 No XI.U/Perj/20/1983 (Bukti P.4).

8. Bahwa oleh karena berbagai kejanggalan dan fakta hukum sebagaimana dibuktikan di atas maka disimpulkan bahwa perolehan Tergugat III atas tanah a quo adalah cacat hukum, karenanya maka pengoperan hak garap dari Tergugat III kepada Tergugat I pun menjadi cacat hukum juga. Konsekuensi hukum dari kecacatan hukum itu mengakibatkan pula, segala turunan yang diperoleh dari fakta yang cacat hukum membawa konsekuensi logis menjadi cacat pula dan karenanya haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Bagaimana mungkin seorang yang tidak mempunyai hak dapat mengalihkan kepada pihak lain? Sungguh sangat tidak masuk akal sehat. Sekali lagi karena ternyata menurut hukum alas hak Tergugat I adalah cacat hukum maka konsekuensinya turunan dari alas hak yang cacat hukum tersebut menjadi cacat hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik No 1599/Pondok Kacang Timur atas nama Tergugat I yang diterbitkan berdasarkan dokumen yang cacat secara hukum berakibat pada sertipikat a quo pun menjadi cacat hukum. Karenanya wajar dan berdasarkan hukum sertipikat No 1599/Pondok Aren a quo harus dinyatakan batal dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
9. Bahwa sangatlah tidak masuk akal sehat Tergugat HI mengperkan haknya kepada Tergugat I dengan harga Rp 110.000 M2 sedangkan harga asaran atas tanah di Daerah itu sudah Rp 103.000 M2 (Bukti P.5) Dari nilai jual yang berlaku saat itu, boleh jadi Tergugat III merasa dapat keuntungan sebesar Rp 7.000 M2, namun pertanyaannya, apakah benar nilai jual sebesar Rp 110.000M2 dengan cara cicil dan harga nilai jual tersebut termasuk biaya peralihan dan biaya pensertipikatan atas nama Tergugat I ?sangat tidak masuk akal. Oleh karena berbagai kejanggalan- kejanggalan inilah diduga bahwa sesungguhnya peralihan dan/atau over garap dimaksud hanya sebagai rekayasa belaka hendak menguasai hak milik Penggugat dengan cara melawan hukum yang merugikan Penggugat.
10. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV juga dilakukan juga oleh Tergugat II yang sangat merugikan Penggugat. Tergugat II mengaku memperoleh Hak dari Undin bin Damin (Tergugat V) berdasarkan Akta No 1447/Pondok Aren/1999. Jual Beli yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilangsungkan tersebut berdasarkan Girik C1114 Persil 71.D Blok 025 seluas 345 M2 dengan batas-batas, Utara, tanah milik Sarmudji, Timur dengan tanah milik M. Jamin, Selatan dengan Jalan Lingkungan dan Barat tanah milik Mala Husin.

11. Bahwa apa yang dijelaskan dalam akta Jual Beli tersebut sangat bertentangan dengan kenyataan lapangan, termasuk tidak sesuai dengan Daftar data Yuridis dan Data fisik Bidang Tanah No 61/Peng/04 U/2000 dimana batasnya adalah Utara, Sarmuji, Sebelah Timur dengan Jalan, Barat Mala Husin dan Selatan, SU 452. Oleh karena ternyata apa yang tercantum dalam fakta tertulis jauh beda dengan fakta lapangan maka diduga Tergugat-Tergugat secara sengaja melakukan peralihan- peralihan itu dengan menunjuk tanah milik Penggugat secara melawah hukum yang merugikan Penggugat.
12. Bahwa sesuai fakta hukum di lapangan sebagai dimaksud dalam Akta Jual Beli dari Tergugat V (Undin Bin Damin) telah menjual sebagaimana tanahnya seluas 217 M2 yang berasal dari Girik C 1114 Persil 71 DII kepada Tergugat II sesuai Akta Jual Beli No 1592/Pondok Aren tanggal 31 Desember 1998, selanjutnya Tergugat V menjual Tanah Girik C 1114 persil 71 D.II seluas 300 M2 kepada Tergugat VI akta No 652/Pondok Aren, kemudian Tergugat VI menjual tanah tersebut kepada Tergugat VII akta No 07/Pondok Aren tanggal 5 Januari 1999 selanjutnya Tergugat VII menjual kepada Tergugat II sesuai akta No 271/2002 tanggal 13 November 2002 Jual Beli mana dibuat oleh dan dihadapan, Netty Elvira, S.H. Notaris di Serpong Tangerang pada waktu itu.
13. Bahwa Tergugat V memiliki Tanah Adat Girik C No 1114 Persil 71 Blok D.II yang terletak dan dikenal umum di Kampung Lio di Rt 005/01 Pondok Kacang Timur Pondok Aren Tangerang Selatan. Tanah Tergugat V tersebut berada pada sebelah Timur tanah milik Penggugat HGB No 3438/Pondok Aren. Namun oleh para Tergugat II, IV, Tergugat V, VI dan VII menunjuk tanah HGB 3438 sebagai Objek Jual Beli antara Tergugat V dengan Tergugat VI dan Tergugat VII. Karena penunjukan diluar tanah yang diperjual belikan sebenarnya maka perbuatan para Tergugat tersebut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanpa hak atas tanah sengketa.
14. Bahwa sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Turut Tergugat I, Turut Tergugat, III terlebih dahulu harusnya meneiti kebenaran data yang diajukan pemohon untuk selanjutnya diterbitkan surat baik pengantar maupun keterangan atas tanah . Oleh karena ternyata seiain alas hak yang diduga cacat hukum, prosedur pembuatannya pun telah cacat hukum sehingga adil

Halaman 9 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

dan berdasarkan hukum, proses pensertipikatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut yang melahirkan Sertipikat No 1599 atas nama Tergugat I dan Sertipikat No 1475, 1476 dan sertiikat No 2346 atas nama Tergugat II haruslah dinyatakan cacat hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat.

15. Bahwa khusus untuk Turut Tergugat II, yang ditarik sebagai Turut Tergugat II dalam perkara a quo oleh karena ternyata, Turut Tergugat II adalah pihak yang mengalihkan tanah sengketa kepada PT Supra Veritas selanjutnya dijual kepada PT Parigi Graha Permai. Turut Tergugat II menerbitkan surat yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon oleh PT Parigi Graha Permai tidak termasuk tanah yang dikuasai oleh PTP VIII. Oleh karena persyaratan yuridis lengkap maka terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3438/Pondok Kacang Timur dan No 3439/Pondok Kacang Timur yang selanjutnya dialihkan kepada Penggugat berdasarkan pelepasan hak yang termaktub dalam Akta No 61 tanggal 20 juni 2005 ersebut.

### SEJARAH PEROLEHAN HAK ATAS TANAH SENGKETA.

16. Bahwa PT Parigi Graha Permai, telah membebaskan lahan seluas 23.059 M2 (dua puluh tiga ribu lima puluh sembiian meter persegi) dari PT Supra Veritas selaku pemilik berdasarkan pelepasan hak tanggal 26 Mei 1983 No XI.U/Perj/20/1983 Jo Surat perikatan untuk pelepasan hak atas Tanah tanggal 7 Februari 1983 No XI.U/Perj/006/1983 berikut akta penyerahan & pemindahan hak(cassie) tanggal 20 Desember 1989 No 373 dan Akta Kuasa tanggal 15 Agustus 1988 No 130 yang dibuat oleh dan dihadapan, Benny Kristant,SH, Notar is di Jakarta.
17. Bahwa pembebasan yang dilaku PT Parigi Graha Permai alas tanah a quo telah mendapat ijin Lokasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Tingkat I Jawa Barat No 593.82/SK.284.S/S284/AGR-DA/276-88 tanggal 22 Maret 1988 dan sesuai dengan ketentuan dan persyaratan tersebut maka PT Parigi Graha Permai mengajukan permohonan pada tanggal 16 September 1993, untuk mendapatkan hak dan selanjutnya sesuai Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1463/HGB/BPN/93 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Parigi Graha Permai.
18. Bahwa pemberian ijin oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional teiah melalui proses sesuai ketentuan yaitu sesuai surat keterangan pendaftaran Tanah No 348/KPT/P2T/Kab/VI/1993 tanggal 28 Juli 1993 dan

Halaman 10 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No 90/PAN.A/HHT/HGB/IX/1993 tanggal 21 September 1993 tanah yang dimohon adalah tanah bekas Hak erfacht Verpording No 2191-2192-2193- 2194 dan Nomor 1551/Serpong tertulis atas nama PT Perkebunan XII Serpong terletak di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan dahulu Provinsi Jawa Barat.

19. Bahwa oleh karena ternyata prosedur pembebasan lahan dan perolehan hak PT Parigi Graha Permai telah sesuai dengan ketentuan perundang- Undangan dan pelaksanaan pembebasannya adalah juga dari pemilik yang sah sebagaimana disebutkan diatas dan selanjutnya memohonkan hak sesuai ketentuan yang dimaksud dalam ketentuan perundang-undangan maka kepemilikan PT Parigi Graha Permai atas tanah aquo adalah sah dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya sebagai pemilik yang sah menurut undang-undang berhak mengalihkan tanah miiknya tersebut kepada pihak lain yang dalam hal ini Penggugat sesuai akta pelepasan Hak No 61 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan, Hj. Mas Ayu Fatimah Sjojan, S.H., M.H. Notaris di Jakarta pada waktu itu.
20. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat-Tergugat, Penggugat sangat dirugikan baik materil maupun immateril. Adapun kerugian materii yang diderita Penggugat terhitung sejak tahun 2008 tidak dapat diusahai yang apabila tanah sengketa disewakan seluas 4.217M2 seharga Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) pertahun maka terhitung sejak tahun 2008 hingga 2016 atau saat Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang adalah selama 8 (delapan) tahun yang jika dikalikan Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dikalikan 8 (delapan) tahun maka kerugian yang dialami Penggugat adaiah sebesar Rp 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah).
21. Bahwa selain kerugian materil, Penggugat juga dirugikan secara immateril, dimana Penggugat merasa malu besar terhadap rekan bisnisnya dimana kerugian immateriil tidak dapat diukur. Akan tetapi untuk lebih jelas dalam Gugatan ini maka ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) sehingga kerugian yang diderita Penggugat materil dan immateril adalah sebesar Rp 5.800.000.000 (lima milyar delapan ratus juta rupiah).
22. Bahwa dengan telah terbuktinya Perbuatan Meiwawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat maka kiranya sangat berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini menyatakan bahwa Tergugat-Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.

Halaman 11 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

23. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat serta untuk menghindari tindakan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan tanah sengketa maka dengan ini Penggugat memohon kiranya agar diletakkan sita jaminan terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik No 1599 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Februari 2001 No 509. Dengan kekhawatiran yang sama Penggugat juga memohon agar kiranya Majelis Hakim dapat meletakkan Sita Jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik No 1475-1476 dan Sertipikat 2346 atas nama Tergugat Ili termasuk Bangunan Rumah milik Tergugat II diatas Tanah sengketa.
24. Bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, IV, V, VI, VII, Turut Tergugat VIII, IX dan X telah melakukan Perbuatan Meiwawan Hukum terhadap Penggugat maka kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila Tergugat-Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan tetap sampai dengan dilaksanakannya keputusan tersebut oleh Tergugat-Tergugat.
25. Bahwa oleh karena Gugatan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR serta didukung fakta-fakta yang otentik yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh para Tergugat-Tergugat maka dimohon juga agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memberikan putusan ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) meskipun diajukan *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi*. Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No Um/282/VI/1136/P/III/69 tanggal 2 Juli 1969 Jo SEMA No 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta merta dan Provisionil Jo SEMA No 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan serta merta dan Provisionil.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas. Penggugat dengan ini mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

### MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-Tergugat telah metakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 12 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik No 1599 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Februari 2001 No 509 atas nama Tergugat I, dan Sertipikat Hak Milik No. 1475-1476 dan Sertipikat 2346 atas nama Tergugat II termasuk Bangunan Rumah milik Tergugat II diatas tanah sengketa.
4. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik No 1599 yang diuraikan dalam surat ukur No 509 tanggal 20 Februari 2001, atas Tanah seluas 2.444 M2 (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I (Mala Fatma Husin).
5. Menyatakan Akte/ Pernyataan pengoperan hak garap tanggal 13 Mei 1983 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan Akte/Perjanjian pengoperan hak garap tanggal 12 Mei 1994 batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
7. Menyatakan sebagai hukum tindakan Tergugat II menguasai tanah perkara berdasarkan akta-akta Jual Beli No. 271/2002 tanggal 13 November 2002 jo Akta No. 07/Pondok Aren/1999 tanggal 5 Januari 1999 jo Akta No. 652/Pondok Aren/1998 tanggal 20 April 1998 dan Akta No. 1952/Pondok Aren/1999 tanggal 31 Desember 1999 adalah perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 1475 untuk tanah seluas 345 M2 atas nama Hamzah (Tergugat II) Sertipikat Hak Milik No. 1476 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah sefuas 215 M2 dan Sertipikat Hak Milik No 2346 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah seluas 330 M2 masing masing bertanggal 18 September 2000 dan tanggal 02 Oktober 2003.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 5.800.000.000.(lima milyar delapan ratus juta rupiah) tunai sekaligus kepada Penggugat.
10. Menghukum Tergugat-Tergugat atas tanggungan sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) perhari tunai sekaligus kepada Penggugat apabila lalai memenuhi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan daiam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut oleh para Tergugat.

Halaman 13 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Banding, Verzet dan /atau Kasasi.
12. Menghukum/Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut dan atau membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1599 surat ukur No. 509 tanggal 20 Februari 2001.
13. Menghukum/Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1475 untuk tanah seluas 345 M2 atas nama Hamzah (Tergugat II) Sertipikat Hak Milik No. 1476 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah seluas 215 M2 dan Sertipikat Hak Milik No 2346 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah seluas 330 M2 masing-masing bertanggal 15 dan 18 September 2000 dan tanggal 02 Oktober 2003.
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I-II-III dan IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilakukan dan dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada bantahan, Banding dan atau Kasasi (uitvoerbaar bij voraad).
16. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka, Penggugat dengan ini memohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat dan para Turut Tergugat memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELS*)

- a. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat tidak mencantumkan batas-batas atau patok-patok batas atas tanah yang di klaim miliknya, pengakuan hanya berdasarkan Surat pelepasan hak yang diragukan kebenarannya karena tidak mempunyai alas hak, dalam posita

Halaman 14 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



gugatannya Penggugat menyatakan "adalah pemilik dan penguasa atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3438 yang di uraikan dalam surat ukur.....dst, tidak disebutkan batas-batasnya, batas utara berbatasan dengan tanah milik siapa atau batasnya dengan apa, batas selatan, batas timur, letak pasti dimana objek tanah tersebut dengan jelas, hanya berdasarkan asumsi dari surat yang juga tidak jelas keberadaannya dan legal standingnya oleh karena itu berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), gelap dan samar. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

- b. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam posita gugatannya pada angka 1 yaitu: "atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3438 yang diuraikan dalam surat ukur/Gambar situasi tanggal 02 Januari 1994 No 242/1994 seluas 4.217 M2 padahal itu salah yang benar surat ukur/gambar situasi dalam HGB 3438 adalah tertanggal 12 Januari 1994 No.242 seluas 4.217 M2.
- c. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (halaman 450) secara tegas menyatakan bahwa: "*apabila tanah bersengketa belum bersertifikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas*", sementara bukti kepemilikan Penggugat adalah Pelepasan Hak dari PT.PARIGI GRAHA PERMAI, artinya bukti kepemilikan belum bersertifikat atas nama Penggugat.
- d. Bahwa, dengan demikian menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan sangat mengada-ngada serta tidak beralasan, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 k/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
- e. Bahwa dalam bukunya M. Yahya Harahap tentang "*apabila tanah bersengketa belum bersertifikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas*" dengan menyamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah a Quo, karena tanah HGU dimaksud kalau pun benar adalah milik PT.PARIGI GRAHA PERMAI, bukan HGU Penggugat. Sementara tanah terperkara adalah asal hak dari tanah Hak Guna



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha, sebagaimana Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-pokok Agraria Pasal 28 ayat (1) menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, meliputi bidang Pertanian, Perkebunan, Perikanan dan Peternakan, bukan bukti kepemilikan suatu Hak sehingga Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) bukan yang dimaksud oleh M. Yahya Harahap.

- f. Bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat berasal dari pelepasan hak yang sampai saat ini masih pelepasan hak, belum bersertifikat, sehingga mutlak harus menyebutkan letak batas dan luas objek sengketa.
- g. Bahwa begitupun tentang luas objek tanah *aquo*, luas tanah dalam gugatan Penggugat mengatakan pembelian dari PT.PARIGI GRAHA PERMAI adalah seluas 4.127 M2 sementara pihak TERGUGAT I seluas 2.444 M2 dan tergugat II seluas 345 M2, 215 M2 dan 330 M2 dan maka jumlahnya 3.334 M2 sementara Penggugat mengatakan pembelian dalam areal (sekeliling) tanah ditempat Objek a quo sudah tidak ada lagi tanah kosong, kalau sudah begitu tanah sisa pelepasan hak seluas (4.127 M2 dikurang 3.334 M2), yaitu seluas 793 M2 ada di mana? Ini merupakan tanda tanya besar dan mengada ngada, jadi siapa lagi yang akan digugat, sementara tanah sisa tersebut sudah tidak ada lagi, semuanya sudah menjadi rumah milik warga masyarakat.
- h. Bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan letak secara detil letak dan luas tanah a quo yang tidak jelas, sehingga TERBUKTI gugatan PENGUGAT kabur dan tidak jelas oleh karenanya gugatan PENGUGAT sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijk verklaard*).
- i. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat mendalilkan "*telah memperoleh hak atas tanah a quo secara sah dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan Akta pelepasan hak atas 2 (dua) bidang tanah sertipikat Hak guna Bangunan (HGB) no.3438*" padahal faktanya PT.PARIGI GRAHA PERMAI tidak pernah ada dan tidak pernah tercatat pada Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Dirjen Administrasi Hukum Umum (AHU), yang benar dan tercatat pada Dirjen AHU adalah PT. PARIGIGRAHA PERMAI sebagaimana data pada data isian Akta Notaris pada data base SABH yang dibuat dan ditanda tangani oleh

Halaman 16 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Anna Ferlina, SH., MH., selaku Kasi Dokumentasi dan Pengumuman badan Hukum (bukti surat akan diajukan pada agenda pembuktian).

- j. Bahwa, telah jelas dan terang terdapat perbedaan kalimat pada PT.PARIGIGRAHA PERMAI yaitu dengan 2 kalimat sedangkan yang dimaksud oleh Penggugat adalah PT.PARIGI GRAHA PERMAI hal ini sangat berdampak pada apa yang dimaksud oleh karena Tergugat I tidak mengerti yang dimaksud dan bisa juga berbeda objek, berbeda subjek terhadap suatu perkara oleh karena itu gugatan adalah kabur, samar, gelap dan tidak jelas (*obscuur libels*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkjke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
- k. Bahwa, posita/fundamentum petendi terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak dijelaskan secara kontruksi hukumnya dimana letak Perbuatan Melawan hukumnya, Penggugat sama sekali tidak merumuskan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Lagipula Penggugat dalam gugatannya hanya menjelaskan kronologis yang kemudian dimasukkan menjadi posita sedangkan pada posita tersebut tidak dijelaskan mengenai kegiatan atau perbuatan Tergugat I yang masuk kategori Perbuatan Melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara serta tidak dapat menjelaskan secara teori mengenai perbuatan Melawan hukum yang dimaksud. Apakah seseorang yang mendaftarkan tanahnya pada instansi BPN dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang dimilikinya dengan cara yang sah sesuai hukum dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan masuk dalam Perbuatan Melawan hukum? Dengan demikian, gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), gelap. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkjke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
- l. Bahwa, PENGGUGAT dalam posita poin 9, yang menyatakan tentang harga yang terjadi pada saat pengalihan hak oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III yaitu dengan harga Rp. 110.000 M2 sedangkan harga pasaran adalah sebesar Rp. 103.000 M2, dimana dikatakan TERGUGAT III merasa mendapat keuntungan sebesar Rp. 7.000/M2. Bahwa PENGGUGAT pada saat transaksi yang dimaksud di atas tidak dikenal oleh TERGUGAT I ataupun oleh TERGUGAT III dan tidak ada



sama sekali hubungan apapun dan tidak ada pengaruh apapun bahkan mungkin belum ada niat apapun mengenai keberadaan PENGGUGAT. Tetapi faktanya PENGGUGAT telah sangat jauh ikut campur kedalam urusan orang lain yang telah melakukan kehidupan yang layak, jadi PENGGUGAT sangat jelas telah membuat sekenario, asumsi dan rekayasa yang sangat mengada-ngada, dikarenakan TERGUGAT I dan TERTGUGAT III sudah menjalankan hukum perjanjian dengan sempurna yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320 dan dianggap sudah selesai. Berdasarkan hal tersebut sangat patut gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

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

1. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat (BPN KANWIL JAWA BARAT) yang mengeluarkan surat keputusan Nomor: 27-5201-32-2000 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 2.444 M2 Terletak Di Desa pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Atas nama MALA FATMA HUSIN (Tergugat I) yang dengan sangat terang benderang dalam surat dari Kanwil BPN Jawa Barat tersebut menjelaskan bahwa tanah milik Negara pada asal muasalnya telah diberikan Hak sepenuhnya kepada Tergugat I dengan melewati berbagai prosedur secara sah sebagaimana hukum yang berlaku, berdasarkan surat keputusan *aquo* maka selanjutnya hak milik sepenuhnya di kukuhkan secara resmi dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak milik No . 01599 sebagai tanda bukti Hak mutlak sepenuhnya pada tahun 2001 sebagaimana tanda tangan pejabat BPN yang mengeluarkan SHM No.01599.
2. Bahwa, sudah sangat jelas Penggugat dalam gugatannya kurang pihak dalam hal ini semestinya Penggugat menyertakan sebagai Tergugat juga Kanwil BPN Jawa Barat atau Kanwil BPN Provinsi Banten pada saat sekarang ini mengingat pemekaran wilayah Propinsi Jawa Barat yang dipecah menjadi Propinsi Banten yang melingkupi wilayah Tangerang, Tangerang Selatan dan lainnya yang termasuk wilayah Provinsi Banten. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat





harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia karena kurang pihak.

3. Bahwa sangat jelas PENGGUGAT hanya menggugat tanah perkara terhadap TERGUGAT I yaitu seluas 2.444 M2 (satu sertifikat) dan TERGUGAT II seluas 345 M2 ditambah 215 M2 dan 330 M2 (890 M2 dengan tiga sertifikat), atau luas yang di gugat seluas 3.334 M2 (empat sertifikat), sedangkan sisanya seluas 793 tidak dilakukan gugatan. Berdasarkan alasan tersebut PENGGUGAT tidak melibatkan gugatan kepada pihak yang menguasai tanah sisa dimaksud. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia karena kurang pihak.

**C. PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MENGADILI (KOMPETENSI RELATIF)**

1. Bahwa, alamat Tergugat I yang sebenarnya adalah di Jln. Tumaritis No.11 RT05/RW003 Kel. Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sebagaimana alamat di dalam surat Kuasa khusus (sebagaimana terlampir) sedangkan Penggugat dalam gugatannya menulis alamat Tergugat I di Jln. Mars I No.4 Villa Cinere mas, Cinere, Kecamatan Pisangan, Tangerang Banten, jika memang rumah Tergugat I ada beberapa alamat maka harus disebutkan alamat kesemuanya sedangkan dalam gugatan ini Penggugat tidak menyebutkannya oleh karena itu dengan demikian, Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 118 HIR dalam hal Penggugat tidak mengetahui alamat atau domisili dari pihak Tergugat maka gugatan diajukan di pengadilan tempat tinggal Penggugat. Namun, Penggugat yang bertempat tinggal di wilayah Jakarta Timur mengajukan gugatannya di yurisdiksi Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.



3. Bahwa, pada kesempatan sidang pertama pada perkara ini Tergugat I menyatakan keberatan atas alamat Tergugat I yang tertera diawal oleh Penggugat dalam gugatannya oleh karena itu Tergugat I menyatakan keberatannya dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara aquo, hal ini sebagaimana Pasal 133 HIR yang berbunyi:

*"Jika si Tergugat dipanggil menghadap Pengadilan Negeri, sedang menurut peraturan pasal 118 ia tak usah menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta supaya hakim menyatakan diri tidak berwenang dalam hal itu, asal saja permintaan itu diajukan dengan segera pada permulaan persidangan hari pertama. permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi, jika si tergugat telah mengadakan suatu perlawanan lain".*

D. PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MENGADILI  
(KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa, gugatan Penggugat telah salah alamat dalam mengajukannya yaitu ke Pengadilan Negeri Tangerang, karena masuk ruang lingkup Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dimana yang menjadi *objectum Litis* adalah surat yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara atau pemerintah dalam hal ini adalah Surat dari Kepala kanwil BPN Jawa Barat Nomor: 27-5201-32-2000 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 2.444 M2 Terletak Di Desa pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Atas nama MALA FATMA HUSIN dan SHM No.01599 atas nama MALA FATMA HUSIN yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

E. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA DAN BATAL DEMI HUKUM

1. Bahwa, gugatan Penggugat diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Oktober 2016 dengan Nomor perkara: 772/Pdt.G/2016/PN.TNG yang menjadi perihalnya adalah Perbuatan Melawan Hukum sedangkan yang dipermasalahkan adalah Sertipikat Hak Milik No.01599 atas nama Tergugat I yang diperoleh dengan cara yang sah, sesuai hukum dengan prosedur yang benar dan

Halaman 20 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



faktanya sudah terbit sejak tahun 2001 yang dikeluarkan oleh BPN Kab Tangerang. Bahwa berdasarkan Pasal 25 ayat 2 dan pasal 26 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu: segala hasil penelitian alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian, Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

2. Bahwa faktanya pada proses pendaftaran tanah tidak ada yang mengajukan keberatan setelah proses keseluruhan dilalui oleh Tergugat I dalam rangka mendaftarkan tanah yang dibelinya untuk menjadi Sertipikat Hak Milik pada waktu itu, oleh karena itu berdasarkan hal tersebut diatas sebagaimana dalil yang tidak terbantahkan oleh Penggugat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim Yang Mulia karena telah lewat waktu/daluwarsa dan batal demi hukum.

## F. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I Prematur, karena Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang tidak ada hubungan hukum, tidak kenal sama sekali dengan Penggugat dan tidak saling mengenal pula antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I tidak pernah mengganggu dan tidak mengerti siapa Penggugat yang tiba-tiba dengan arogan, kasar, secara premanisme datang menyerobot dan mengklaim tanah Tergugat I.
2. Bahwa, Tergugat I tidak mengerti siapa Penggugat tersebut dan mengaku sebagai pemilik dan penguasa tanah dalam HGB No. 3438 seluas yang diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 02 Januari 1994 No. 242/1994 seluas 4.217 M2.



3. Bahwa PENGGUGAT mengaku sudah melakukan Peralihan Hak dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 12005.
4. Bahwa PENGGUGAT dalam pengakuannya dengan konpensinya telah melakukan pengecekan sebelum melakukan pembelian tanah dimaksud baik oleh PENGGUGAT maupun oleh Notarisnya.
5. Bahwa PENGGUGAT dalam konpensinya tidak ada satu pun posita bantahan bahwa TERGUGAT I telah salah prosedur atau kejanggalan dalam perolehan tanah Tergugat I, tetapi berdalil kesalahan dilakukan sebelum tanah tersebut menjadi milik TERGUGAT I. Hal ini diperjelas dalam posita No. 7, yang mengatakan perolehan hak garap TERGUGAT III yang salah, seolah olah dari TERGUGAT IV sama sekali tidak mengandung kebenaran. Tetapi faktanya malah menyalahkan TERGUGAT I yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT.
6. Bahwa faktanya gugatan PENGGUGAT PREMATUR terbukti tahun 1994 tidak ada kaitannya dengan PENGGUGAT bahkan PENGGUGAT sama sekali tidak dikenal tetapi dalam konpensinya mengklaim tanah tersebut adalah tanah miliknya, padahal PENGGUGAT baru memperoleh pelepasan hak tahun 2005, sementara TERGUGAT I sudah memiliki Sertifikat yaitu tahun 2001 yang dibuat jauh sebelum PENGGUGAT memperoleh surat pelepasan hak.
7. Bahwa PENGGUGAT diduga akan memanfaatkan ruang dan kesempatan untuk memutar balikan fakta dengan melakukan penggiringan dan menggerakkan serta memanfaatkan ahli waris yang tidak mengerti sejarah tanah dimaksud dengan cara perbuatan melawan hukum, dan dibuat skenario seolah olah TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal faktanya justru sebaliknya, dan ini terbukti bahwa TERGUGAT IV, V dan VI dapat diatur oleh PENGGUGAT.
8. Bahwa PENGGUGAT tidak cermat yang mengaku telah melakukan pengecekan tanah milik TERGUGAT I sebelum mendapatkan surat pelepasan hak, terbukti ketika melakukan pengecekan lokasi dan menentukan titik kordinat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN),

Halaman 22 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



tidak mungkin BPN melakukan pengukuran karena dipastikan didalam tanah tersebut sudah timbul Sertifikat orang lain. Jadi faktanya jelas PENGGUGAT premature yang mengatakan sudah melakukan pengecekan.

9. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas timbul pertanyaan PENGGUGAT mempunyai maksud apa ? yang hanya mempunyai Surat pelepasan hak, begitupun lahirnya surat tersebut jauh sebelum Sertifikat PENGGUGAT I telah terbit atas rekomendasi dan pengkajian yang mendalam berdasarkan prosedur oleh Kanwil BPN, pengecekan yang tidak cermat, tidak menggugat Kanwil BPN yang mempunyai wewenang dan kewenangan, tidak focus menggugat secara langsung kepada TERGUGAT IV, V dan VI malah menggugat TERGUGAT I.
10. Berdasarkan alasan PENGGUGAT yang premature tersebut dimana TERGUGAT I telah memiliki Sertifikat yang sudah melalui proses sertifikasi yang sempurna, maka sangat jelas gugatan PENGGUGAT patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On vankelijkverklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. DALAM KONPENSI

1. Bahwa, Tergugat I menolak dan membantah dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan PEGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa, TERGUGAT I adalah pemilik sah dan mutlak atas tanah seluas 2.444 M2 berdasarkan bukti kepemilikan sah dan mutlak yaitu berdasarkan SHM (Sertipikat Hak Milik) No. 01599 atas Nama MALA FATMA HUSIN (Tergugat I) seluas 2.444 M2 dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2001, No. 509, Pondok Kacang timur/2001.
3. Bahwa, TERGUGAT I memperoleh hak milik mutlak atas tanah seluas 2.444 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Kacang Timur dengan batas-batas patok besi I sampai dengan VII sebagaimana gambar peta tertera pada Sertifikat melalui prosedur hukum yang berlaku dan TERGUGAT I merupakan pembeli yang beritikad baik dan sah secara hukum oleh karena itu TERGUGAT I memperoleh bukti

Halaman 23 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan yang sah dengan SHM No.01599 yang dikeluarkan oleh BPN Kab Tangerang setelah melalui proses yang panjang yang akan dijelaskan oleh TERGUGAT I pada dalil jawaban dibawah ini agar majelis Hakim yang Mulia mengerti duduk persoalan dan fakta yang sebenar-benarnya.

4. Bahwa, berdasarkan Surat Keputusan Mendagri No.SK.13a/HGU/DA/76 pada tanggal 18-05-1976 (bukti T I -1 ) yang pada pada intinya yaitu mewajibkan kepada PT.Perkebunan XI sebagai pemegang Hak Guna Usaha (HGU) membayar uang sumbangan kepada yayasan Dana Landreform Jakarta sebesar Rp.1.582.500,-(satu juta lima ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) sebagai syarat perpanjangan pengurusan HGU PT. Perkebunan XI adalah pemegang HGU yang sah dari Negara terbukti dengan adanya surat dari Mendagri pada saat itu, tanah yang dimaksud adalah dikenal dengan Perkebunan Serpong pada waktu itu dengan luas 1.738.545 Ha.
5. Bahwa, berdasarkan SK Mendagri No. SK/15.a/HGU/DA/76 yang di buat dan dikeluarkan pada tanggal 18-05-1976 (bukti T I -2) menerangkan pada pokoknya menyatakan:
  - Hak Erfpacht Verponding atas tanah 217.557 ha hapus menurut hukum.
  - Bahwa tanah tersebut kemudian dikuasai Negara
  - Bahwa Negara memberikan HGU tanah Negara tersebut kepada PT. Perkebunan XI seluas 1.738,545 Ha.
  - Bahwa dari luas tanah tersebut dikecualikan tanah seluas 199,74 Ha berhubung sudah menjadi areal pemukiman rakyat setempat.
6. Bahwa, kemudian pada tanggal 05 September 1983 dikeluarkan surat dari Dirjen Agraria Depdagri oleh karena itu berdasarkan Surat dari Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri kepada Gubernur Jawa Barat dan Kepala Agraria Jawa Barat pada saat itu yang pada intinya tanah PT.P XI seluas 1.738,545 Ha dikurangi 199, 74 Ha karena sudah menjadi tanah garapan rakyat (bukti T I-3).

Halaman 24 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, untuk menguatkan kembali dan mendapatkan kepastian atas tanah yang akan dibeli oleh TERGUGAT I (tanah aquo), suami TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT.PERKEBUNAN XI Tangerang) tertanggal 26 Oktober 1998 (bukti T I-4) yang meminta klarifikasi atau kejelasan atas tanah dengan luas 2.444 M2 yang akan dibelinya yang terletak di Jl. Pondok Kacang Raya, Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kab. Tangerang.
8. Bahwa atas surat yang dikirimkan oleh suami Tergugat I tersebut sebagaimana poin 6 diatas, suami TERGUGAT I mendapatkan balasan dari Direksi PT. PN VIII nomor: SB/D.IV/4912/XII/1998 tanggal 15 Desember 1998 (bukti T I-5) perihal Tanah Ex HGU Perkebunan Serpong PT.P XI Tangerang yang menjelaskan bahwa tanah yang TERGUGAT I maksud terletak di Jl.Pondok Kacang Raya, Desa Pondok Kacang timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang adalah tidak lagi dikuasai lagi oleh PT.PN VIII (Persero) dan tidak termasuk aset negara.
9. Bahwa, setelah Tergugat I menelusuri historis tanah aquo kemudian Tergugat I bersedia membeli tanah aquo dari pemilik garapan yang sah yaitu H. Abdullah AB sebagai satu-satunya pemilik hak atas tanah garapan tersebut dimana sebelumnya pemegang hak atas tanah garapan dengan luas 1.787 M2 terletak di Desa Pondok kacang timur, kecamatan Pondok Aren yang bernama Jiman Bin Garip dan pemegang hak atas tanah garapan seluas 605 M2 terletak di Desa Pondok Kacang Timur yang bernama Hasan Saran, keduanya telah meng-oper alihkan hak garapan tanahnya kepada H. Abdullah AB dan H.Abdullah AB telah membayar lunas kepada keduanya sesuai kesepakatan sebagaimana surat pernyataan oper alih hak garapan yang dibuat oleh Jiman bin Garip dan Hasan Saran (bukti T I-6).
10. Bahwa, kemudian disepakatilah jual beli tanah pada tanggal 09 Januari 1997 antara TERGUGAT I dengan H. Abdullah AB selaku pemegang hak atas tanah garapan tersebut melalui perjanjian jual beli tanah antara H Abdullah AB dengan HJ. Mala Fatma Husin(Tergugat I) bertempat di kantor kelurahan Pondok Kacang timur dan disaksikan langsung oleh Lurah Pondok Kacang timur Lurah Kasirudin BA dengan

Halaman 25 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

dilengkapi surat keterangan jaminan tidak sengketa yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak penjual tanah (H.Abdullah AB) dan H Abdullah AB bersedia membantu proses pembuatan SHM atas nama Tergugat I. (bukti T I-7).

11. Bahwa, pada tanggal 12-8-1999 (dua belas Agustus seribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan) Tergugat I kemudian mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kanwil Propinsi Jawa Barat dengan dilengkapi seluruh berkas dan prosedur persyaratan sebagaimana di atur dalam proses pendaftaran tanah. (bukti T I-8).
12. Bahwa, berdasarkan surat yang dibuat dan dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat Nomor: 27-520.1-32-2000 tanggal 18 September 2000 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 2.444 M2, Terletak Di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, ATAS NAMA MALA FATMA HUSIN disetujui dan dikabulkan dengan pertimbangan-pertimbangan dan syarat-syarat sesuai hukum yaitu melalui proses pengukuran kadesteral, membayar uang pemasukan kepada Negara dan lain sebagainya sebagaimana tercantum dalam surat Keputusan Kepala kantor BPN Kanwil Propinsi Jawa barat dengan ditembuskan kepada seluruh instansi dimana letak objek tanah aquo terletak seperti kepada Kepala BPN Kab Tangerang, Bupati Tangerang bahkan kepala BPN Pusat di Jakarta. (bukti T I-9).
13. Bahwa, untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak milik dari pemilik tanah maka dilakukan pendaftaran yang kemudian di buatkan Sertipikat atas Hak Milik yang merupakan hak Milik mutlak karena tidak ada batas waktu berakhirnya sedangkan hak dibawahnya seperti Hak guna Usaha (batas waktu 25 tahun), Hak Guna Bangunan (batas waktu 30 tahun) dibatasi hak tersebut yang akan habis dalam waktu tertentu sebagaimana Undang-undang tentang Pertanahan yaitu UU No.5 tahun 1960, dimana jika tidak diperpanjang kepemilikannya akan kembali kepada Negara.
14. Bahwa Sertifikat Hak Milik dalam pembuktian adalah bukti yang sangat kuat dan memiliki peringkat paling atas dalam hukum sebagaimana

Halaman 26 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



Pasal 16 ayat (1) dengan sangat jelas dan terang benderang, lagi pula Hak Milik adalah mutlak secara hukum dan sebagai bukti bahwa benar tanah tersebut adalah milik dari seseorang dengan dibuktikan melalui SHM dalam hal ini tanah aquo yang diserobot oleh Penggugat adalah tanah milik dari TERGUGAT I dibuktikan dengan SHM No.01599 sebagai bukti milik yang sangat kuat, sedangkan Penggugat hanya berdasarkan HGB dari pelepasan hak badan hukum yang setelah dilakukan namanya saja salah dalam catatan kementerian hukum dan Ham apalagi pelepasan hak tersebut tidak dibarengi dengan balik nama atas nama Penggugat dan diragukan keabsahan dari HGB No.3438 tersebut karena terbukti melalui surat rekomendasi dari Kepala BPN yang merekomendasikan kepada BPN Kab Tangerang agar membatalkan HGB No.3438 tersebut karena cacat secara administrasi, letak gambar salah tidak sesuai dengan kenyataan (letak fisik dan gambar berbeda) dan yang paling parah adalah SHGB 3438/Pondok Kacang Timur OVER LAPPING/TUMPANG TINDIH mengambil tanah SHM No.01599, SHM No.1475, SHM No.1476 dan SHM No.2346 (milik Tergugat II) dan sebagian bahkan mengambil milik pihak lain yang seharusnya menjadi Tergugat Intervensi dalam perkara aquo. (bukti T I-10).

15. Bahwa, TERGUGAT I membantah dengan keras dalil PENGGUGAT pada angka 1 yang mendalilkan "bahwa Penggugat adalah pemilik dan penguasa atas tanah yang dimaksud dalam sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 3438" QUOD NON dengan ini TERGUGAT I sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini bahwa senyatanya adalah PENGGUGAT bukan pemilik karena tanah aquo adalah milik TERGUGAT I sepenuhnya mutlak berdasarkan dan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.01599 atas nama MALA FATMA HUSIN (Tergugat I), bahwa fakta sebenarnya adalah Penggugat menyerobot masuk ke tanah milik Tergugat I dengan cara premanisme, kekerasan dengan membayar orang-orang Flores (timur) memaksa masuk dengan cara merusak pagar kemudian masuk, mengusir penjaga tanah kemudian menyatakan tanah aquo miliknya dengan memasang PLANG bahwa tanah akan dijual oleh Penggugat (bukti foto akan diajukan dalam pembuktian).



16. Bahwa atas perbuatan melanggar hukum dan cara-cara kekerasan/premanisme ini telah Tergugat I laporkan kepada pihak Kepolisian Polres Tangerang karena Tergugat I memang takut dengan orang-orang bayaran Penggugat yang mengancam dan mengintimidasi penjaga tanah (pengurus tanah) Tergugat I dan mengintimidasi mereka, cara kekerasan adalah yang sangat dihindari mengingat negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 2 UUD 1945: "Menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Hukum". Oleh karena itu Tergugat I tidak membalas dengan cara kekerasan lagi untuk menghindari jatuhnya korban jiwa lagipula Tergugat I mengetahui Penggugat tidak akan bisa menjual atau menguasai selamanya apalagi sampai di alihkan kepada pihak lain karena pemilik sah mutlak adalah Tergugat I dan setiap tahun Tergugat I membayar PBB atas tanah aquo, tercatat didalam buku tanah di BPN Kab Tangerang, sedangkan Penggugat adalah orang entah dari mana tiba-tiba datang dengan tanpa malu mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah hanya bermodalkan bukti yang tidak kuat yaitu HGB yang didapat dari hanya pelepasan hak.
17. Bahwa, pada posita angka 2 PENGGUGAT hanya beralih saja dengan mendalilkan mendapatkan hak tanah tersebut dengan cara yang legal, namun pada faktanya tidak demikian karena jelas sejak dari tahun 1970-an tanah aquo sebagaimana yang disebutkan dikuasai dan di garap oleh penduduk setempat dengan surat hak garap dari Kepala Lurah sebagai pejabat pemerintah pada saat itu, lagipula Tergugat I tidak mengerti mengapa tiba-tiba ada klaim SHGB sebagaimana dimaksud, kalau memang ada hak selain HGU PT.P XI (sekarang PT. Perkebunan Nusantara VIII) mengapa ada HGB lain pada tanah yang sama?.
18. Bahwa tanah dengan seluas 4.127 M2 dengan HGB 3438 yang diklaim Penggugat yang katanya/dalilnya memiliki HGB, telah berdiri rumah-rumah/bangunan rumah diatas tanah-tanah tersebut milik Hamzah (Tergugat II) yang masing-masing atas tiga bidang tanah yang telah ber-sertipikat masing-masing terdiri dari SHM No.1475, SHM No.1476 dan SHM No.2346 dari dulu sejak puluhan tahun yang lalu dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat II, oleh karena itu harus ditolak dalil





Penggugat karena berdasarkan asumsi atau berdasarkan SHGB yang letak posisi tanahnya salah.

19. Bahwa, Penguat pada dalil posita angka 3 hanya berdalih saja dengan menyatakan "Penguat adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karena tanah aquo bersertipikat, juga sebelum mengadakan transaksi jual beli terlebih dahulu melakukan pengecekan, oleh karena pengecekan atas tanah aquo baik oleh Penguat sendiri maupun Notaris ternyata tidak terdapat masalah..." Atas dalil Penguat ini Tergugat I membantah dengan tegas karena posisi letak tanah aquo tidak pernah berubah dari masa penjajahan Belanda (*Erfpach verponding*) kemudian secara hukum hapus dan menjadi milik Negara kemudian oleh Negara (Dirjen Agraria Depdagri) diberikan HGU kepada PT. PERKEBUNAN XI (sekarang PT.PN VIII) kemudian Tergugat I membeli dari pemegang hak garap H. Abdullah AB setelah proses panjang kemudian jadi Sertipikat SHM No.01599 atas nama Tergugat I. Kalau memang dilakukan pengecekan pasti sedari awal sudah diketahui tentang sejarah tanah aquo, oleh karena itu dalil Penguat harus di tolak karena tidak berdasar dan dalih semata.
20. Bahwa, dalam menjawab dalil Penguat pada angka 4, memang benar Tergugat I telah membeli sebidang tanah dengan luas 2.444 M2 yang terletak Desa Pondok Kacang Timur, Kec Pondok Aren, Kab Tangerang dari Tergugat III (H.Abdullah AB) seperti diuraikan pada dalil-dalil Tergugat I diatas, pembelian dan pembuktian secara hukum juga sudah di uraikan pada posita 1 s/d 5 di atas telah jelas dan tak terbantahkan. Keadaan tanah aquo memang dari awal di beli oleh Tergugat I sudah dipagar tembok dan digarap oleh Alm Jiman bin Garip ditanami pohon-pohon buah dan pohon lainnya. Senyatanya pada tahun 2008 datang Penguat beserta orang-orang suruhan/bayaran dengan cara premanisme, mengintimidasi Penjaga tanah aquo atau orang yang sedang berada dalam kebun agar keluar, Penguat telah menyerobot masuk ke dalam area tanah milik Tergugat I, itulah kejadian yang sebenarnya.
21. Bahwa, dalil gugatan Penguat pada angka 5 adalah bohong, sembarangan dan fitnah dengan ini Tergugat menolak dengan keras karena senyatanya adalah Tergugat IV (Jiman bin Garip) telah

Halaman 29 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengoper alih hak garapannya (menjual kepada Tergugat III), Nampak jelas Penggugat tidak mengerti pokok persoalan yang sebenarnya sehingga dalil gugatannya berdasar asumsi belaka.

22. Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat I pada jawaban di atas dengan sangat jelas sudah diuraikan secara sistematis, namun demi jelasnya Tergugat I akan uraikan bahwa faktanya 13 mei 1983 Tergugat III selaku pejabat Lurah pada saat itu memberikan keterangan bahwa memang benar tanah aquo digarap oleh Tergugat IV yang kemudian tanah garapan tersebut dijual/oper alih kepada Tergugat III pada tanggal 12 Mei 1994, tidak ada yang salah semuanya berdasarkan kebenaran yang nyata dan tidak terbantahkan lagi pula sudah menjadi SHM pada saat ini jadi proses keseluruhan adalah sah dan mutlak benar justru Penggugat dalam dalilnya pada angka 5 telah salah dengan mendalilkan perjanjian over garapan antara Tergugat IV kepada Tergugat III pada tanggal 09 Januari 1994 (bukti surat akan diajukan sebagai bukti Tergugat I) oleh karena itu dalil Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak.
23. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5 dan 6 adalah mengada-ada dan tidak benar bahkan patut di duga Penggugat telah melakukan intervensi kepada ahli waris Jiman bin garip (Tergugat IV) dengan mengarang cerita untuk menguatkan gugatannya karena pada dalilnya membawa-bawa keterangan ahli waris Jiman bin garip yang notabene hanya berdasarkan asumsi sedangkan Tergugat I memiliki bukti yang kuat berupa surat keterangan serta bukti oper alih garapan dimana kesemua surat tersebut sebagai rekomendasi untuk menjadikan tanah aquo terdaftar di BPN Kab Tangerang yang kemudian di cek keabsahan dari awal asal muasal secara historis yang pada akhirnya terbukti benar dan sah di ukur dan tercatat pada buku tanah BPN, oleh karena itu patut diduga Penggugat melakukan konspirasi dengan ahli waris yang nota bene tidak mengetahui permasalahannya namun ditarik untuk membenarkan atau merekayasa seolah-olah gugatan Penggugat benar padahal hanya berdasarkan alasan yang mengada-ada lagi pula alas hak Penggugat sangat lemah.
24. Bahwa Penggugat sendiri ragu dengan menyatakan pada dalil angka 7: "perolehan hak garap Tergugat III yang seolah-olah dari Tergugat IV

Halaman 30 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sama sekali tidak mengandung kebenaran” kata seolah-olah adalah tidak pasti dan ragu sebagaimana ucapan orang yang menuduh namun ragu karena tidak memiliki bukti atau khawatir terungkap kebohongannya.

25. Bahwa secara historis tidak pernah ada itu pihak PT.Supra Varitas yang menerima pelepasan hak dari PT.Perkebunan XI karena senyatanya berdasarkan surat keterangan dari PT.PERKEBUNAN NUSANTARA VIII (dahulu PT.Perkebunan XI) adalah bukan lagi aset oleh karena itu BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat memberikan rekomendasi agar permohonan Sertipikat Tanah Tergugat I kabulkan sebagaimana surat yang dibuat dan dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat Nomor: 27-520.1-32-2000 tanggal 18 September 2000 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 2.444 M2, Terletak Di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, ATAS NAMA MALA FATMA HUSIN disetujui dan dikabulkan dengan pertimbangan-pertimbangan dan syarat-syarat sesuai hukum yaitu melalui proses pengukuran kadesteral, membayar uang pemasukan kepada Negara dan lain sebagainya sebagaimana tercantum dalam surat Keputusan Kepala kantor BPN Kanwil Propinsi Jawa barat dengan ditembuskan kepada seluruh instansi dimana letak objek tanah aquo terletak seperti kepada Kepala BPN Kab Tangerang, Bupati Tangerang bahkan kepala BPN Pusat di Jakarta.

26. Bahwa, menjawab dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8 justru yang janggal adalah pernyataan Penggugat, apa yang bisa dibuktikan dan apa yang menjadi fakta hukum?” yang ada adalah patut diduga Penggugat-lah yang menyelundupkan fakta-fakta sebenarnya dengan berdalih yang tidak bersumber pada kenyataan, senyatanya semua oper alih hak garap dapat dibuktikan secara hukum oleh karena itu tidak ada masalah secara hukum terbukti dengan terbitnya hak mutlak milik Tergugat I atas tanah aquo yang membuktikan bahwa satu-satunya pemilik adalah Tergugat I .Tergugat I tegaskan kembali bahwa Penggugat-lah yang telah mengaku-ngaku tanpa alas hak yang kuat terpotong secara hukum formil bagaimana mungkin mungkin HGU yang dimiliki oleh PT.P XI kemudian bisa jadi HGB yang dimiliki Penggugat dengan pelepasan hak yang juga belum dibalik nama

Halaman 31 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



tersertifikasi atas nama Penggugat, sungguh aneh dan mengada-ada dan justru tidak berdasar sama sekali secara hukum dan peraturan perundangan lainnya. Oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan maka sepatutnya Majelis Hakim menolaknya atau dikesampingkan karena berdasarkan pada hukum.

27. Bahwa, PENGGUGAT dalam posita poin 9, yang menyatakan tentang harga yang terjadi pada saat pengalihan hak oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III yaitu dengan harga Rp. 110.000 M2 sedangkan harga pasaran adalah sebesar Rp. 103.000 M2, dimana dikatakan TERGUGAT III merasa mendapat keuntungan sebesar Rp. 7.000/M2. Bahwa PENGGUGAT pada saat transaksi yang dimaksud di atas tidak dikenal oleh TERGUGAT I ataupun oleh TERGUGAT III dan tidak ada sama sekali hubungan apapun dan tidak ada pengaruh apapun bahkan mungkin belum ada niat apapun mengenai keberadaan PENGGUGAT. Tetapi faktanya PENGGUGAT telah sangat jauh ikut campur kedalam urusan orang lain yang telah melakukan kehidupan yang layak, jadi PENGGUGAT sangat jelas telah membuat skenario, asumsi dan rekayasa yang sangat mengada-ngada, dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sudah menjalankan hukum perjanjian dengan sempurna yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320 dan dianggap sudah selesai. Berdasarkan hal tersebut sangat patut gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

28. Bahwa, menjawab dalil PENGGUGAT pada angka 9, TERGUGAT I menyampaikan mengenai hukum perjanjian yang sudah tuntas antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III karena telah terjadi kesepakatan, dan keduanya cakap dalam mengikat suatu perjanjian jual-beli objek tanah pada saat itu lagipula semua terdokumen dengan baik secara tertulis. Mengenai hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian perjanjian adalah: "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Berdasarkan hal tersebut maka perjanjian merupakan hubungan hukum yang menimbulkan perikatan diantara para pihak yang bersifat sukarela (*Voluntary*). Sifat sukarela tersebut didasarkan pada adanya kata "mengikatkan diri" yang berbeda dengan perikatan yang lahir dari undang-undang yang

Halaman 32 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



sifatnya memaksa (*obligatory*). Dengan demikian para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian harus dapat memberikan persetujuan atau kesepakatannya secara bebas tanpa adanya unsur paksaan. Lagipula seluruh perjanjian jual beli telah memenuhi unsur syarat sahnya suatu perjanjian dibuktikan dengan adanya suatu perjanjian tertulis, sebab yang sah dan halal dan bukan suatu kejahatan semua terukur dan teruji, para pihak juga cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu melakukan perjanjian.

29. Bahwa dalam pasal 1320 KUHPdata diatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu: Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak diperlukan persyaratan tertentu agar sah dan mengikat para pihak. Sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh empat syarat pokok sebagai berikut (Pasal 1320 KUHPdata):

- Sepakat mereka yang membuat perjanjian.
- Kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- Hal tertentu.
- Sebab yang halal.

30. Bahwa, dengan ini Tergugat I menolak dengan keras dan tegas atas dalil Penggugat pada angka 15 yang menyatakan tanah aquo adalah tanah sengketa Quod Non yang benar adalah tanah aquo milik Tergugat I sah dan mutlak berdasarkan SHM No.01599 (bukti T I-11), yang terjadi kemudian pada tanggal 17 Maret 2008 tiba-tiba saja datang Penggugat beserta gerombolan orang bayarannya dengan cara kekerasan, mengintimidasi Tergugat I dan karyawan yang mengurus tanah aquo mengusir, merusak pagar, menebang pohon-pohon buah didalamnya, menguasai dan mendirikan Plang bahwa tanah tersebut akan dijual, apakah menurut Majelis hakim terhadap tindakan ini dapat dibenarkan secara hukum? Jadi bukan tanah sengketa karena dari awala memang tidak pernah sengketa justru yang menyatakan tanah sengketa adalah Penggugat yang memang dibuat sedemikian rupa dengan niat jahat ingin merampas dan menguasai tanah milik Tergugat I yang sudah bersertipikat, bagaimana seandainya tanah aquo belum atau tidak bersertipikat maka dengan mudahnya dirampas oleh yang





kuat dengan cara melanggar hukum, premanisme dan kekerasan, apakah ini Negara hukum atau bukan?.

31. Bahwa berdasarkan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun." Tergugat I adalah warga Indonesia yang harus mendapatkan perlindungan secara hukum karena Konstitusi Negara kita dengan jelas menyatakan demikian dalam perkara ini sudah sangat jelas Tergugat I di dzalimi karena tanah milik Tergugat I diambil secara paksa, dikuasai secara paksa dengan cara kekerasan apalagi Tergugat I membeli dengan cara yang sah, sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan prosedur hukum pertanahan yang benar dan dapat dibuktikan dengan sangat kuat secara hukum.
32. Bahwa, terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah menerbitkan surat yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon oleh PT Parigi Graha Permai tidak termasuk tanah yang dikuasai oleh PT.P VIII adalah suatu hal yang menjadi domain PT.PERKEBUNAN NUSANTARA VIII tersendiri lagi pula PT.PN VIII telah menerbitkan surat kepada Tergugat I yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh Direksi PT.PN VIII Nomor: SB/D.IV/4912/XII/1998 tanggal 15 Desember 1998 perihal Tanah Ex HGU Perkebunan Serpong PT.P XI Tangerang yang menjelaskan bahwa tanah yang Tergugat I maksud terletak di Jl.Pondok Kacang Raya, Desa Pondok Kacang, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang adalah tidak lagi dikuasai lagi oleh PT.PN VIII (Persero) dan tidak termasuk aset Negara.
33. Bahwa dengan sangat jelas Tergugat I yang benar sebagaimana poin-poin jawaban Tergugat I pada angka 3 s/d angka 7 diatas, karena setelah mendapatkan keterangan dan kalifikasi dari PT.PN VIII kemudian mendapatkan rekomendasi dari BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat maka dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Nama Tergugat I, justru yang menjadi janggal terhadap tanah yang sama kok bisa ada HGB yang semula HGU? apalagi sudah diteliti tidak pernah ada yang menguasai tanah aquo selain penggarap-penggarap yang mendapatkannya sebagaimana keterangan dari Tergugat III yang

Halaman 34 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



kemudian atas tanah garapan di oper alih kepada Tergugat III kemudian Tergugat III menjualnya kepada Tergugat I secara sah dan sesuai prosedur hingga terbitlah SHM No.01599 atas nama pemilik yaitu MALA FATMA HUSIN (Tergugat I), terhadap hal ini apalagi yang akan dipermasalahkan dan apalagi yang membuat seseorang bisa tiba-tiba mengakui hak milik orang lain hanya berdasarkan surat akta pelepasan hak dari HGB pula, yang anehnya seharusnya HGU karena sejarahnya tanah perkebunan yang dimiliki Negara bukan HGB yang sekarang atas nama PT.Parigi Graha Permai sedangkan badan hukum ini yaitu PT.Parigi Graha Permai juga tidak ada berdasarkan surat keterangan Kemenkumham yang faktanya PT.PARIGI GRAHA PERMAI tidak pernah ada dan tidak pernah tercatat pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Dirjen Administrasi Hukum Umum (AHU), yang benar dan tercatat pada Dirjen AHU adalah PT. PARIGIGRAHA PERMAI sebagaimana data pada data isian Akta Notaris pada data base SABH yang dibuat dan ditanda tangani oleh Anna Ferlina, SH., MH., selaku Kasi Dokumentasi dan Pengumuman badan Hukum (surat ini akan diajukan sebagai bukti Tergugat I yaitu bukti T I-12).

34. Bahwa PT.PARIGIGRAHA PERMAI berdasarkan data perseroan nomor dan tanggal akta: 27, tanggal 6 Agustus 2008 Direktur Franky Tjokrosaputro, komisariss Benny Tjokrosaputro sebagaimana data lengkap pada data perseroan yang di keluarkan oleh Kementerian hukum dan Ham Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum. Jadi PT. PARIGI GRAHA PERMAI ini yang mana? yang benar yang mana? karena faktanya PT. PARIGI GRAHA PERMAI ini tidak pernah ada, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menolak seluruh uraian dalil Penggugat karena tidak berdasar.
35. Bahwa, jawaban Tergugat I terhadap dalil Penggugat terkait dengan Sejarah perolehan hak atas tanah sengketa adalah, Penggugat berhak dan bebas menceritakan dan mengkisahkan sejarah tanah aquo namun kalau tidak berdasarkan hukum dan bukti yang kuat tentu saja tidak akan merubah fakta-fakta hukum yang sudah terjadi yaitu tanah aquo adalah milik sah dan mutlak Tergugat I berdasarkan SHM No.01599 atas nama Tergugat I dan sudah melalui serangkaian

Halaman 35 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



kegiatan pendaftaran tanah dengan melalui prosedur yang berlaku sesuai ketentuan.

36. Bahwa tergugat I melihat ada keanehan dalam gugatan, kejanggalan dalam gugatan yang mengesankan gugatan ini dibuat secara tidak cermat, tidak teliti terkesan asal-asalan seperti pada dalil gugatan Penggugat pada angka 15 disebut PTP VIII seharusnya PT.PN VIII, pada posita angka 17 ada kalimat: "bahwa pembebasan yang dilaku" dan pada posita angka 18 Penggugat menyatakan: "tanah yang dimohon adalah tanah bekas hak erfacht Verponding No 2191-2192-2193-2194 dan nomor 1551/Serpong tertulis atas nama PT Perkebunan XII Serpong terletak di Desa Pondok Kacang Timur,....dst". dalam perkara ini yang benar adalah PT.Perkebunan XI (sekarang PT.Perkebunan Nusantara VIII) jadi apa yang dimaksud dalam positanya dengan menyatakan PT Perkebunan XII adalah suatu hal yang salah oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 16 s/d angka 18 harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak berdasar dan mengada – ada.
37. Bahwa Tergugat I membantah dalil gugatan Penggugat pada angka 19 yang menyatakan: "ternyata prosedur pembebasan lahan dan perolehan hak PT Prigi Graha Permai (tulisan asli Penggugat) telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan" Quod Non karena faktanya adalah kalau sesuai tentu tidak akan terjadi pemaksaan kehendak ingin menguasai atas tanah yang sudah bersertifikat lagipula hampir semua posita Penggugat tidak jelas dalam menjelaskan duduk persoalannya, hanya mengaku-ngaku dan parahnya lagi hanya bermodalkan pelepasan hak dari HGB yang memiliki HGB tersebut badan hukum yang diduga fiktif, serta tidak mempunyai alas hak atas tanah aquo, nilai hak dibawahnya (HGB) menggugat SHM. Oleh karena itu harus ditolak gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
38. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 20 karena tidak berdasar, justru yang dirugikan adalah Tergugat I sebagai pemilik sah dan mutlak atas tindakan/perbuatan melawan hukum Penggugat yang merampas hak milik Tergugat I dengan cara menyerobot masuk ke tanah milik Tergugat I, kerugian Tergugat I

Halaman 36 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



secara materiil dan immateriil telah sangat nyata yaitu tidak dapat menggunakan tanah aquo yang seharusnya menghasilkan dan secara immateriil ketenangan Tergugat I terganggu dengan adanya gugatan ini dan dengan tindakan yang dilakukan oleh Penggugat dengan menyerobot masuk dan merusak pagar tanah milik Tergugat I pada tanggal 17 Maret 2008.

39. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil pada angka 21 Penggugat, karena hanya mengarang dan tidak berdasar, hanya mengkhayal, malu dengan rekan bisnis atas tanah yang tidak dimilikinya seharusnya yah memang malu karena tanah aquo bukan milik Penggugat tapi malah menguasai tanpa hak.
40. Bahwa atas dalil posita angka 22 dengan tegas Tergugat I menyatakan sama sekali tidak ada sedikitpun perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena Tergugat I merupakan pemilik sah dan mutlak atas tanah aquo dan seharusnya Negara dan atas nama hukum melindungi karena Tergugat I merupakan satu-satunya pemilik tanah dan dibuktikan pemilik sah dan mutlak dengan SHM No.01599 (diperoleh dengan cara yang sah melalui prosedur hukum yang sah dan sesuai ketentuan). Oleh karena gugatan penggugat tidak berdasar maka seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
41. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 23 yang meminta sita jaminan karena tidak berdasarkan hukum, sembarangan dalam memohon justru sebaliknya Majelis Hakim Yang Mulia memerintahkan agar orang-orang Penggugat yang saat ini masih berada di tanah milik tergugat I segera pergi dan agar tidak mengangangi hak milik Tergugat I.
42. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras, tegas dan membantah dalil posita gugatan Penggugat pada angka 24 dan 25 karena tidak berdasar, mengada-ada, mengaku-ngaku dengan dalih memiliki tanah hak milik Tergugat I dengan tanpa hak yang jelas. Apalagi pada posita angka 24 sungguh lucu dan menggelikan yaitu disebutkan oleh Penggugat: "bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat-tergugat dan Turut tergugat I dan Turut tergugat III, IV, V, VI, VII, Turut Tergugat VIII, IX dan X telah melakukan.....dst" Apakah ada Turut Tergugat



V, VI, VII s/d Turut Tergugat X dalam perkara ini?? (silakan lihat kembali gugatan).

43. Bahwa terhadap permintaan Penggugat kepada majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah SHM No.01599 juga terhadap permintaan dwangsom serta permintaan putusan dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraad*) harus ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia karena tidak berdasar hukum.
44. Bahwa setelah dipelajari dan dicermati Nampak gugatan Penggugat seluruh dalil-dalilnya hanya mengada-ada, tidak berdasar, hanya berdalih saja dengan alasan-alasan yang dibuat-buat bahkan dalam posita/dalil-dalilnya banyak kesalahan dalam pokok perkara, oleh karena itu sudah sangat patut Majelis Hakim yang Mulia menolaknya.

**B. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan dalam jawaban pada pokok perkara dianggap terulang kembali dalam gugatan Rekonsensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa, dalam Rekonsensi ini Penggugat dalam pokok perkara disebut Tergugat Dalam Rekonsensi sedangkan Tergugat I dalam pokok perkara disebut Penggugat Dalam Rekonsensi.
3. Bahwa, Penggugat Rekonsensi adalah pembeli tanah yang sangat beritikad baik yaitu ketika akan membeli tanah aquo dari Tergugat III Penggugat Rekonsensi telah melakukan serangkaian kegiatan yaitu dengan meneliti dan meminta segala dokumen yang dibutuhkan untuk lebih akuratnya data serta sejarah tanah aquo, selain itu Penggugat Rekonsensi juga telah meminta keterangan-keterangan/klarifikasi-kalrifikasi kepada pihak-pihak/instansi-instansi yang berwenang pada saat itu.
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah meminta klarifikasi kepada Kepala Desa Pondok Kacang Timur pada saat itu (Kasirudin, BA) bahkan transaksi jual beli tanah aquo antara Penggugat Rekonsensi dengan H.Abdullah AB (Tergugat III dalam konpensi) bertempat di Kantor Kepala Desa Pondok Kacang Timur disaksikan oleh Kepala

Halaman 38 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Pondok Kacang Timur pada tanggal 09 Januari 1997 dengan dilengkapi surat keterangan jaminan tidak sengketa yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak penjual tanah (H.Abdullah AB) dan H Abdullah AB bersedia membantu proses pembuatan SHM atas nama Penggugat Rekonpensi.

5. Bahwa, selain itu Penggugat Rekonpensi juga melakukan serangkaian kegiatan-kegiatan untuk memenuhi syarat pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan Hak milik (permohonan SHM) yaitu dengan berkirim surat kepada PT.Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT. Perkebunan XI) sebagai pemegang HGU dan mendapatkan balasan surat yaitu balasan dari Direksi PT. PN VIII nomor: SB/D.IV/4912/XII/1998 tanggal 15 Desember 1998 perihal Tanah Ex HGU Perkebunan Serpong PT.P XI Tangerang yang menjelaskan bahwa tanah yang Penggugat Rekonpensi maksud terletak di Jl.Pondok Kacang Raya, Desa Pondok Kacang timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang adalah tidak lagi dikuasai lagi oleh PT.PN VIII (Persero) dan tidak termasuk aset Negara.
6. Bahwa, sebagaimana pada uraian posita angka 2 s/d angka 11 pada konpensi yang telah diuraikan dan jelaskan secara jelas mengenai serangkaian proses serta kronologi bagaimana Penggugat Rekonpensi mendapatkan tanah aquo secara sah dan sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana suatu uraian yang satu dan tidak terpisahkan sebagai satu kesatuan dalil dalam Konpensi dan dalil dalam Rekonpensi pada gugatan Rekonpensi ini maka Penggugat Rekonpensi menyampaikan kembali, bahwa berdasarkan surat yang dibuat dan dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat Nomor: 27-520.1-32-2000 tanggal 18 September 2000 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 2.444 M2, Terletak Di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, ATAS NAMA MALA FATMA HUSIN disetujui dan dikabulkan dengan pertimbangan-pertimbangan dan syarat-syarat sesuai hukum yaitu melalui proses pengukuran kadesteral, membayar uang pemasukan kepada Negara dan lain sebagainya sebagaimana tercantum dalam surat Keputusan Kepala kantor BPN Kanwil Propinsi Jawa Barat dengan ditembuskan kepada seluruh instansi dimana letak objek tanah aquo terletak seperti kepada Gubernur Jawa Barat, Kepala

Halaman 39 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



BNP Kab Tangerang, Bupati Tangerang, Kepala kantor Pajak bumi dan Bangunan Tangerang, kepala KPP wilayah IV Propinsi Jawa Barat, bahkan kepala BNP Pusat di Jakarta.

7. Bahwa, suami Penggugat Rekonpensi juga telah berkirin surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab Tangerang pada tanggal 1 Oktober 1997 yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi berminat membeli tanah aquo dan mohon pengecekan dan keterangan dari BNP Kantor Pertanahan Kab Tangerang mengenai tanah tersebut apakah pernah dibebaskan oleh/termasuk dalam izin lokasi dari suatu perusahaan, perorangan atau pemerintah dan memohon surat pernyataan dari BNP Kab tangerang mengenai status tanah aquo untuk selanjutnya dapat dilakukan pengurusan sertifikat.
8. Bahwa, setelah itu suami Penggugat Rekonpensi juga berkirin surat kepada pemda Kab tangerang UP Kepala Seksi HHT BNP Kab Tangerang tertanggal 29 Oktober 1998 yang pada pokoknya isi surat adalah mohon informasi mengenai status tanah aquo.
9. Bahwa segala proses pengurusan sertifikat tanah aquo berjalan dengan baik tanpa halangan dan seluruh prosedur pengurusan sertifikat Penggugat Rekonpensi telah jalani sesuai peraturan perundangan dan prosedur hukum yang berlaku demi prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi suatu hal yang mengganggu atas tanah milik Penggugat Rekonpensi di kemudian hari.
10. Bahwa, setelah seluruh syarat-syarat dan prosedur pengurusan sertifikat atas tanah milik Penggugat Rekonpensi dipenuhi dan terbukti tidak ada kendala apapun juga atas tanah aquo, dilakukan pengukuran atas tanah oleh BNP Kab Tangerang, sebelum sertipikat jadi di umumkan terlebih dahulu di kantor desa tidak ada yang keberatan setelah batas waktu yang ditetapkan maka berdasarkan hal-hal tersebut dan melalui pertimbangan-pertimbangan diberikanlah suatu bukti hak milik mutlak, sah dan kuat oleh BNP Kabupaten Tangerang yaitu SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS NAMA: MALA FATMA HUSIN (Penggugat Rekonpensi) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01599 Surat Ukur tanggal 12 Februari 2001 Nomor Surat ukur: 509/Pondok Kacang Timur/2001 Luas 2.444 M2 terletak di

Halaman 40 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Desa/Kelurahan Pondok Kacang Timur.

11. Bahwa, selanjutnya Penggugat Rekonpensi menjalani kehidupan dengan tenang sebagaimana rutinitas biasa karena segala proses pengurusan sertifikat Hak Milik atas tanah aquo telah selesai dengan lancar dan Penggugat Rekonpensi merasa aman atas tanah yang dibelinya dengan uang hasil jerih payah hasil menabung selama Penggugat Rekonpensi dan suami bekerja karena telah ber-sertifikat yang merupakan Hak Milik Mutlak yang paling atas dan tidak ada batas waktu.
12. Bahwa sejak dibeli sampai dengan awal tahun 2008 Penggugat menikmati hasil kebun dengan baik, Pajak Bumi dan bangunan juga dibayar setiap tahun secara rutin dan sudah balik nama wajib pajaknya atas nama Penggugat Rekonpensi, kemudian tanah aquo yang sudah di kelilingi pagar batako, dipagar dan digembok dan digarap oleh tukang kebun suruhan Penggugat Rekonpensi dimana tanah aquo di tanam pohon-pohon pisang, rambutan, mangga dan pohon-pohon lainnya.
13. Bahwa, keadaan berubah yaitu kejadian penyerobotan atas tanah milik Penggugat Rekonpensi yang sangat membuat shock/kaget Penggugat Rekonpensi seperti dalam keadaan mendapatkan musibah yang sangat jauh dari hal-hal yang tidak pernah dibayangkan sebelumnya, yaitu pada tanggal 17 Maret 2008 Penggugat Rekonpensi mendapatkan kabar melalui telephone dari Trisno (Anak H. Abdullah AB) bahwa segerombolan orang masuk kedalam area tanah milik Penggugat Rekonpensi dengan membawa bambu, kayu dan alat lainnya.
14. Bahwa mereka masuk dengan cara merusak pintu pagar kebun yang dikunci dengan cara merusak pintu pagar yang digembok dengan rantai, kemudian orang-orang tersebut mengintimidasi tukang kebun/ yang merawat kebun yaitu anak alm Jiman bin Garip yang diberi kuasa juga untuk merawat dan menanam pohon – pohon buah setelah ayahnya yaitu Jiman bin garip meninggal, dengan cara kekerasan dan premanisme mereka mengusir yang kemudian ternyata orang-orang

Halaman 41 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



NTT ini diketahui adalah merupakan orang-orang bayaran suruhan Tergugat Rekonpensi (Susanto Darma Putra).

15. Bahwa Tergugat Rekonpensi membawa kurang lebih 20 (dua puluh) orang bayaran untuk datang menyerobot, memaksa masuk dengan cara merusak pagar, mengusir anak alm Jiman bin garip yang mengurus tanah aquo dengan membawa potongan-potongan kayu, bamboo dan alat lainnya, bahkan plang nama tanda milik SHM 01599 di bongkar, dibuang kemudian tanaman-tanaman yang tumbuh di atas tanah aquo dibabat, ditebang, dirusak dan pada hari itu juga sudah disiapkan bahan-bahan material untuk mendirikan bangunan base camp orang-orang suruhan Tergugat Rekonpensi.
16. Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak mampu melawan atas penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi, karena Negara Indonesia adalah Negara hukum sebagaimana Pasal 1 ayat 2 UUD 1945: "Menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Hukum" maka Penggugat Rekonpensi mohon perlindungan kepada aparat penegak hukum dalam hal ini Kepolisian Republik Indonesia atas Perbuatan semena-mena, perbuatan premanisme dengan memaksa mengambil hak milik orang lain dalam hal ini adalah tanah aquo milik Penggugat Rekonpensi kepada Kepolisian Resort Tangerang.
17. Bahwa kemudian pihak Kepolisian dari POLRES Tangerang memasang garis Polisi (Police Line) dan memaksa orang-orang NTT bayaran Tergugat Rekonpensi keluar dari tanah milik Penggugat Rekonpensi. Namun selang beberapa hari kemudian POLICE LINE dibuang oleh orang-orang suruhan Tergugat Rekonpensi dan mereka masuk kembali ke tanah milik Penggugat Rekonpensi.
18. Bahwa serangkaian tindakan/perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi melalui orang-orang bayarannya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar hukum pidana dan hukum Perdata yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah dengan seluas 2.444 M2 terletak di Desa/kel Pondok Kacang Timur, Pondok Aren, Kab. Tangerang, Propinsi Banten sebagaimana dibuktikan dengan SHM No.01599 secara sah dan mutlak bukti kepemilikan yang kuat.

Halaman 42 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



19. Bahwa mengenai hak milik seseorang atas sesuatu yang dimilikinya adalah dilindungi secara konstitusi sebagaimana termaktub dalam konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun." Penggugat Rekonpensi adalah warga Indonesia yang harus mendapatkan perlindungan secara hukum karena Konstitusi Negara kita dengan jelas menyatakan demikian dalam perkara ini sudah sangat jelas Penggugat Rekonpensisudah sangat di dzalimi karena tanah milik Penggugat Rekonpensi diambil secara paksa, diserobot dengan cara kekerasan, dikuasai secara paksa dengan cara kekerasan/premanisme apalagi Penggugat Rekonpensi membeli dengan cara yang sah, sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan prosedur hukum pertanahan yang benar dan dapat dibuktikan dengan sangat kuat secara hukum.
20. Bahwa sejak peristiwa penyerobotan tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi tentu saja dan pasti Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan secara materiil dan immateriil yaitu saat ini tanah aquo dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi dengan cara bar-bar seakan Negara ini tidak ada hukum, seakan Negara hanya hukum rimba dimana yang kuat memakan yang lemah tanpa memperdulikan apakah tanah itu milik orang lain atau apakah benar atau salah tindakan yang dilakukan oleh seseorang. Penggugat terganggu secara psikis, mental dan fikiran karena peristiwa penyerobotan tersebut, secara materiil Penggugat tidak dapat masuk, beristirahat di tanah milik Penggugat Rekonpensi, menikmati tanah aquo atas yang ada didalamnya maupun yang tumbuh diatasnya.
21. Bahwa serangkaian perbuatan – perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana telah diuraikan Penggugat Rekonpensi pada posita gugatan Rekonpensi poin angka 13 s/d angka 19 telah masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 BW/KUHPerdara yang berbunyi:





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

22. Bahwa Penggugat Rekonpensi sampaikan agar terang dan jelas mengenai Perbuatan Melawan Hukum materiil yang berada dalam lingkungan hukum Perdata, juga mengingatkan Tergugat Rekonpensi tentang teori hukum perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagai terurai berikut ini. Dalam Hukum Perdata *Onrechtmatigedaad* sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 BW/KUHPerdata disebutkan bahwa:

#### 1. Pengertian

Perbuatan melawan hukum yaitu menyangkut perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain yaitu berupa:

- Hak-hak perorangan, seperti: Kebebasan, kehormatan, nama baik, dan lain-lain.
- Hak-hak atas harta kekayaan, seperti: Hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.

#### 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis. Menurut R. Setiawan, SH. Kewajiban hukum itu adalah kewajiban menurut Undang-Undang. Kewajiban hukum ditafsirkan secara sempit karena rumusan Hoge Raad mengenai perbuatan melawan hukum diambil alih dari rencana Undang-Undang Tahun 1983, dimana ditafsirkan bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang. Termasuk dalam kategori ini adalah perbuatan-perbuatan pidana, seperti: pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan. Kewajiban hukum itu juga adalah menyangkut tugas-tugas dari seseorang yang menurut peraturan wajib dilakukannya.

#### 3. Bertentangan dengan kesusilaan

Kesusilaan berarti kesopaan, kehalusan, adat yang berasal dari kata susila. Susila bermakna: sopan, tertib, beradab halus (Sutan

Halaman 44 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



Muhamad Zain: 755). Oleh karena itu tindakan/tingkah laku yang bertentangan dengan moral yang hidup dan terpelihara dalam kehidupan masyarakat, demikian juga adat-istiadat yang hidup dan terpelihara di tengah-tengah masyarakat sebagai norma hukum adalah melawan hukum. Akan tetapi sulit memberikan pengertian yang pas tentang kesusilaan.

4. Bertentangan dengan kepatutan

Tindakan anggota masyarakat/seseorang haruslah sesuai dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas pergaulan, baik terhadap diri atau barang orang lain. Oleh karena itu dalam tindakan-tindakan harus memperhatikan kepentingan bersama di samping kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain.

Adapun tindakan-tindakan yang dianggap bertentangan dengan kepatutan itu adalah sebagai berikut:

- Perbuatan yang sangat merugikan orang lain, tanpa kepentingan yang layak.
- Perbuatan yang tidak berguna, yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain. dimana menurut manusia normal hal tersebut harus diperhatikan.

Contoh mengenai hal itu, adalah penyalahgunaan hak (Misbruik Van Recht/Abus de Droit). Penyalahgunaan hak sedemikian rupa sehingga merugikan orang lain (RM Suryodiningrat 1982:36).

23. Bahwa dari uraian berdasarkan fakta-fakta yang telah terjadi serta didukung tentang konsepsi Perbuatan Melawan Hukum secara undang-undang diatas telah nyata bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sudah tidak terbantahkan lagi memang terbukti Tergugat Rekonpensi telah melanggar hak subjektif seseorang dalam hal ini masuk ke tanah hak milik Penggugat Rekonpensi dengan cara – cara yang juga melanggar hukum.

24. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah nyata dan sempurna melanggar Hukum dan melanggar kepatutan, melanggar hak kebendaan orang lain (Penggugat Rekonpensi), hak kekayaan, hak perorangan,



namabaik seseorang. Perbuatan Tergugat Rekonsensi juga telah melanggar kesusilaan, sopan santun dan adat dalam suatu masyarakat yang beradab, merugikan orang lain menjatuhkan martabat seseorang serta dengan sangat jelas dengan sewenang-wenang menggunakan kekerasan, kekuatan/premanisme menyuruh orang-orang bayaran untuk menyerobot, menguasai tanah milik orang lain seakan-akan Negara kita ini bukan Negara hukum, membayarkan orang lain, menghina institusi Negara dalam hal ini Badan Pertanahan nasional yang telah mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM NO.01599) sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah dan mutlak dan menabrak konstitusi yaitu Pasal 28H ayat 4 UUD 1945 serta melanggar Hak Asasi manusia yaitu hak Penggugat Rekonsensi dalam aspek harta milik Penggugat Rekonsensi.

25. Bahwa senyatanya Penggugat Rekonsensi telah mengalami kerugian materiil berupa tidak dapat dimanfaatkannya tanah aquo milik Penggugat Rekonsensi, di babatnya pohon-pohon buah yang sudah tumbuh dan menghasilkan setiap musim buah, dan jika disewakan akan menghasilkan uang sewa yang seharusnya dapat dinikmati oleh Penggugat Rekonsensi, adapun kerugian secara materiil secara keseluruhan adalah sebagai berikut:

- a. Hasil kebun dan pertanian tanah tersebut per-tahunnya Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) x 7 (dihitung sejak penyerobotan yaitu sejak tahun 2008 s/d 2016) = Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah).
  - b. Jika disewakan per-tahunnya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 7 = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
  - c. Biaya-biaya untuk menghadapi atas adanya gugatan ini Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah).
- Total kerugian materiil adalah: 210.000.000 + 700.000.000 + 100.000.000 = Rp. 1.010.000.000,- (Satu Milyar Sepuluh Juta Rupiah).

26. Bahwa kerugian Immateriil atas segala rangkaian tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi menyebabkan kehidupan Penggugat Rekonsensi terganggu secara psikis, fikiran, keresahan, terdzolimi,



ketenangan yang terganggu tentunya tidak bisa dinilai dengan uang namun dapat diperkirakan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

27. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memerintahkan melalui putusan yang resmi ditulis dalam ammar putusan agar Tergugat Rekonsensi secepatnya angkat kaki dengan membawa seluruh yang dibawahnya termasuk memerintahkan orang-orang bayarnya agar hengkang mengangkat kaki dari tanah milik Penggugat Rekonsensi, men-stop upaya-upaya mengangkangi tanah aquo milik Penggugat Rekonsensi yang saat ini dikangkangi, dikuasai dengan cara melakukan serangkaian tindakan-tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan pada dalil-dalil dan fakta-fakta di atas.
28. Bahwa, guna menghindari Tergugat Rekonsensi tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini dan juga menghindari gugatan Rekonsensi ini tidak sia-sia maka sudah cukup alasan secara hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Gempol No.17 Bambu Apus, Ceger, Jakarta Timur dan sebidang tanah diatasnya bangunan bengkel Lotech Motor Sport terletak di Jl. Terogong Raya, Cilandak.
29. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan dan dipatuhinya putusan oleh Tergugat Rekonsensi maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya untuk tiap hari keterlambatan dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika.
30. Bahwa, gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi dalam Rekonsensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, mutlak dan otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang berbunyi: "*Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit”.*

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang terungkap dalam Jawaban Tergugat I diatas, maka dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

DALAM PUTUSAN SELA

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).
3. Menyatakan bahwa Tergugat I sebagai pemilik tanah yang benar, sah dan mutlak secara hukum sebagaimana bukti SHM No.01599 atas nama MALA FATMA HUSIN seluas 2.444 M2 dengan surat ukur tanggal 12 Februari 2001, No. 509, Pondok Kacang timur/200.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01599 atas nama MALA FATMA HUSIN seluas 2.444 M2 dengan uraian surat ukur tanggal 12 Februari 2001, No. 509, Pondok Kacang timur/2001 yang telah dikeluarkan oleh BPN Kab Tangerang karena sudah melalui ketentuan syarat-syarat dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum HGB No.3438 karena cacat hukum dan administrasi karena terbukti melalui surat rekomendasi dari Kepala BPN/Menteri Agraria dan tata Ruang Nomor: 2594/26.3-800/VI/2016

Halaman 48 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 6 Juni 2016 yang isinya merekomendasikan kepada BPN Kab Tangerang agar membatalkan HGB No.3438 tersebut karena cacat secara administrasi, letak gambar salah tidak sesuai dengan kenyataan (letak fisik dan gambar berbeda) dan yang paling parah adalah SHGB 3438/Pondok Kacang Timur OVER LAPPING/TUMPANG TINDIH mengambil tanah SHM No.01599, SHM No.1475, SHM No.1476 dan SHM No.2346 (milik Tergugat II) dan SHGB No.3438 An, PT. PARIGI GRAHA PERMAI cacat secara administrasi dan dapat dibatalkan.

6. Menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat terhadap tanah SHM No.01599 karena tidak berdasar.
7. Menolak ganti rugi materiil dan immateriil yang dimohonkan Penggugat karena tidak terbukti secara hukum dan tidak berdasar.
8. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta/Pernyataan pengoperan hak garap tanggal 13 Mei 1983 karena ditanda tangani kedua belah pihak secara sukarela.
9. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta/Perjanjian pengoperan hak garap tanggal 12 Mei 1994 karena ditanda tangani kedua belah pihak secara sukarela, secara tertulis lengkap.
10. Menolak dwangsom yang diajukan Penggugat karena tidak berdasar.
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

### DALAM REKONPENSİ

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konsensi telah terbukti melakukan serangkaian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).
3. Memerintahkan agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konsensi segera keluar dan pergi secepatnya angkat kaki dengan membawa seluruh yang dibawahnya termasuk memerintahkan orang-orang bayarannya/pengawal-pengawalnya agar hengkang angkat kaki dari tanah milik Penggugat Rekonsensi, men-stop upaya-upaya mengangangi tanah aquo milik Penggugat Rekonsensi yang

Halaman 49 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



saat ini dikangkangi, dikuasai dengan cara melakukan serangkaian tindakan-tindakan Perbuatan Melawan Hukum.

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi materiil secara keseluruhan dengan perhitungan sebagai berikut:
  - a. Hasil kebun dan pertanian tanah tersebut per-tahunnya Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) x 7 (dihitung sejak penyerobotan yaitu sejak tahun 2008 s/d 2016) = Rp. 210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta rupiah).
  - b. Jika disewakan per-tahunnya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 7 = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
  - c. Biaya-biaya untuk menghadapi atas adanya gugatan ini Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).Total kerugian materiil adalah: 210.000.000 + 700.000.000 + 100.000.000 =  
  
Rp. 1.010.000.000,- (Satu Milyar Sepuluh Juta Rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) berupa tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Gempol No.17 Bambu Apus, Ceger, Jakarta Timur dan sebidang tanah diatasnya bangunan bengkel Lotech Motor Sport terletak di Jl. Terogong Raya, Cilandak.
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi membayar *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya untuk tiap hari keterlambatan dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi.
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, *ex aequo et bono*.

Jawaban Tergugat II:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan keras dan tegas seluruh dalil Penggugat yang disampaikan dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa benar Tergugat II adalah pemilik dari tanah aquo dengan dibuktikan melalui SERTIFIKAT HAK MILIK yaitu atas tiga bidang tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1475 (Bukti T II-1), SHM No. 1476 (Bukti T II-2) dan SHM No. 2346 (Bukti T II-3) sebagai bukti hak terkuat dan terpenuh (*Free Hold Title*) dimana tidak ada jangka waktu atau batas waktu dalam kepemilikannya.
3. Bahwa Tergugat II sebagai pemilik tanah aquo adalah pembeli yang sangat beritikad baik dan segala hal menyangkut pembelian tanah dari proses awal sampai dengan terbitnya Sertipikat atas ketiga bidang tanah aquo sudah melalui tahapan-tahapan dan proses yang cermat, teliti dan telah memenuhi syarat-syarat, prosedur-prosedur sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No. 1475, SHM No. 1476 dan SHM No. 2346 atas nama Tergugat II sebagai hasil dari proses pendaftaran jual beli dari ketiga bidang tanah aquo dimana ada pemindahan hak di catat pada buku tanah serta memperluas pembuktian yaitu jual belinya dapat diketahui umum atau siapa saja yang berkepentingan.
5. Bahwa, dalil Penggugat harus dibuktikan terkait dengan adanya tuduhan kepada Tergugat II yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan mengatakan menguasai tanpa hak atas tanah sengketa, dengan ini Tergugat II menyatakan sesungguhnya Penggugat-lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuduhan-tuduhan tidak berdasar dan dengan cara-cara premanisme mengklaim tanah milik Tergugat II yang telah Tergugat II miliki lama dan telah berdiri bangunan-bangunan rumah milik Tergugat II.
6. Bahwa, terbukti Penggugat adalah pengganggu hak milik orang lain dengan gaya-gaya premanisme menuding jual beli cacat hukum dan hal-hal tindakan yang meresahkan masyarakat dilingkungan tempat Tergugat II tinggal dan menguasai tanah kebun milik Tergugat I yang berdekatan letaknya dengan rumah Tergugat II.

Halaman 51 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat telah melecehkan lembaga Negara yaitu BADAN PERTANAHAN NASIONAL yang telah mengeluarkan Sertifikat Hak Milik dengan melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh hukum, melalui penelitian, pengukuran atas tanah, membuat gambar kemudian mengumumkan kemudian mencatatnya dalam buku tanah dan seluruh rangkaian kegiatan pendaftaran atas tanah aquo, oleh karena itu telah nyata Penggugat menantang dan melecehkan lembaga Negara BPN.
8. Bahwa Penggugat telah salah tanggal dalam gugatannya, pada dalil posita angka 1 Penggugat menulis: "atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3438 yang diuraikan dalam surat ukur/Gambar situasi tanggal 02 Januari 1994 No 242/1994 seluas 4.217 M2 padahal itu salah yang benar surat ukur/gambar situasi dalam HGB 3438 adalah tertanggal 12 Januari 1994 No.242 seluas 4.217 M2 (Bukti T II- 4).
9. Bahwa Tergugat II tidak mengerti mengenai gugatan Penggugat ini, yang dimana yang dimaksud oleh Penggugat, sudah menuduh Tergugat II dengan mengatakan cacat hukum. Melecehkan lembaga Negara dalam membuat gugatan saja sudah salah tanggal yang berarti telah salah seluruhnya, HGB mana yang dimaksud dan tanah mana yang dimaksud Penggugat?.
10. Bahwa HGB No.3438 jika memang benar adalah masih milik PT.Parigi Graha Permai sejak diterbitkannya SHGB tersebut yaitu tanggal 12 Januari 1994 (bukan 02 Januari 1994 sebagaimana dalil posita angka 1 Penggugat).
11. Bahwa Akta Pelepasan Hak atas 2 (dua) bidang HGB 3438 seluas 4.217 M2 Kel.Pondok Kacang Timur, Kec Pondok Aren, Tangerang Selatan dan HGB 3439 seluas 18.932 M2 pelepasan Hak No.61 tanggal 20 Juni 2005, sejak 1994 sampai dengan 2005 bukan waktu yang sebentar kurang lebih 11 tahun lebih masih atas nama PT. Parigi Graha Permai hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sendirilah yang seharusnya merasa dirugikan oleh PT.Parigi Graha Permai dan Penggugat tidak teliti dalam hal ini oleh karena itu yang dipertanyakan KENAPA PENGUGAT TIDAK MENGGUGAT ATAU MELAPORKAN PT.PARIGI GRAHA PERMAI jika ternyata Penggugat dirugikan dengan adanya perkara ini, bukannya malah melakukan tindakan melanggar Hukum dengan merampas hak milik Tergugat I dan Tergugat II bahkan sampai menggugat Tergugat II.

Halaman 52 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa telah jelas Penggugat merupakan orang yang pekerjaannya mengganggu ketenangan dan ketentraman orang lain dalam kehidupan bermasyarakat, sudah jelas pada objek tanah aquo tersebut sudah berdiri bangunan-bangunan rumah diatasnya dengan masing-masing ada bukti kepemilikan yang kuat berupa SHM, pertanyaannya apakah Penggugat tidak melihat? Seharusnya jangan dibeli.
13. Bahwa kejadian penyerobotan tanah masuk ke area tanah hak milik orang lain sudah sangat jelas tidak beritikad baik dan itikadnya ingin menguasai tanah yang bukan milik Penggugat, bahkan Tanah Tergugat I dan tanah Tergugat II yang sudah mempunyai kekuatan hukum sesuai UU No.5 tahun 1960 yaitu UU Agraria yang berlaku di Negara Indonesia dan Penggugat tahu alasannya bahwa tanah dimaksud adalah tanah Tergugat I dan Tergugat II.
14. Bahwa telah sangat jelas Penggugat sudah lama mengintip tanah tersebut sampai mengatakan tidak ada penggarap padahal Penggugat bukan orang asli dan dekat dari objek tanah aquo, jadi patut diduga siapakah yang memberikan informasi bohong (keterangan palsu) kepada Penggugat yang sangat Nampak diduga adalah pemain tanah dan pencari masalah, dan hal ini merupakan dalil yang mengada-ada dan membuat skenario.
15. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangat jelas bahwa PENGUGAT diduga merupakan PERAN PEMILIK yang dibuat skenario seolah-olah sebagai pemilik untuk mendapatkan tanah dengan cara ingin merebut dan mengambil alih dari pemilik yang sah dan sempurna yang telah memiliki bukti yang kuat yaitu pemegang SHM No.01599 atas nama Tergugat I dan pemegang SHM No. 1475, SHM No. 1476 dan SHM No. 2346 atas nama Tergugat II.
16. Bahwa oleh karena berbagai niat dan beritikad tidak baik dengan cara mengintip, mengiming-imingi dengan memanfaatkan dan melibatkan orang disekelilingnya yang bisa dijadikan partner PENGUGAT dengan terus mencari kelemahan dengan berbagai cara dan skenario seolah-olah tanah tersebut di over alihkan dengan tidak benar tetapi ternyata TERGUGAT II I adalah orang yang taat hukum, yang beritikad baik, orang yang sudah menjalankan segala ketentuan hukum yang berlaku sehingga terbukti tanah aquo tersebut adalah milik Tergugat II yang sudag bersertifikat.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang terungkap dalam jawaban Tergugat II diatas, maka dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang

Halaman 53 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap SHM No.1475, SHM No.1476 dan SHM No.2346 yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh BPN Tangerang Selatan.
3. Menyatakan Tergugat II sebagai pemilik sah dan penuh atas ketiga bidang tanah aquo dan pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
5. Menyatakan Penggugat sebagai pelaku Perbuatan Melanggar Hukum dan tidak berlaku dan tidak berkekuatan Hukum tetap HGB No.3438.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya –biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat III:

I. Tentang Ketidak Sempurnaan Pihak Yang Dijadikan Tergugat III

Bahwa dalam surat gugatan aquo para pihak yang dijadikan Tergugat dan Turut Tergugat adalah terdiri dari 7 (tujuh) Tergugat, yang dimulai dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VII sedangkan Turut tergugat adalah terdiri dari 4 (empat) Turut Tergugat, yakni mulai dari Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV.

Namun demikian ternyata mulai dari Tergugat III sampai Tergugat VII, yang dijadikan Tergugat oleh Pihak Penggugat adalah ahli waris tanpa menyebutkan dengan jelas siapa yang dimaksudkan sebagai ahli warisnya itu.

Ahli Waris adalah subjek hukum, sehingga sebagai subjek hukum tentunya mempunyai identitas diri baik nama dan atau alamat sebagai identitas minimal dari setiap subjek hukum. Tetapi in casu hal ini tidak dipenuhi oleh Penggugat karena Penggugat hanya mencantumkan pihak sebagai Tergugat III adalah ahli waris H.Abdullah H.Bona.begitu pula hal nya dengan relas panggilan

Halaman 54 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



sidang yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanpa menyebutkan siapa yang dimaksud yang dipanggil untuk hadir dipersidangan.

Bahwa in casu kerancuan penempatan Ahli Waris H Abdullah A Bona tanpa menyebutkan ahli waris yang mana yang dimaksud sebagai Tergugat III adalah dibuktikan dengan hadirnya dalam persidangan ini 3 (tiga) subjek hukum sebagai ahli waris H Abdullah A Bona dari pernikahannya dengan Ibu Hj. Suanih sementara relas panggilannya hanya 1 (satu).

Bahkan sebelumnya telah hadir dipersidangan ini yaitu saudara Sutrisno Wijaya yang semula berkapasitas sebagai kuasa dari Tergugat III, dimana saudara Sutrisno Wijaya sendiri adalah anak dari Ny. Sobihat yang menikah dengan H.Abdullah A Bona sehingga saudara Sutrisno Wijaya adalah anak bawaan dalam pernikahan antara H.Abdullah A Bona dengan Ny.Sobihat.

Bahwa disamping uraian ahli waris dari H.Abdullah A Bona seperti tersebut diatas, masih banyak lagi ahli waris lainnya, mengingat H.Abdullah A Bona semasa hidupnya menikah lebih dari 6 (enam) kali.

Bahwa hal ini membuktikan bahwa Penggugat menggampangkan persoalan dan secara asal dalam mengajukan gugatan dengan menjadikan ahli waris H.Abdullah A Bona sebagai Tergugat III tanpa mendetil menyebutkan identitas siapa dan ahli waris yang mana yang dijadikan sebagai Tergugat III tersebut.

Bahwa adapun kami 3 (tiga) ahli waris dari H.Abdullah A Bona yang hadir dipersidangan ini sebagai ahli waris Tergugat III disebabkan karena taat dan patuh terhadap adanya panggilan dari Negara dalam hal ini institusi Pengadilan dan tidak lebih dari itu, meskipun relas panggilannya hanya 1 (satu) dan tanpa nama.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka gugatan aquo wajib ditolak, karena pihak yang digugat khususnya Tergugat III sampai dengan Tergugat VII bukanlah subjek hukum dan atau badan hukum tetapi hanyalah berupa istilah hukum yakni ahli waris.

## **II. Tentang Kekeliruan Perbuatan Hukum Yang di Gugat**

### **a. Tentang yang berbuat yang bertanggung jawab.**

Bahwa in casu Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan tentang adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatannya pada poin 10,20 dan 22 serta sebagaimana petitumnya pada poin 2 dan poin 7.

Halaman 55 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengertian dan unsur-unsur yang dimaksud dalam kategori perbuatan yang melawan hukum adalah terdapat dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang bunyinya sebagai berikut: *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.*

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut sangat jelas maknanya yaitu orang yang menimbulkan kerugian itu yang diwajibkan untuk menggantikan kerugian yang dimaksud. Dan sangat jelas tanpa ada unsur ahli waris. Sehingga adalah suatu kekeliruan yang sangat nyata jika perbuatan melawan hukum itu menimbulkan kewajiban bagi ahli waris untuk membayar kerugian yang timbul dari adanya perbuatan melawan hukum yang tidak dilakukan olehnya (ahli waris).

Bahwa pada intinya ketentuan pasal 1365 KUHPerdara itu mengatur tentang kewajiban sebagai konsekuensi hukum adalah siapa yang berbuat dia yang bertanggung jawab dan tak dapat dialihkan atau diwariskan tanggung jawab itu kepada ahli waris.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

### b. Perbuatan pengalihan hak bukanlah sebagai Perbuatan Yang Melawan Hukum

Bahwa Penggugat dalam gugatan in casu mendalilkan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dalam bentuknya adalah perbuatan pengalihan hak atas tanah dan atau perbuatan pengoperan hak atas tanah, sebagaimana dalil gugatan penggugat yang mendalilkan perolehan hak atas tanah Tergugat III dari Tergugat IV yang kemudian Tergugat III mengalihkan Hak atas tanah tersebut kepada Tergugat I sebagaimana yang disebutkan pada poin 5 (lima), 6 (enam), poin 7 (tujuh) dan poin 8 (delapan) dalam gugatan in casu.

Bahwa hal mana Penggugat mendalilkan bentuk peralihan pengoperan hak atas tanah a quo terjadi dalam bentuk perjanjian pengalihan over tanah garapan tanggal 09 Januari 1994. Oleh karenanya Penggugat mendalilkan

Halaman 56 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



pembuatan perjanjian pengalihan over hak atas tanah tersebut sebagai bentuk perbuatan melawan hukum.

Bahwa dengan mengacu kepada ketentuan pasal 1365 KUHPdata sebagaimana yang telah kami uraikan diatas serta dengan mengacu kepada pasal 1320 KUHPdata Jo Pasal 1338 KUHPdata, maka jelas arti dan perbedaan perbuatan melawan hukum dengan perjanjian.

Perbuatan Melawan Hukum, adalah setiap perbuatan yang pada pokok nya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu melanggar atau melawan hukum positif yang berlaku disaat perbuatan itu dilakukan. Yang kemudian ternyata perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut diatas, maka pasal 1365 KUHPdata digunakan untuk menuntut ganti kerugian yang tidak diberikan oleh hukum positif yang dilanggarnya atau yang dilawannya itu, yang dimaksud adalah hukum pidana. Yang oleh karena hukum pidana tidak memberikan ganti kerugian sebagai misal adalah pasal 351 tentang penganiyaan dan atau pasal pidana tentang kecelakaan lalu lintas, dimana seseorang yang melanggar hukum pidana tersebut hanya diberikan sanksi badan berupa sanksi penjara dan atau kurungan selama masa tertentu bahkan sanksi nyawa, maka korban yang merasa dirugikan itu untuk mendapatkan ganti kerugian umumnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata.

Dengan demikian hubungan hukum antara para pihak yang terdapat dalam konteks pasal 1365 KUHPdata adalah hubungan hukum antara pelaku perbuatan melawan hukum dengan korban.

Adalah pengertian yang sangat berbeda dalam kontek hukum perjanjian, dimana hubungan hukum para pihak yang terdapat dalam hubungan hukum perjanjian itu adalah sebagai para pihak. Bahkan hukum perjanjian itu sendiri menentukan adanya syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata dan selanjutnya hukum perjanjian itu diperkuat lagi dengan pasal 1338 KUHPdata yang menentukan bahwa perjanjian yang dibuat itu sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya.



Bahwa dengan adanya syarat sah suatu perjanjian itu, maka setiap subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum perjanjian adalah sebagai bentuk perbuatan hukum yang sah dan dibolehkan. Demikian juga kiranya jika perbuatan hukum melakukan perbuatan hukum perjanjian ternyata tidak memenuhi syarat sah perjanjian, maka tetap bukan sebagai kategori perbuatan melawan hukum karena hanya berakibat perjanjian itu menjadi tidak sah.

Dengan demikian terdapat dua sisi bentuk perbuatan, yakni perbuatan melawan hukum yang bentuknya dapat beraneka rupa sepanjang perbuatan tersebut melawan hukum positif sedangkan perbuatan hukum dalam bentuk melakukan perjanjian justru sebaliknya yaitu bukan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum tetapi justru sebagai perbuatan yang sah dan legal menurut hukum. Karena dengan KUHPdata perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian itu dikuatkan sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata).

Namun demikian KUHPdata juga menentukan syarat-syaratnya agar perjanjian yang dibuat itu berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya, yang dikenal dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Sehingga untuk maksud menyatakan bahwa suatu perjanjian itu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum maka selayaknya harus didalilkan bahwa perjanjian yang dibuatnya itu tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan bukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

**III. Tentang Kekeliruan Subjek Hukum Yang Didalilkan Sebagai Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa dalam kedudukan para pihak sebagaimana tersebut dalam halaman 2 (dua) surat gugatan in casu pada poin 3 (tiga) yang dijadikan sebagai Tergugat III adalah Ahli Waris dari H. Abdullah A Bona yang mempunyai makna hukum bahwa oleh karena principal H. Abdullah A. Bona sudah meninggal dunia dan adalah sangat tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia diajukan sebagai Tergugat, maka untuk mengisi kekosongan subjek hukum yang dijadikan Tergugat maka dilibatkanlah Ahli Waris dari Almarhum H. Abdullah A. Bona.

Halaman 58 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





Bahwa pengertian tersebut diatas dimaksudkan adalah untuk menghindari kekurangan para pihak dalam gugatan ini.

Sehingga pula sesungguhnya mempunyai makna hukum bahwa yang didalilkan melakukan berbagai perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam surat gugatan in casu pada poin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 22 dan seterusnya sepanjang yang mendalilkan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah suatu kekeliruan yang sangat nyata. Sebab sejatinya sebagaimana yang telah kami uraikan diatas Tergugat III dalam kapasitasnya adalah sebagai ahli waris yang dilibatkan sebagai para pihak incasu untuk menghindari kekurangan para pihak yang disebabkan telah meninggalnya H.Abdullah A.Bona. Sehingga secara hukum seharusnya pihak Penggugat mendalilkan perbuatan hukum yang didalilkan dalam surat gugatan in casu adalah sebagai perbuatan H.Abdullah A Bona dan bukan mendalilkan sebagai perbuatan Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

#### IV. Legal Standing atau Kedudukan Hukum Penggugat Yang Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum

Bahwa dalam dalil gugatan in casu Penggugat mendalilkan sebagai pemilik dan penguasa atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.3438 yang diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi Tanggal 02 Januari 1994 No.242/1994 sebagaimana dalilnya pada poin 1.

Bahwa selanjutnya pada poin 2 (dua) dalil gugatan in casu disebutkan cara perolehan hak atas tanah tersebut oleh Penggugat yakni diperoleh dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan akta pelepasan hak No.61 Tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj.Mas Aju Fatimah Sofyan,SH.MH Notaris di Menteng Jakarta Pusat.

Bahwa sebagaimana yang kita ketahui bersama yang merupakan sudah menjadi ketentuan baku dalam hukum, bahwa untuk dapat terjadinya pengalihan hak atas tanah maka setiap akta yang berkaitan dengan hal tersebut harus lah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat dengan PPAT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkompeten dalam pembuatan peralihan hak atas tanah tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi objek tanah yang akan dialihkan kepemilikannya.

Dengan berdasarkan hal tersebut maka seharusnya secara hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang melakukan pengalihan hak atas tanah dari PT.Parigi Graha Permai ke Penggugat seharusnya dan sah secara hukum adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang selatan atau dulu sebagai Kabupaten Tangerang, namun faktanya yang didalilkan oleh Penggugat adalah Notaris tanpa penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di menteng Jakarta Pusat yang mempunyai arti bahwa wilayah kerja sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah nya adalah untuk objek tanah di wilayah Jakarta Pusat.

Dengan demikian dari sisi pembuat akta peralihan hak atas objek tanah dari PT.Parigi Graha Permai kepada Penggugat adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga akta yang didalilkan sebagai akta peralihan hak atas objek tanah in casu dari PT.Parigi Graha Permai kepada Penggugat adalah tidak sah.

Selanjutnya hukum jual beli yang dianut oleh hukum perdata Indonesia adalah bersifat tunai, yang mempunyai makna hukum bahwa kepemilikan atas objek barang yang dilakukan melalui jual beli dan atau peralihan hak secara jual beli baru terjadi setelah lunas pembayarannya.

Bahwa in casu Penggugat mendalilkan peralihan hak atas objek tanah dalam perkara ini terjadi berdasarkan akta pelepasan hak.Adapun yang dimaksud sebagai akta pelepasan hak dalam makna hukum mempunyai makna sebagai akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang di singkat PPJB.

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu yang terjadi adalah pengikatan pokok-pokok jual belinya baik subjek hukumnya, objek hukum nya, harganya dan atau luasnya tetapi jual beli secara hukumnya belum terjadi yang umumnya disebabkan surat-suratnya belum lengkap dan atau pembayarannya belum lunas.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sesungguhnya Penggugat bukanlah sebagai pemilik atas objek tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Guna

Halaman 60 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



bangunan (HGB) No.3438 yang diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi Tanggal 02 Januari 1994 No.242/1994 yang disebabkan karena jual belinya belum terjadi dan baru sebatas pelepasan hak atau baru sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak mempunyai legal standing atau tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan in casu.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

## V. Gugatan In casu bertentangan Dengan Azas Hukum Yang Menentukan Bahwa Hukum Tidak Berlaku Surut

Bahwa Penggugat Mendalilkan pada poin 2 (dua) gugatannya yakni bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah a quo berdasarkan akta pelepasan hak No.61 Tanggal 20 Juni 2005 dengan demikian seharusnya secara hukum mempunyai makna bahwa sejak 20 juni 2005 Penggugat diakui secara hukum yang mempunyai konsekwensi akan mendapat perlindungan hukum sejak tanggal 20 juni 2005 hingga waktu tak ditentukan atau hingga hak tersebut beralih kepihak lain.

Sedangkan dalam dalil gugatan in casu, Penggugat mendalilkan sendiri adanya perolehan hak atas tanah a quo oleh para tergugat I dan II adalah lebih dahulu dari Penggugat yakni pada poin 4 (empat) dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I kepemilikan atas tanah a quo dengan luas 2.444 M2 telah dalam bentuk sertifikat Hak Milik (SHM) No.1599 diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Febuari 2001 Pondok kacang timur.

Bahwa begitu pula hal nya terhadap kepemilikan tanah a quo oleh Tergugat II, yang masing-masing untuk luas tanah 345 M dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.1475, untuk luas tanah 215 M2 dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Tergugat I masing masing pada tanggal 18 Maret 2000 serta untuk luas tanah 330 M2 dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak milik No.2346 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 02 Oktober 2003, hal mana sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada poin 4 (empat).

Bahwa dengan berdasarkan uraian tersebut diatas yang merupakan dalilnya Penggugat dalam surat gugatannya pada poin 4 (empat) tersebut, maka



kedudukan hukum Tergugat I dan Tergugat II atas objek tanah a quo adalah lebih dahulu jika dibanding dengan Penggugat. Dengan demikian seharusnya secara hukum Tergugat I dan II lah yang mendapat perlindungan hukum terhadap Penggugat dan sebaliknya terhadap Penggugat tidak berlaku hal demikian karena terhalang dengan adanya azas hukum yang menentukan bahwa hukum tidak berlaku surut.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

## VI. Kekurangan Para Pihak

### a. PT.Parigi Graha Permai

Bahwa berdasarkan dalil gugatannya Penggugat pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) didalilkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah aquo adalah berasal dari PT.Parigi Graha Permai. Yang kemudian selanjutnya berdasarkan poin 4 (empat) dalil gugatannya Penggugat didalilkan bahwa pada tahun 2008 saat Penggugat hendak menguasai tanah a quo ternyata telah terdapat hak kepemilikan atas tanah yang sama yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II. Yang kemudian berdasarkan hal tersebut Penggugat merasa telah dirugikan.

Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan tentang perolehan haknya adalah berasal dari PT.Parigi Graha Raya maka hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan PT.Parigi Graha Permai. Sehingga jika didalam hubungan hukum tersebut salah satu pihak merasa dirugikan maka pihak yang satu seharusnya menuntut haknya kepada pihak yang lain yang terikat pada hubungan hukum yang dimaksud. Yang mempunyai arti jika PT.Parigi Graha Permai dalam pengalihan hak atas objek tanah a quo dirugikan oleh Penggugat, maka seharusnya PT.Parigi Graha Permai menuntut terhadap Penggugat. Begitu juga sebaliknya jika Penggugat yang telah mendalilkan memperoleh hak atas objek tanah a quo dari PT.Parigi Graha Permai yang kemudian ternyata Penggugat tidak dapat menikmati hak nya ,maka seharusnya Penggugat menggugat dari siapa dirinya Penggugat memperoleh hak yang dalam hal ini seharusnya Penggugat menggugat PT.Parigi Graha Permai.

Bahwa disamping uraian tersebut adapun hal lain yang menguatkan uraian kami diatas adalah dalil-dalilnya Penggugat sendiri yang menguraikan



sebagai urutan hirarki hubungan hukum yang terjadi yang berkaitan dengan objek tanah a quo yakni sebagai berikut:

- a. bahwa Penggugat memperoleh hak atas objek tanah aquo berasal dari PT.Parigi Graha Permai.
- b. bahwa ternyata diatas objek tanah a quo telah terdapat hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik yang masing masing dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- c. Bahwa ternyata menurut dalilnya Penggugat Tergugat I dan Tergugat II memperoleh hak berasal dari pengoperan tanah gararapan milik PT.Parigi Graha Permai.

Hal mana yang terdapat dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 5,6 dan 7.

Bahwa dengan demikian dapat diformulakan hubungan hukum yang adalah sebagai berikut: Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan PT.Parigi Graha Permai sedangkan Tergugat I mempunyai hubungan hukum dengan orang tua Tergugat III dan seterusnya orang tua Tergugat III mempunyai hubungan hukum dengan PT.Parigi Graha Permai.

Dengan demikian adalah suatu kewajiban hukum untuk melibatkan PT.Parigi Graha Permai sebagai penyebab kerugian Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

b. Notaris Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian,SH.MH

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya pada poin 2 (dua) mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah a quo dari PT.Parigi Graha Permai sebagaimana telah kami uraikan tersebut diatas.

Bahwa selanjutnya perolehan hak atas tanah a quo oleh Penggugat adalah berdasarkan akta pelepasan hak No.61 tanggal 20 Juni 2005 yang mana akta dimaksud dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hj.Mas Ayu Fatimah Sjofian.SH.MH..

Bahwa selanjutnya dalam poin 3 (tiga) surat gugatan Penggugat in casu, telah didalilkan bahwa sebelum dilakukan pembuatan akta pelepasan hak dimaksud Notaris telah melakukan pengecekan dan mendapatkan hasil





bahwa diatas tanah aquo tidak terdapat masalah apapun serta tidak ada sengketa diatasnya.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa hasil pengecekan Notaris yang mendapatkan hasil bahwa diatas tanah a quo tidak terdapat masalah serta tidak ada sengketa diatasnya adalah kurang lengkap, karena tidak menghasilkan hasil pengecekan yang menunjukan tidak ada hak pihak lain diatas tanah a quo selain HGB No3438 atas nama PT.Parigi Graha Permai. Sebab jika hasil pengecekan hanya menunjukan hasil tidak ada masalah dan tidak ada sengketa adalah benar disaat itu tahun 2005 saat akan dibuat akta peralihan hak NO.61 tanggal 20 juni 2005 hingga gugatan ini didaftarkan memang tidak ada sengketa.

Bahwa dengan hasil pengecekan yang tidak sempurna dan tidak akurat itu maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah patut dan wajib secara hukum untuk melibatkan Notaris Hj.Mas Ayu Fatimah Sjofian SH.MH sebagai Tergugat dalam gugatan in casu.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

**VII. Tentang Gugatan yang kabur, tidak jelas dan atau obscure libels**

Bahwa semula pada poin 1 (satu) dalil gugatan Penggugat mendalilkan tentang luas tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No.3438 adalah seluas 4.217 M2.Namun kemudian luas tanah tersebut berkurang menjadi 4.127 M2 sebagai mana yang terdapat dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 2.

Bahwa kemudian juga pada poin 1 dalil gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna bangunan No.3438 dengan surat ukur/gambar situasi adalah No.242 / 1994 tanggal 02 Januari 1994, namun ternyata dalam dalil Gugatan Penggugat pada poin 2 (dua) dihalaman 4 (empat) didalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna bangunan No.3438 dengan surat ukur/gambar situasi No.242 tanpa tahun, tanggal 20 januari 1994.

Bahwa dengan demikian Penggugat mendalilkan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No,3438 dengan surat ukur/gambar situasi dalam 3 (tiga) dalil yang berbeda-beda, yaitu:

- a. Surat Ukur/Gambar Situasi No.242 / 1994 tanggal 02 Januari 1994.



- b. Surat Ukur/ Gambar Situasi no.242.
- c. Surat Ukur/ Gambar Situasi No.242/ tanggal 20 Januari 1994.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

## VIII. Tentang Dalil Perbuatan Hukum Para Tergugat

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan tentang perbuatan hukum masing masing para Tergugat dan khususnya terhadap Tergugat III adalah sebagai berikut, bahwa Tergugat III menolak keseluruhan dalil yang diajukan pa Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

da poin 5 (lima), 6(enam) dan 7 (tujuh) dalam surat gugatan in casu, karena Penggugat mendalilkan yang melakukan perbuatan tersebut adalah Tergugat III tetapi disisi lain khusus dalam poin 5 (lima) Penggugat mendalilkan kapasitas Tergugat III dalam melakukan perbuatan tersebut adalah sebagai kepala Desa Pondok Kacang Timur.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan ini kami menegaskan secara tegas bahwa Tergugat III hadir dalam persidangan ini karena dilibatkan oleh Penggugat dimana Penggugat sendiri yang memberikan kapasitas Tergugat dalam Persidangan ini sebagai Ahli Waris dari H.Abdullah A.Bona.

Bahwa oleh karena kapasitas Tergugat III adalah sebagai Ahli Waris dari H.Abdullah A.Bona dalil gugatan yang ditujukan kepada Tergugat III pada poin 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) adalah tidak tepat sasaran, salah alamat, error in persona dan selanjutnya Tergugat III dalam kapasitas sebagai ahli waris H Abdullah A.Bona tidak tahu menahu tentang perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh ayahanda kami H.Abdullah A.Bona.

Bahwa seharusnya dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) seharusnya mendalilkan perbuatan perbuatan yang dilakukan oleh orang tua atau ayahanda Tergugat III dan bukan yang dilakukan oleh Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib untuk tidak diterima dan wajib untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa oleh karena keseluruhan dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III telah kami bantah dan kami tolak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya bahkan gugatan mana tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan ini kami dengan segala hormat agar majelis Hakim sudi kiranya sependapat dengan kami.

Bahwa selanjutnya oleh karena gugatan penggugat tersebut patut ditolak maka kiranya pula segala tuntutan yang diajukan oleh Penggugat baik mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu atau pun keseluruhan petitumnya juga wajib dan patut ditolak karena tidak mempunyai dalil gugatan yang mempunyai kekuatan hukum dan dibenarkan oleh hukum.

Berdasarkan keseluruhan uraian kami diatas, maka kami dengan segala hormat dan rendah hati memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk sudi kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- I. Tidak Menerima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
- II. Menolak tuntutan sita jaminan yang diajukan.
- III. Menolak keseluruhan petitumnya.
- IV. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Jawaban Tergugat IV:

1. Bahwa penggugat menarik Tergugat IV dalam perkara ini karena dinilai telah menjual Tanah Garapan kepada H.ABDULLAH .A. BONA Kepala Desa Pondok Kacang Tahun 1983, selanjutnya H.ABDULLAH .A. BONA menjual kepada Hj Fatma Mala Husin, adalah sebagai tidak benar.
2. Bahwa ayah kami alm Jiman bin Garif adalah benar bertempat tinggal dibagian Utara tanah perkara, yang tidak pernah menggarap, menanami tanah perkara karena saat itu tanah tanah tersebut masih dikuasai oleh Perkebunan, dan masih ada pohon karet diatasnya dan hanya satu warung diatas tanah tersebut terletak dibagian depan penjual gado gado, milik Ny Marsiah yang terkenal waktu itu.
3. Bahwa Tanah milik Perkebunan tersebut(Tanah sengketa) hingga sekitar tahun 1990 setahu Tergugat IV masih dikuasai oleh PTP dan masih ditumbuhi Pohon Karet selanjutnya tanah tersebut beralaih kepada PT Parigi Graha Permai. PT Parigi Graha Permai diketahui akan membangun Perumahan diatas tanah tersebut. Sehingga jika dalam Gugatan Penggugat menguraikan Jiman bin Garip menggarap tanah tersebut kemudian dialihkan kepada H Abdullah ABona

Halaman 66 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



adalah tidak benar karena ayah kami tidak pernah merasa memiliki tanah tersebut.

4. Bahwa alm ayah kami, Jiman bin Garip, sama sekali tidak mengerti baca dan tulis. Karena itu surat garap tahun 1983 dan pernyataan tahun 1994 atas nama, Alm, Jiman bin Garip kepada, H.ABDULLAH .A. BONA kami nyatakan sebagai tidak benar, bahkan diduga sebagai rekayasa tanpa setahu ayah kami karena ayah kami, Jiman bin Garip tidak mengerti baca dan tulis.
5. Bahwa Tergugat IV terbukti tidak pernah menggarap tanah perkebunan yang belakangan diketahui milik PT Parigi Graha Permai dan karena ternyata tidak pernah mengalihkan atau bahkan sama sekali tidak mengetahui masalah jual Beli maupun garapan tersebut maka Tergugat IV dapatlah kiranya dikeluarkan dari pihak Tergugat dalam perkara ini.
6. Bahwa perlu kami jelaskan, Ayah kami, alm ,Jiman bin Garip, benar bertempat tinggal dan memiliki Rumah dibagian Utara Tanah Perkebunan PTP VIII yang dikenal luas di daerah itu PT Parigi Graha Permai dimana tempat tinggal kami tersebut kami tempati hingga sekarang ini. Sepanjang sepengetahuan kami bahwa diatas tanah tersebut hingga tahun 1990 masih dikuasai oleh Perkebunan sehingga tidak mungkin ada pihak lain sebagai penggarap diatasnya. Adapun yang menguasai dengan bangunan bedeng kecil dibagian depan tanah bekas miliki perkebunan tersebut ialah penjual Ibu Marsiah penjual Gado gado yang terkenal pada waktu itu hingga tahun 1997.
7. Bahwa karena ternyata Tergugat IV tidak pernah menggarap dan tidak pernah menjual/ mengalihkan dan sama sekali tidak mengetahuinya karena terbukti Ayah kami adalah buta huruf maka kalau pun ada dokumen seolah olah penyerahan tanah tersebut dari ayah kami alm, Jiman bin Garip, maka itu sebagai tidak benar. Karena selain tidak mengerti tulis dan baca ayah kami tidak pernah menggarap, menanam atau menguasai sebagian atau seluruhnya atau dalam bentuk apapun diatas tanah perkebunan tersebut kecuali hanya menguasai bagian rumah miliknya yang sampai sekarang ini kami tempati tinggal.
8. Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut dan ternyata tidak mengetahui maka, kami ahli waris Jiman bin Garip selaku Tergugat IV dalam perkara ini memohon agar pengadilan Tangerang memutuskan bahwa Tergugat IV tidak pernah menggarap diatas tanah sengketa. Karena itu surat Pernyataan dan

Halaman 67 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



pengalihan garap tahun 1983 tersebut dinyatakan tidak berlaku atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Untuk itu mohon memutuskanbb.

Mengadili

1. Menyatakan bahwa alm Djiman bin Garip tidak menggarap diatas tanah PTP.
2. Menyatakan Surat keterangan tahun 1983 dan pernyataan tahun 1994 yang dibuat seolah dari alm Djiman bin Garip tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.
3. Biaya perkara menurut hukum.

Jawaban Tergugat V:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Orangtua saya Alm. Undin bin Damin meninggal dunia padahari Rabutanggal 29 – 09 – 2016 di Rumah serta meninggalkan 4 (Empat ) orang anak dan saya adalah anak Pertama. Selain itu Orangtua saya Alm. Undin bin Damin juga meninggalkan sebidang Tanah Milik Adat C. No.1114 Persil 71 D1I.yang terletak dan dikenal umum di Kp Lio RT 003/001 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan dahulu Kabupaten Tangerang Jawa Barat.
2. BahwaOrangtua kami atauTergugat V samasekalitidakpernahmenjual Tanah seluas 400M2 atau 330M2 kepada, M Jamin (Tergugat VI) hinggaAlm. Undin bin Daminmeninggaldunia.
3. Bahwa benar sepengetahuan kami sebagaiahli waris, Orang tua saya Alm. Undin bin Damin pernah di datangi oleh Alm. Hasan yang pada saat itu selaku RW setempat untuk bermaksud meminjam Girik No 1114 Persil 71 DII atas nama Orangtua saya Alm. Undin bin Damin. Dengan alasan RW Hasan meminjam Girik tersebut dari Oranguakami hanya untuk contoh yang akan dikembalikan satu minggu kemudian. Untuk itu Alm Orangtua kami mengaku diberikan uang sebesar Rp 150.000 (Seratus lima puluh ribu rupiah).
4. Bahwa semasa hidup Orangtua saya Alm. Undin bin Damin, beberapa kali meminta kepada RW Hasan untuk mengembalikan Girik No 1114 tersebut. Namun jawaban RW Hasan, sudah hilang dan dia berjanji akan membantu Ayah kami Undin Bin Damin untuk mengurus Girik Pengganti dari Kelurahan Pondok Kacang Timur. Namun hingga Alm meninggal atau sampai sekarang ini Girik milik almarhum, Undin Bin Damin tersebut tidak kelihatan/tidak kembali.

Halaman 68Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tanah milik almarhum, Undin bin damin, ialah Girik C No 1114 Persil 71 DII yang terletak disebelah Barat Tanah bekas perkebunan yang dikenal sebagai milik PT Parigi Graha Permai. Tanah sengketa dikenal sebagai Tanah Parigi karena PT Parigi akan membangun perumahan diatasnya. Sehingga semua orang di daerah Pondok Kacang mengetahuinya sebagai PT Parigi.
6. Bahwa sesuai akta Jual Beli No No.652/PondokAren/1998 tertanggal 20 April 1998 yang dibuat oleh M Jamin seolah dari alm Undin bin Damin, dan selanjutnya M Jamin di jual kepada H Hapani sesuai Akta No.07 tertanggal 05 Januari 1999 dengan mencantumkan Girik No 1114 Persil 71 DII atas nama Undin Bin Damin adalah tidak benar atau cacat hukum. Sebab selain orangtua kami tidak pernah menjual kepada masing masing orang tersebut juga lokasi tanah kami Girik C 1114 tersebut yang sampai saat ini kami tempati adalah di sebelah Timur Tanah sengketa.
7. Bahwa sesuai dengan fakta- fakta diatas dan terbukti bahwa orangtua kami tidak pernah menjual tanah kepada M Jamin dan ternyata lokasi tanah orangtua kami berada dibagian Timur tanah bekas Pekerbunan maka kami mohon agar, Majelis Hakim dapat memutuskan sebagai berikut:

### MENGADILI

1. Menerima Jawaban Tergugat V.
2. Menyatakan akta Jual Beli No No.652/Pondok Aren/1998 tertanggal 20 April 1998 dan akte Jual Beli Akta No.07 tertanggal 05 Januari 1999. tidak sah.
3. Biaya menurut hukum.

### Jawaban Tergugat VI:

1. Saya beli tanah Ex. PTP XI dengan lurah Kasirudin BA ,yang di saksiakan oleh RW Hasan seluas: 400 M2 yang terletak di Kp.lio RT 005/001 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.
2. Dari jual beli tersebut saya di janjikan akan di buat kan Akte Jual beli tersebut menjadi nama saya oleh lurah Kasirudin BA..
3. Sampai sekian lama saya menunggu Akte Jual Beli menjadi nama saya dan akhirnya jadilah berdasarkan Akte Jual Beli No. 652/pd.Aren/1998 tanggal 20 April 1998 atas nama M.Jamin tergugat VI seluas:330 M2.
4. Setelah sekian lama saya miliki tanah tersebut saya jual kepada H. Hapani selaku Pembelinya.

### Jawaban Tergugat VII:

Halaman 69 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan "sesuai fakta hukum dilapangan sebagai dimaksud dalam akte Jual Beli dari Tergugat V (Undin Bin Damin) telah menjual sebagai tanahnya seluas 217 M2 yang berasal dari Girik C 1114 Persil 71 D II. Kepada Tergugat II sesuai Akte Jual Beli Nomor: 1592 / Pondok Aren tanggal 31 Desember 1998, selanjutnya Tergugat V menjual Tanah Girik D 1114 Persil 71 D II seluas 300 M2 kepada Tergugat VI akta Nomor 652/Pondok Aren, kemudian Tergugat VI menjual tanah tersebut kepada Tergugat VII, akte No. 07/Pondok Aren tanggal 5 Januari 1999 selanjutnya Tergugat VII menjual kepada Tergugat II sesuai akte No. 271/2002 tanggal 13 Nopember 2002 jual beli mana dibuat oleh dan dihadapan, Netty Elvira, SH Notaris di Serpong Tangerang pada waktu itu.

### Tanggapan Tergugat VII:

Bahwa dalil- dalil dari Penggugat hanya mengada- ada, dengan menarik Tergugat VII dalam perkara aquo, sangat jelas dan terang Tergugat VII, memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang di jadikan objek sengketa oleh Penggugat, berasal dari jual – beli sebagaimana terdaftar dalam PPATS Kecamatan Pondok Aren, berdasarkan Akta Jual Beli No. 07/Pondok Aren /1999, terkait hal ini Tergugat VII adalah Pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1230 K / Sip / 1980 tertanggal 29 Maret 1982 . Kaidah Hukum "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum'.

Bahwa setelah Tergugat VII, secara yuridis dan defacto sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, menjadi hak mutlak dari Tergugat VII, mengalihkan kepada Tergugat II, dan oleh Tergugat II, atas tanah tersebut telah di tingkatkan Hak kepemilikan menjadi Sertipikat Hak Milik dan senyatanya dalam proses awal sampai dengan terbitnya sertipikat hak milik atas tanah tersebut, sudah melalui tahapan – tahapan dan proses yang cermat, teliti dan telah memenuhi syarat- syarat prosuder – prosuder sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku. Dan dalam proses sampai terbitnya sertipikat hak milik tidak di ketemukan adanya kendala – kendala/ hambatan - hambatan baik secara yuridis maupun fakta dilapangan sebagaimana di maksud dalam PP 24 /1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman 70 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan "Tergugat V memiliki Tanah Adat Cirik C 1114 persil 71 Blok D II yang terletak di kenal umum di Kampung Lio di Rt 005/01 Pondok Kacang Timur Pondok Aren Tangerang Selatan. Tanah Tergugat V tersebut berada pada sebelah Timur tanah milik Penggugat HGB No. 3438 /Pondok Aren. Namun oleh para Tergugat II, IV, Tergugat V, VI dan VII menunjuk tanah HGB 3438 sebagai obyek jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VI dan Tergugat VII, karena penunjukan diluar tanah yang diperjual belikan sebenarnya maka perbuatan para Tergugat tersebut dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanpa hak atas Tanah Sengketa.

### Tanggapan Tergugat VII:

Bahwa dasar kepemilikan Tergugat VII, berasal dari jual – beli sebagaimana terdaftar dalam PPATS Kecamatan Pondok Aren, berdasarkan Akta Jual Beli No. 07/Pondok Aren /1999, oleh karenanya sepengetahuan Tergugat VII terkait batas-batas tanah tersebut, berasal dari petunjuk pemilik asal (Tergugat V dan Tergugat VII).

Bahwa kemudian atas tanah tersebut, telah di tingkatkan hak kepemilikan oleh Tergugat II menjadi Sertifikat Hak Milik, dan senyatanya selama proses sampai terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut tidak ada kendala atau hambatan baik secara yuridis formal maupun fakta lapangan, hal ini membuktikan bidang tanah tersebut tidak dalam kategori overlap dengan batas- batas tanah Penggugat.

Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sangat tidak mendasar dan mengada-ada, oleh karenanya sangat layak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang terungkap dalam jawaban Tergugat VII diatas, maka dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang ada dalam perkara ini.

Halaman 71 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat I:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara perdata ini berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat berkaitan dengan adanya sengketa hak kepemilikan atas tanah, yang menurut dalil Penggugat dari bidang tanahnya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3438/Pondok Kacang Timur, diterbitkan oleh Turut Tergugat I, pada tanggal 12 Juni 1994, dengan Gambar Situasi Tanggal 12 Januari 1994, Nomor. 242 seluas: 4.127 M<sup>2</sup>, yang berakhir status hak atas tanahnya pada tanggal 11 Januari 2024, dibeli/diperoleh Penggugat dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan Akta pelepasan Hak No.51 tanggal 20 Juni 2005, dibuat oleh dan dihadapan Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoftan, SH, MH, selaku Notaris di Jakarta, yang secara fisik pada saat ini dari bidang tanahnya dikuasai oleh Penggugat, telah terjadi persoalan hukum, karena terjadi tumpang tindih/*overlapping* dari status kepemilikan dari hak atas tanahnya, karena sebagian dari bidang tanahnya, telah diterbitkan kembali sertipikat oleh Turut Tergugat I yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 01599/Pondok Kacang Timur pada tanggal 20 Februari 2001, dengan Surat Ukur tanggal 12 Februari 2001 No.509/Pondok Kacang Timur/2001, seluas: 2.444 M<sup>2</sup> atas nama MALA FATMA HUSIN (Tergugat I).
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur, pada tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.451/Pondok Kacang Timur/2000, seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat II), dan
  - c. Sertipikat Hak Milik No. 01476/Pondok Kacang Timur pada tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.452/Pondok Kacang Timur/2000, seluas 215 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat I), serta
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 02346/Pondok Kacang Timur pada tanggal 02 Oktober 2003, dengan Surat Ukur tanggal 13 Januari 2003 No.626/Pondok Kacang Timur/2003, seluas 330 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat I).

Halaman 72 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dari persoalan hukum atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatannya dalam sengketa hak keperdataan atas kepemilikan dari bidang tanah, selanjutnya dari persoalan hukum ini dari bidang tanah tersebut disebut juga objek perkara.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I, dari bidang tanah objek perkara, telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) status hak kepemilikan atas tanahnya, yaitu antara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3438/Pondok Kacang Timur Luas: 4.127 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 01599/Pondok Kacang Timur pada tanggal 20 Februari 2001, dengan Surat Ukur tanggal 12 Februari 2001 No.509/Pondok Kacang Timur/2001, atas nama MALA FATMA HUSIN (Tergugat I), dan seluas 345 M<sup>2</sup>, telah diterbitkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur pada tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.451/Pondok Kacang Timur/2000, atas nama HAMZAH (Tergugat II), dan seluas: 215 M<sup>2</sup> telah diterbitkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 01476/Pondok Kacang Timur pada tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.452/Pondok Kacang Timur/2000, atas nama HAMZAH (Tergugat I), serta seluas: 339 M<sup>2</sup> telah diterbitkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 02346/Pondok Kacang Timur pada tanggal 02 Oktober 2003, dengan Surat Ukur tanggal 13 Januari 2003 No.626/Pondok Kacang Timur/2003, atas nama HAMZAH (Tergugat I).
4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agaria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1463/HGB/BPN/1993 tanggal 13 Desember 1993, diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3438/Pondok Kacang Timur, pada tanggal 12 Januari 1994, dengan Gambar Situasi Tanggal 12 Januari 1994, Nomor. 242, seluas: 4.127 M<sup>2</sup> atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI Berkedudukan di Jakarta, yang berakhir status hak atas tanahnya pada tanggal 11 Januari 2024, yang status haknya didapat/diperoleh dari bekas Hak Erfacht Verponding No. 2192, 2193, 2194 dan 1511/Serpong (seb), tercatat atas nama PT. Perkebunan XI Serpong, dilepaskan haknya kepada PT. Supra Veritas berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanah Nomor XI.U/Perj/20/1983 tanggal 26 Mei 1983 Jo. Surat Perikatan Untuk Melakukan Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor. XI.U/Perj/006/1983 tanggal 7 Pebruari 1983.
5. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, Nomor: 27-520.1-32-2000 tanggal

Halaman 73 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 September 2000, diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 01599/Pondok Kacang Timur, pada tanggal 20 Februari 2001, dengan Surat Ukur tanggal 12 Februari 2001 No.509/Pondok Kacang Timur/2001, luas: 2.444 M<sup>2</sup> atas nama Mala Fatma Husin berasal dari Tanah Negara bekas Hak Erfacht Verponding No. 2192, 2193, 2194 dan 1551/Serpong (sis) tercatat atas nama PT. Perkebunan XI Serpong, yang diperoleh Tergugat I dari Sdr. H.Abdullah AB, selaku pihak yang menerima Surat Pernyataan Oper Alih Garapan dari Sdr. Jiman bin Garip seluas: 1.787 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Mei 1994 dan Sdr. Hasan Saran seluas 600 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Mei 1994.

6. Bahwa apabila merujuk dari dasar alas hak dari bidang tanah pada penerbitan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur terbit tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.451/Pondok Kacang Timur/2000, Luas: 345 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat II), dan Sertipikat Hak Milik No. 01476/Pondok Kacang Timur pada tanggal 16 September 2000, dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2000 No.452/Pondok Kacang Timur/2000, Luas: 215 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat I), serta Sertipikat Hak Milik No. 02346/Pondok Kacang Timur pada tanggal 02 Oktober 2003, dengan Surat Ukur tanggal 13 Januari 2003 No.626/Pondok Kacang Timur/2003, Luas: 330 M<sup>2</sup> atas nama HAMZAH (Tergugat I), mengacu kepada tanah bekas milik adat C No.1114 persil 71 D.II atas nama Udin bin Damin, sedangkan apabila memperhatikan dasar penerbitan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3438/Pondok Kacang Timur dan Sertipikat Hak Milik No. 01599/Pondok Kacang Timur yang berasal dari Tanah Negara bekas Hak Erfacht Verponding No. 2192, 2193, 2194 dan 1551/Serpong (sis) tercatat atas nama PT. Perkebunan XI Serpong.
7. Bahwa mengapa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur dan Sertipikat Hak Milik No. 01476/Pondok Kacang Timur serta Sertipikat Hak Milik No. 02346/Pondok Kacang Timur, mengacu kepada alas haknya kepada tanah bekas hak adat, untuk itu perlu adanya pembuktian lebih lanjut dalam hal ini, demi untuk membuktikan apakah benar dari bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur dan Sertipikat Hak Milik No. 01476/Pondok Kacang Timur serta Sertipikat Hak Milik No. 02346/Pondok Kacang Timur, masing-masing atas nama HAMZAH (Tergugat I) itu benar dari tanah bekas milik adat, dan apabila tidak benar tentunya menjadi cacat hukum dalam penerbitannya dari sertipikat-sertipikat tersebut.

Halaman 74 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

8. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan status hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menganut azas positif bertendensi Negatif dengan mengedepankan asas kejujuran, bagi pihak-pihak yang ingin mendapatkan status hak kepemilikan atas tanahnya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa karena pemeriksaan perkara a quo, merupakan sengketa hak keperdataan atas hak kebendaan kepemilikan tanah, untuk itu tentunya dalam pemeriksaan perolehan haknya mengacu kepada hukum hak kebendaan dari masing-masing pihak untuk menentukan siapa yang berhak, maka dari itu perlu adanya pembuktian secara hukum hak keperdataan terhadap hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara.
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, untuk itu TURUT TERGUGAT I, dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk memutus sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Atau:

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

Jawaban Turut Tergugat II:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah sebagaimana diuraikan dalam posita Penggugat, yang mendalilkan sebagai pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3438 yang diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 02 Januari 1994 No. 242/1994 seluas 4.217 M2 yang dibeli Penggugat dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005, dibuat

Halaman 75 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoftan, S.H., M.H., Notaris di Jakarta.

2. Bahwa pada tahun 2008, saat Penggugat hendak menguasai tanah miliknya, ternyata telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar kepemilikan sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 1599/Pondok Kacang Timur tanggal 20 Februari 2001 atas nama Tergugat I.
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 1475/Pondok Kacang Timur tanggal 16 September 2000, Sertifikat Hak Milik No. 1476/Pondok Kacang Timur tanggal 16 September 2000 dan Sertifikat Hak Milik No. 2346/Pondok Kacang Timur tanggal 02 Oktober 2003.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh sertifikat berdasarkan pengalihan hak atas tanah garapan dari Tergugat III yang memperoleh hak garapan dari Tergugat IV pada tahun 1983.
4. Bahwa pada bulan Mei tahun 1983, tanah yang diperkarakan masih ditanami pohon karet oleh PT. Perkebunan XI sekarang PT. Perkebunan Nusantara VII.
5. Bahwa dasar penguasaan PT. Perkebunan Nusantara VII (dahulu PT. Perkebunan XI) atas tanah HGU Perkebunan Serpong adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.15/HGU/DA/76 tanggal 18 Mei 1976. PT. Perkebunan Nusantara VII (dahulu PT. Perkebunan XI) melepaskan sebagian tanah HGU Perkebunan Serpong kepada PT. Supra Veritas seluas 973,9700 Ha berdasarkan Surat Pernyataan pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: XI.U/Perj/006/1983 tanggal 07 Februari 1983.
6. Untuk itu, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 76 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Jawaban Turut Tergugat III:

1. Akta Jual Beli No. 652/Pondok Aren/1998 sebagai penjual saudara UDIN DAMIN kepada M. DJAMIN luas tanah 300 M2 lokasi di Kelurahan Pondok Kacang Timur.
2. Akta Jual Beli No. 07/Pondok Aren/1999 sebagai penjual saudara M. DJAMIN kepada H. HAPANI luas tanah 300 M2 lokasi di Kelurahan Pondok Kacang Timur.
3. Akta Jual Beli No. 1447/Pondok Aren/1999 sebagai penjual saudara UDIN DAMIN kepada HAMZAH luas tanah 345 M2 lokasi di Kelurahan Pondok Kacang Timur.

Hasil pengecekan di PPATS Kecamatan Pondok Aren bahwa 3 (tiga) Akta Jual Beli tersebut di atas TERDAFTAR.

Jawaban Turut Tergugat IV:

1. Bahwa Girik C. 1114 atas nama Udin b. Damin terletak pada persil 71 D II Blok 011 dengan alamat Kp.Lio RT 003 RW 001dahulu, sekarang RT 005/001 kelurahan Pondok Kacang Timur adalah benar terdaftar di buku C .Desa / Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.
2. Berdasarkan peta blok 011 Desa/kelurahan Pondok KacangTimur tahun pendataan 2000, yang di dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Direktorat Jendral Pajak KP PBB Tangerang bahwa lokasi tanah tergugat I dan tergugat II sebelah selatan Jalan swadaya / jalan masjid Nurul ikhwan yang dahulunya adalah jalan setapak di antara pohon karet.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Jawaban para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan Replik tanggal 2 Maret 2017, dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut, para Tergugat dan para Turut Tergugat telah memberikan Duplik masing-masing tanggal 16 Maret 2017.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 yang amar selengkapya sebagai berikut:

Halaman 77 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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 EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 1599 yang diuraikan dalam surat ukur No. 509 tanggal 20 Februari 2001, atas tanah seluas 2.444 M2 (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I (Mala Fatma Husin).
4. Menyatakan Akte/ Pernyataan pengoperan hak garap tanggal 13 Mei 1983 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan Akte/Perjanjian pengoperan hak garap tanggal 12 Mei 1994 batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan sebagai hukum tindakan Tergugat II menguasai tanah perkara berdasarkan akta-akta Jual Beli No. 271/2002 tanggal 13 November 2002 jo Akta No. 07/Pondok Aren/1999 tanggal 5 Januari 1999 jo Akta No. 652/Pondok Aren/1998 tanggal 20 April 1998 dan Akta No. 1952/Pondok Aren/1999 tanggal 31 Desember 1999 adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 1475 untuk tanah seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama Hamzah (Tergugat II) Sertipikat Hak Milik No. 1476 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah seluas 215 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No. 2346 atas nama Hamzah (Tergugat II) untuk tanah seluas 330 M<sup>2</sup> masing-masing bertanggal 18 September 2000 dan tanggal 02 Oktober 2003.
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I-III dan IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 7.477.000,00 (tujuh juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) secara tanggung renteng.
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Halaman 78 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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 REKONPENSI:

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi.
- Menyatakan biaya perkara nihil.

Menimbang bahwa Tergugat I menolak putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 tersebut, dan menyatakan banding berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 1 Agustus 2017, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang: Melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Terbanding I semula sebagai Penggugat pada tanggal 4 September 2017. Kepada Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Agustus 2017. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada tanggal 3 November 2017. Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 13 September 2017. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 7 September 2017. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 11 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV pada tanggal 28 September 2017.

Menimbang bahwa Pembanding II / Terbanding II (Turut Terbanding) / semula sebagai Tergugat II menolak putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 tersebut, dan menyatakan banding berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Agustus 2017, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang: Terbanding I semula sebagai Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 4 September 2017. Kepada Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I pada tanggal 14 September 2017. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada

Halaman 79 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

tanggal 3 November 2017. Kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 13 September 2017. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 7 September 2017. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 11 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV pada tanggal 28 September 2017.

Menimbang bahwa Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I telah mengajukan memori banding sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya tanggal tanggal 9 Oktober 2017 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal tersebut. Dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding I semula sebagai Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Januari 2018. Kepada Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2017. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2017. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Oktober 2017. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Oktober 2017. Kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI pada tanggal 25 Oktober 2017. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada tanggal 3 November 2017. Kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 31 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 1 November 2017. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV pada tanggal 25 Oktober 2017.

Menimbang bahwa Pembanding II/Terbanding II (Turut Terbanding) semula sebagai Tergugat II telah mengajukan memori banding sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya tanggal tanggal 25 Juli 2017 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 Oktober 2017. Dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding I semula sebagai Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Januari 2018. Kepada Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 18 Desember 2017. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2017. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Oktober 2017. Kepada Terbanding V semula

Halaman 80 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V pada tanggal 18 Oktober 2017. Kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI pada tanggal 25 Oktober 2017. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada tanggal 3 November 2017. Kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 31 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 1 November 2017. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV pada tanggal 25 Oktober 2017.

Menimbang bahwa Terbanding I semula sebagai Penggugat telah mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Januari 2018. Dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang kepada Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I IV pada tanggal 5 Februari 2018. Pembanding II / Terbanding II (Turut Terbanding) / semula sebagai Tergugat II pada tanggal 5 Februari 2018. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 2 Februari 2018. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 9 Februari 2018. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 9 Februari 2018. Kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI pada tanggal 2 Februari 2018. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada tanggal 12 Februari 2018. Kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 9 Februari 2018. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2018. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 21 Februari 2018. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV pada tanggal 9 Februari 2018.

Menimbang bahwa untuk memeriksa berkas perkara (inzage), Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada: Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I pada tanggal 14 September 2017 sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) tersebut. Dan Kepada Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2017. Kepada Terbanding I semula sebagai Penggugat pada tanggal 15 Januari 2018. Kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat III pada tanggal 21 September 2017. Kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VI semula

Halaman 81 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

sebagai Tergugat VI pada tanggal 28 September 2017. Kepada Terbanding VII semula sebagai Tergugat VII pada tanggal 12 Februari 2018. Kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I pada tanggal 13 September 2017. Kepada Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 19 September 2017. Kepada Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III pada tanggal 11 Oktober 2017. Kepada Turut Terbanding IV semula sebagai Turut Tergugat IV 28 September 2017. Kepada para pihak tersebut diberikan kesempatan untuk mempelajari/ memeriksa berkas perkara Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng. tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya relas pemberitahuan tersebut.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pemanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I, dan permohonan banding dari Terbanding II (Turut Terbanding) / Pemanding II semula sebagai Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pemanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I dalam memori bandingnya tanggal 09 Oktober 2017 menyatakan keberatan terhadap putusan hakim tingkat pertama dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. "DALAM EKSEPSI":

#### 1. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam EKSEPSI yang Ke-SATU:

- Keberatan pemohon banding yang ke- satu adalah pengadilan tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan keabsahan alas hak dari Penggugat / Terbanding atas tanah sengketa, dimana gugatan Penggugat/Terbanding yang senyatanya kabur / tidak jelas (obscur libels). Yang telah dikabulkan oleh majelis hakim tingkat pertama.

Adapun Kesalahan atau Kekeliruan Judex factie adalah sebagai berikut:

- A. Bahwa Judex factie tidak mempertimbangkan tentang KEBENARAN dan/atau KEABSAHAN ALAS HAK dari PENGUGAT / TERBANDING atas Tanah Sengketa terlebih dahulu dan langsung mengabulkan Gugatan PENGUGAT padahal gugatan PENGUGAT adalah KABUR / TIDAK

Halaman 82 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JELAS, ini dapat dilihat Posita Penggugat / Terbanding Point: 1. 2. 3. dan Posita Point: 7 (Bukti P – 4 ).

- Dimana Sebagai ALAS HAK dari Penggugat / Terbanding mengajukan Gugatan atas Tanah Sengketa yang berlokasi di wilayah kabupaten Tenggerang Selatan Provinsi Banten adalah didasari 2 (dua ) buah SERTIPIKAT atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI antara lain:
  - No. 3438/ PT. Parigi Graha Permai, luas. 4.127 M2,
  - HGB no. 3439/ PT. Parigi Graha Permai, luas. 18.932 M2, +
  - Total-----= 23.059 M2

Dengan demikian Kedua SERTIPIKAT sebagai Alas Hak PENGUGAT / TERBANDING tersebut diatas masih tercatat atas nama Badan Hukum: PT. PARIGI GRAHA PERMAI. Sedangkan Penggugat mengajukan Gugatan dalam perkara *A quo* atas nama PRIBADI / PERORANGAN yakni atas nama Tuan SUSANTO DARMA PUTRA Selaku (PENGUGAT) dan BUKAN atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI sebagaimana tercantum sebagai Pemegang HAK dalam kedua Sertifikat tersebut sedangkan PT. PARIGI GRAHA PERMAI tidak ikut di Gugat dalam Perkara ini. Oleh karenanya Gugatan Penggugat Kurang Pihak atau Kabur. Karena PT. PARIGI GRAHA PERMAI tidak di Gugat atau Disertakan sebagai Pihak Dalam Perkara *a quo*.

Bahwa disamping itu PT. SUPRA VERITAS juga tidak di ikut sertakan sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*, Oleh karenanya yang mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi Kabur.

Hal ini telah di atur oleh Yurisprudensi tetap MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA tertanggal 02 Juli 1974 Nomor: 480 K/Sip/1973 sebagaimana buku Rangkuman Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG. RI cetakan ke II Halaman 185 tentang PIHAK yang berperkara, kami kutip sebagai berikut:

*“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang di benarkan oleh Mahkamah Agung: karena Persil Sengketa tercatat atas Nama PT. GUNUNG MAS untuk dapat berhasil Gugatan harus Pula di tujuan Kepada PT tersebut sebagai Tergugat Atau Turut Tergugat”.*

Bahwa oleh karena dalam Posita Penggugat Point 1 dan 2 menyatakan secara tegas bahwa sebagai Alas Hak Penggugat mengajukan gugatan adalah Persil Sengketa Sertifikat No . 3438 yang di uraikan dalam Surat Ukur / Gambar situasi tanggal 2 Januari 1994 No . 242/1994 seluas

Halaman 83 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.217 M2, atas nama Pemegang Hak adalah PT. PARIGI GRAHA PERMAI dan juga Sertifikat HGB No . 3439 Gambar Situasi No. 243 tanggal 12 Januari 1994 Luas Tanah 18.932 M2 juga tercatat atas Nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI, maka semestinya PT. PARIGI GRAHA PERMAI harus di masukkan sebagai Pihak TERGUGAT atau Turut TERGUGAT dalam perkara a quo.

Sedangkan PT. PARIGI GRAHA PERMAI tidak di Gugat sebagai Tergugat atau Turut Tergugat oleh Penggugat / Terbanding dalam Perkara A quo, maka berdasarkan Yurisprudensi TETAP MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No: 480 K/Sip/1973 tersebut diatas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat Untuk di Tolak atau Setidak – tidaknya Tidak Dapat Di Terima.

B. Bahwa Dalam Posita PENGUGAT semula / TERBANDING Point: 2. 15. 16. 17. 18.dan 19.. Antara lain yang menyatakan bahwa ASAL USUL TANAH sertifikat HGB No. 3438 dan Sertifikat HGB No. 3439 atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI berasal dari:

- TANAH MILIK PERKEBUNAN NEGARA yakni PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII dahulu PT. PERKEBUNAN XI di Gugat sebagai TURUT TERGUGAT – II. Kemudian di alihkan ke PT. SUPRA VERITAS.
- Akan tetapi, PT. SUPRA VERITAS TIDAK DIGUGAT, berdasarkan SURAT PERJANJIAN Pelepasan Hak tanggal PERIKATAN untuk PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO: XI.U/Perj/20/1983. Tertanggal 07 Februari 1983 (*Vide Surat Gugatan hal. 6 Poin 7 / Bukti P – 4*). Kemudian di alihkan ke PT. PARIGI GRAHA PERMAI.
- Akan tetapi, PT. PARIGI GRAHA PERMAI-- TIDAK DIGUGAT, berdasarkan SURAT PERJANJIAN Pelepasan Hak tanggal 26 Mei 1983, NO: XI.U/Perj/20/1983. Tertanggal 07 Februari 1983, berikut Akta penyerahan dan pemindahan Hak (cessie) tanggal 20 Desember 1989 No. 373 dan Akta Kuasa tanggal 15 Agustus 1988 No. 130, yang di buat oleh Benny Kristant SH Notaris di Jakarta. Kemudian di alihkan ke Sdr. SUSANTO DARMA PUTRA dalam perkara a quo.
- Dan Sdr. SUSANTO DARMA PUTRA selaku PENGUGAT.

Halaman 84 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)



Berdasarkan Akta Pelepasan Hak dalam Akta No. 61, Tanggal 20 Juni 2005, berdasarkan 2 (dua) buah SERTIPIKAT HGB No. 3438 seluas 4.127 M2 dan HGB No. 3439 atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI seluas: 18.932 M2 dengan total luas seluruhnya 23.059 M2, berlokasi di Kab. Tangerang Selatan Provinsi Banten, namun akta Pelepasan Hak No. 61 tertanggal 20 Juni 2005 tersebut dibuat oleh NOTARIS yang TIDAK BERWENANG yaitu Aktanya dibuat oleh NOTARIS di Jakarta-Pusat yaitu Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian, S.H, M.H.

Bahwa dari URAIAN asal usul tanah yang diakui milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas menunjukkan KETIDAK CERMATAN Penggugat / Terbanding dalam membuat suatu GUGATAN, karena *tidak di ikut sertakanannya* PT. PARIGI GRAHA PERMAI dan PT. SUPRA VERITAS sebagai PIHAK dalam Perkara *a quo*, sedangkan persil tanah objek sengketa sertifikatnya masih tercatat atas nama Badan Hukum PT. PARIGI GRAHA PERMAI yang sedang disengketakan, maka sudah jelas Gugatan PENGGUGAT / TERBANDING KABUR / KURANG PIHAK.

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dalam positanya no: 15, 16, 17, dan 18 bahwa asal tanah sengketa milik PENGGUGAT *berasal* dari TANAH NEGARA yaitu *tanah Perkebunan Negara* PT. PERKEBUNAN NUSANTARA VIII, kemudian *dialihkan* Ke PT. SUPRA VERITAS, selanjutnya *dialihkan* Ke PT. PARIGI GRAHA PERMAI kemudian barulah *dialihkan* ke PENGGUGAT / Terbanding secara perorangan dibuat oleh Notaris dengan Akte No: 61 yang tidak berwenang yakni Notaris yang berkedudukan/ berkantor di Menteng Jakarta Pusat sedangkan objek tanah yang dialihkan haknya berada di wilayah Tangerang Selatan Provinsi Banten.

Berdasarkan Uraian Yuridis tersebut diatas, jelas Nampak jelas terlihat JUDEX FACTIE Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan keabsahan atau kebenaran ALAS HAK dari Gugatan PENGGUGAT terlebih dahulu yang secara Fakta Hukum Bukti Alas Hak PENGGUGAT tersebut tidak sah Akta Pelepasan Haknya No.61/2005, karena dibuat oleh NOTARIS Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian, S.H, M.H. yang berkedudukan di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Sedangkan Objek Tanah yang diperjual belikan berada di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.



Maka berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf (a) dan huruf (g) Jo. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang JABATAN NOTARIS. Secara fakta hukum NOTARIS Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian, S.H, M.H. yang berkedudukan di Jakarta TIDAK BERWENANG untuk membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah di wilayah Provinsi Banten. Oleh karena itu Gugatan PENGUGAT KABUR atau TIDAK JELAS Legal Standingnya dan Gugatan PENGUGAT KURANG PIHAK, maka secara Yuridis Formil sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding untuk dapat menyatakan Gugatan PENGUGAT / TERBANDING dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA atau Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O).

2. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam EKSEPSI yang Ke-DUA:

- KEBERATAN PEMOHON BANDING yang Ke-DUA atas AMAR PUTUSAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA YANG TELAH MENOLAK EKSEPSI TERGUGAT -I, TANPA MEMPERTIMBANGKAN EKSEPSI TERGUGAT-I, Tentang: GUGATAN PENGUGAT ADALAH KABUR / OBSCUR LIBELS, KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM.

A. Bahwa Pembanding / Tergugat - I sangat keberatan atas Pertimbangan majelis hakim putusan perkara 772/Pdt.G/2016/PN.TNG, tertanggal 26 Juli 2017, di dalam PERTIMBANGAN eksepsi pada halaman 102, yang antara lain kami kutip sebagai berikut:

- *Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para tergugat dan bantahan Penggugat tersebut Majelis berpendapat, bahwa karena objek gugatan berupa tanah sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah mempunyai gambar situasi resmi yang dibuat oleh badan Pertanahan Nasional tidaklah perlu di sebutkan siapa-siapa sepadannya, kedua karena gugatan aquo di dasarkan padaperbuatan melawan hukum, maka untuk menentukan siapa saja yang hendak di gugat adalah merupakan kewenangan Penggugat, karena gugatan hanya di tujukan kepada siapa yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat, dan ketiga majelis sependapat bahwa gugatan tidak salah alamat, karena berdasarkan pasal 118 ayat (2) HIR, penggugat dapat mengajukan gugatan di wilayah hukum pengadilan negeri salah satu tergugat incasu Pengadilan Negeri Tangerang, Tempat tinggal tergugat II, sedangKan gugatan yang di dasarkan pada sengketa kepemilikan*

Halaman 86 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



*tanah tidaklah mempunyai daluarsa, demikian pula eksepsi Tergugat I dan III bukanlah merupakan eksepsi premature, karena gugatan aquo tidak di gantungkan pada suatu keadaan tertentu.*

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi para tergugat tidak beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk di tolak.

Padahal eksepsi Tergugat- I tentang status PT. PRIGI GRAHA PERMAI selaku PEMEGANG Hak atas tanah sengketa tidak digugat.

- B. Bahwa atas pertimbangan tersebut diatas jelas Nampak terlihat kekeliruan yang nyata majelis hakim Tingkat pertama dalam memutus perkara ini, yang telah memberikan pertimbangan hukum yang salah, karena yang digugat selaku TERGUGAT – III disini adalah AHLI WARIS DAN HANYA MENGGUNAKAN ISTILAH AHLI WARIS H. ABDULLAH. A. BONA, tetapi TIDAK MENYEBUTKAN:

1. SIAPA- SIAPA sajakah NAMA-NAMA AHLI WARIS dari H. ABDULLAH. A. BONA selaku TERGUGAT – III.....???, dan
2. Dimanakah ALAMAT MASING – MASING AHLI WARIS H. ABDULLAH. A. BONA selaku tergugat – III...???

Di dalam gugatan ini para AHLI WARIS dari TERGUGAT - III sebagai SUBJEK HUKUM, NAMUN TIDAK ADA URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA AHLI WARIS SEBAGAI TERGUGAT- III DALAM PERKARA INI, KARENA FAKTANYA uraian di dalam gugatan Penggugat adalah tindakan / perbuatan dari ALMARHUM H. ABDULLAH. A. BONA BUKAN tindakan / perbuatan dari AHLI WARIS, ini menunjukan bahwa GUGATAN PENGGUGAT JELAS- JELAS KABUR DAN TIDAK CERMAT DALAM MEMBUAT SUATU GUGATAN, TETAPI hal ini oleh Majelis Hakim tingkat pertama tidak di pertimbangkan, dan bahkan Majelis Hakim tingkat pertama telah menolak eksepsi para Tergugat, oleh karena itu kami selaku pencari keadilan, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mempertimbangkan alasan permohonan banding dari Pemohon Banding a quo.



C. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah Mengabulkan Gugatan Penggugat / Terbanding berdasarkan gugatan yang tidak jelas pihak-pihaknya/kabur, karena Pihak Tergugat- III HANYA MENGGUNAKAN ISTILAH AHLI WARIS dan bukan PIHAK YANG SEBENARNYA, dimana surat GUGATAN Penggugat / Terbanding adalah GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM/ex. Pasal 1365 KUHPdata, yang menurut penggugat / Terbanding di lakukan oleh yang si meninggal, sehingga yang di tarik sebagai pihak - pihak oleh Penggugat / Terbanding dalam perkara ini antara lain hanyalah menyebutkan istilah AHLI WARIS, TETAPI tidak menyebutkan NAMA dan ALAMAT masing-masing dari Para Ahli waris yang dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, seperti: AHLI WARIS dari Alm. H. Abdullah A. Bona sebagai Tergugat III (sedangkan TERGUGGAT - III meninggalkan 6 (enam) isteri dan anak-anaknya(vide jawaban dari T-III dalam putusan) dari masing-masing isteri, ARTINYA SEMUA YANG TERMASUK AHLI WARIS HARUS DI SEBUTKAN NAMA DAN ALAMAT MASING – MASING AHLI WARIS, begitu pula dengan AHLI WARIS dari Alm. Jiman bin Garip sebagai Terguat IV, AHLI WARIS dari Alm. Undin bin Damin sebagai Tergugat V, AHLI WARIS dari Alm. M. Jamin sebagai Tergugat VI,

AHLI WARIS dari Alm. H. Hapani sebagai Tergugat VII.

Artinya ahli waris adalah mereka semua yang di tinggal mati oleh si pewaris (ahli waris) adalah subjek hukum yang memiliki NAMA dan ALAMAT masing - masing baik nama - nama sipewaris dari Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, maupun Tergugat-VII), PENGGUGAT / TERBANDING hanya menggunakan istilah ahli waris.

Berdasarkan uraian yuridis dalam eksepsi dari Pemohon Banding diatas, terbukti gugatan Penggugat/ Terbanding Kabur atau Kurang Pihak, namun Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Menolak EKSEPSI dari Tergugat – I dan Tergugat – III sebagaimana bunyi Pertimbangan tersebut diatas.

Maka oleh karena itu Pemohon Banding/ Tergugat-I semula mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk MenolakGugatan Penggugat /Terbanding, atau setidaknya Menanyakan Gugatan PENGUGAT /





TERBANDING dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA atau *Niet Ontvankelijk Verklaard* dalam perkara ini.

II. "DALAM POKOK PERKARA":

1. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam POKOK PERKARA yang Ke - SATU:

KEBERATAN PEMOHON BANDING yang Ke - SATU atas PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM, KARENA AKTA PELEPASAN HAK NO. 61 TAHUN 2005 DIBUAT dan DITANDATANGANI OLEH NOTARIS yang TIDAK BERWENANG yakni NOTARIS Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoifan, S.H, M.H. yang BERKEDUDUKAN DIWILAYAH MENTENG JAKARTA PUSAT, Sedangkan OBJEK TANAH yang HAKNYA berada diwilayah TANGERANG SELATAN, PROVINSI BANTEN. Maka ALAS HAK PENGUGAT / TERBANDING Bukti P-3 tersebut mengandung CACAT HUKUM.

Hal ini tercermin dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang terdapat beberapa kekeliruan dalam menerapkan Hukum, baik dalam Pertimbangan Hukumnya maupun dalam Mengadili Pokok Perkaraa quo.

A. Bahwa Tergugat I semula / Pembanding telah menyampaikan KEBERATAN dalam pokok perkara, yakni: Bahwa GUGATAN PENGUGAT semula / TERBANDING I adalah "didasari" dengan Akta Pelepasan Hak No.61/2005 yang dibuat oleh NOTARIS Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoifan, S.H yang berkedudukan di Jakarta sedangkan objek tanah sengketa yang di perjualbelikan/ dialihkan haknya tersebut berada di wilayah hukum Tangerang Selatan Provinsi Banten, maka Akta No 61 tersebut adalah mengandung Cacat Hukum.

*(Hal ini dapat dibaca secara jelas dalam Posita Gugatan Penggugat semula / Terbanding - I.)* yang Penggugat / Terbanding mendalilkan dalam Posita Gugatannya Point: 2 bahwa "Sebagai Alas Hak"Penggugat menajukan Gugatan atas tanah sengketa yang terletak di Jl. Pondok Kacang Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dahulu Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dalam Perkara Aquo, adalah: berdasarkan AKTA PELEPASAN hak No. 61 tertanggal 20 Juni 2005 berdasarkan 2 sertifikat yaitu sertifikat HGB No. 3438 dengan Luas: 4.217 M2 dan sertifikat HGB No. 3439 M2 dengan Luas: 18.932 M2 Luas Total



23.059 M2 atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI yang dibuat oleh NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJUFIAN, S.H., M.H. yang berdomisili / berkantor di MENTENG, JAKARTA PUSAT adalah MENGANDUNG CACAT HUKUM. Karena NOTARIS yang berdomisili dan berkedudukan Praktek di JAKARTA, Tidak DIBENARKAN (Dilarang) UNTUK MEMBUAT AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH yang BERADA di wilayah TANGERANG SELATAN PROVINSI BANTEN.

Bahwa NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJUFIAN, S.H., M.H. yang berdomisili / berkantor di menteng Jakarta Pusat TIDAK DIBENARKAN atau DILARANG oleh Undang - undang tentang JABATAN NOTARIS untuk membuatan AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH yang berada diluar wilayah kerjanya sedangkan tanah sengketa atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI tersebut berada di wilayah Tangerang Selatan, Prov. Banten.

Dimana dalam Akta Pelepasan Hak No.61/2005 yang dibuat oleh NOTARIS Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoifan, S.H, M.H. yang berkedudukan di wilayah Jakarta atas Tanah Sertifikat atas Nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI yang berlokasi di Tangerang Selatan. Yang mana pihak penjual/ yang melepaskan Hak atas tanah tersebut (Pihak Pertama) adalah PT. PARIGI GRAHA PERMAI diwakili oleh Tuan BENNY TJOKRO SAPUTRA bertindak selaku Direktur Perusahaan dan dihadiri oleh Komisariss Perusahaan Tuan DICKY TJOKRO SAPUTRA dan dalam Akta pelepasan Hak atas tanah yang merupakan Aset dari PT. PERIGI GRAHA PERMAI berlokasi di Tangerang Selatan Provinsi Banten, ternyata pelepasan Hak asset PT. PARIGI GRAHA PERMAI tersebut TIDAK ADABERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) dari para Pemegang Saham PT. PARIGI GRAHA PERMAI tersebut dan Pihak Pembeli adalah TUAN SUSANTO DARMA PUTRA /PENGGUGAT/TERBANDING. Bahwa disamping Notaris yang membuat Akta Pelepasan Hak ats tanah No. 61 tersebut tidak berwenang dan juga tidak ada RUPS persetujuan dari Para Pihak Pemegang Saham PT. PARIGI GRAHA PERMAI tersebut, oleh karenanya secara Fakta Hukum AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH No.61/2005 tersebut, mengandung Cacat Hukum, atau tidak menurut hukum.

- B. Bahwa Hal ini telah jelas diatur dalam Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2004 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan Notaris, Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No: 24 TAHUN 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Bahwa berdasarkan Pasal 17 huruf (a) dan huruf (g) Jo. pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Jo. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang JABATAN NOTARIS, antara lain kami kutip dan berbunyi sebagai berikut:

➤ “UNDANG – UNDANG NO: 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS”.

- Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:

Notaris Dilarang:

a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.

g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris.

Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

(1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.

(2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

- Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

(1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

(2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

- Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf (a) dan huruf (g) Jo. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang JABATAN NOTARIS, antara lain kami kutip dan berbunyi sebagai berikut:

➤ “UNDANG –UNDANG NO 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN UNDANG – UNDANG NO 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS”.

- Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:

Halaman 91 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



(1) Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.

- Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (8) Jo. Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 2016 maka terhadap transaksi Jual Beli / Peralihan Hak Atas Tanah dibuatkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah oleh PPAT pada wilayah kerja sesuai dengan letak bidang tanah, untuk itu selain PPAT dimaksud tidak diperkenankan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah. antara lain kami kutip dan berbunyi sebagai berikut:

- “PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA No: 24 TAHUN 2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR: 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”.

- Pasal 1 ayat (8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 2016 berbunyi sebagai berikut:

(8) Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.

- Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 2016, berbunyi sebagai berikut:

(1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, terhadap

Halaman 92 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah yang hendak dilakukan pembuatan Akta oleh PPAT wajib untuk melakukan Pemeriksaan / Pengecekan Sertipikat pada Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian dan status tanah dimaksud, hal tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para Pihak termasuk Pihak ke 3 (tiga) yang berkepentingan, antara lain kami kutip dan berbunyi sebagai berikut:

➤ “PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”.

- Pasal 97 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

*(1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.*

D. Bahwa Alas Hak Penggugat / Terbanding - I untuk mengajukan gugatan adalah AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. 61 Yang dibuat Di JAKARTA oleh NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H. tertanggal 20 Juni 2005 adalah CACAT HUKUM. Karena NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H. Yang berdomisili Praktek di JAKARTA PUSAT DILARANG menjalankan Jabatannya di Luar Wilayah JAKARTA PUSAT dan tempat kedudukan NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengikuti tempat tempat kedudukannya yaitu di JAKARTA PUSAT, akan tetapi dalam kasus A quo Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H. membuat AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH yang diluar Wilayah Jabatannya, yaitu yang berlokasi di TANGERANG SELATAN, PROVINSI BANTEN.

E. Bahwa Hal ini juga di Pertegas berdasarkan surat dari Ikatan Notaris Indonesia tertanggal 13 September 2017 jawaban tentang Wewenang Notaris membuat Akta-----(Lihat Copy Lampiran – 1).

Halaman 93 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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)





F. Bahwa NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H bukanlah Pejabat yang Berwenang untuk membuat AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH di wilayah TANGERANG SELATAN, Provinsi BANTEN. Dan oleh karena itu AKTA PELEPSAN HAK ATAS TANAH No. 61 Yang di buat oleh NOTARIS Hj. MAS AYU FATIMAH SJOFIAN, S.H., M.H. Yang berkedudukan Di JAKARTA tertanggal 20 Juni 2005 mengandung CACAT HUKUM.

G. Bahwa hal ini juga telah di Pertegas oleh Surat Dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Tertanggal 14 September 2017 Nomor: 2494 /36.07.300.7/ IX /2017. Perihal: Mohon Petunjuk Tentang Wewenang Notaris / PPAT, (Lihat Copy Lampiran - 2). yang isinya berbunyi sebagai berikut:

- 1) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (8) Jo. Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 2016 maka terhadap transaksi Jual Beli / Peralihan Hak Atas Tanah dibuatkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah oleh PPAT pada wilayah kerja sesuai dengan letak bidang tanah, untuk itu selain PPAT dimaksud tidak diperkenankan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.
- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, terhadap bidang tanah yang hendak dilakukan pembuatan Akta oleh PPAT wajib untuk melakukan Pemeriksaan / Pengecekan Sertipikat pada Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian dan status tanah dimaksud, hal tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para Pihak termasuk Pihak ke 3 (tiga) yang berkepentingan.

Bahwa Berdasarkan Ketentuan Pasal 17 ayat (1) Undang – Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang –Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya dan di luar wilayah kerjanya.

H. Bahwa bedasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.380 K/Sip/1975 perjanjian yang menyangkut tanah harus bedasarkan penguatan dari pejabat yang berwenang, yang kami kutip sebagai berikut:

*Sebagaimana Dalam Buku RANGKUMAN YURISPRUDENSI TETAP MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA, Tanggal 19-05-1976*

*Halaman 94 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 380 K/Sip/1975 *SEBAGAIMANA BUKU RANGKUMAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA CETAKAN KEDUA, (MA. RI) TAHUN 1993.* Tentang Sahnya Perjanjian yang menyangkut tanah. HAL 119, No. 63, XI. Kami kutip sebagai berikut:

*"Untuk Sahnya Perjanjian Jual-Beli tanah yang diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang"*

Berdasarkan seluruh alasan yuridis keberatan Pembanding/ Tergugat –I sebagaimana diuraikan dalam keberatan Ke-satu pada poin: A, B, C, D, E, F, G, dan H tersebut diatas, bahwa telah terbukti Akta Pelepasan Hak atas tanah no: 61 tanggal 20 Juni 2005 antara PT. PARIGI dengan Penggugat/ Terbanding mengandung CACAT HUKUM, maka PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim tingkat Banding yang mengadili Perkara *A quo* untuk MEMBATALKAN PUTUSAN Pengadilan Tingkat Pertama No. 772 / Pdt.G / 2016 / PN.TNG tertanggal 26 Juli 2017 dan Menyatakan Gugatan PENGGUGAT DITOLAK untuk seluruhnya.

## 2. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam POKOK PERKARA yang Ke - DUA:

BAHWA PEMOHON BANDING SANGAT KEBERATAN ATAS PUTUSAN MAJELIS TINGKAT PERTAMA yang TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT-I / PEMBANDING, BERUPA BUKTI SURAT DARI KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG /BPN Nomor: 2594/26.3-800/VI/2016 TGL. 6 JUNI 2016.

A. Bahwa surat dari KEMENTERIAN AGRARI DAN TATA RUANG /BPN nomor:2594/26.3-800/vi/2016 TGL. 6 JUNI 2016, yang DIKELUARKAN SETELAH DI ADAKAN PENGUKURAN ULANG dan SETELAH DI ADAKAN BEBERAPA KALI GELAR KASUS dan juga telah di adakan BEBERAPA KALI RAPAT sejak 23 oktober 2014 sampai dengan tanggal 4 mei 2016 di kantor Badan Pertanahan Nasional, oleh Badan Pertanahan Nasional dinyatakan bahwa pada sertifikat HGB NO: 3438/Pondok Kacang Timur atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI CACAT SECARA ADMINSTRASI dan DAPAT DBATALKAN.

B. Bahwa adapun isi surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN Nomor: 2594/ 26.3-800/VI/ 2016 tertanggal 6 juni 2016 antara lain menyatakan:berdasarkan Hasil Pengukuran Ulang yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Peta Bidang yang terdapat

Halaman 95 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

pada SHGB NO:3438/ Pondok Kacang Timur TIDAK SESUAI DENGAN KONDISI FISIK SAAT INI. Sehingga SHGB NO:3438/ Pondok Kacang Timur atas Nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI CACAT SECARA ADMINISTRASI DAN DAPAT DIBATALKAN. Dan hal ini telah kami buktikan dan akan kami lampirkan didalam memori banding ini, sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun bukti yang kami ajukan ini, tidak di pertimbangkan sama sekali oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak memenuhi rasa keadilan.

Adapun isi Surat *a quo* antara lain kami kutip sebagai berikut:

Perihal: Informasi Perkembangan Penyelesaian Sengketa Permasalahan Tanah SHGB No. 3438 / Pondok Kacang Timur atas Nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI dan SHM No. 1599 /Pondok Kacang Timur atas nama Mala Fatma Husin, terletak di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten.

Kepada Yth: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten.

1) Rujukan:

- a. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.....Dst.....tanggal 27 Agustus 2015.
- b. Berita Acara Pelaksanaan GELAR KASUS Pertanahan tanggal 29 September 2015.

c. Surat UNDANGAN Gelar Kasus Internal tanggal 4 Mei 2016.

2) Bersama ini di informasikan perkembangan Penyelesaian Kasus Tanah sebagai berikut:

a. Tanah yang di sengketakan:

1. HGB No. 3438 / Pondok Kacang Timur atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI, terbit tahun 1994 Luas 4.127 M2.

2. Hak Milik No 1599 / Pondok Kacaang Timur atas nama Mala Fatma Husein, terbit tahun 2001 luas 2.444 M2.

Masing - masing di Pondok Kacaang Timur, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (dh. Kab.Tangerang).

Halaman 96Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



b. PARA PIHAK:

1. Pemohon: Sdri. MALA FATMA HUSIN sebagai Pemilik Sertifikat Hak Milik No .01599 / Ponbdok Kacang Timur An. MALA FATMA HUSIN tahun 2001 Luas 2.444 M2.
2. Termohon: PT. PARIGI GRAHA PERMAI terdaftar dalam HGB No. 3438 / Pondok Kacang Timur An: PT. PARIGI GRAHA PERMAI terbit tahun 1994 Luas 4127 M2.
3. Hamza Pemilik tanah SHM NO. 1475, SHM No .1476 SHM dan SHM NO. 2346.

3) Tindakan yang telah dilakukan:

- a. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan telah melakukan Upaya Mediasi tanggal 23 Oktober 2013, tanggal 30 Oktober 2014, tanggal 24 November 2014, dan tanggal 15 Desember 2014, namun tidak tercapai kesepakatan damai.
- b. Tanggal 15 Maret 2015, kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan melakukan PENINJAUAN LAPANGAN UNTUK MENGETAUI SECARA PASTI KEADAAN TANAH masing – masing Bidang Tanah, dengan hasil sebagai berikut:
  - SHM No .01599 di kuasai MALA FATMA HUSIN DAN TELAH DITEMBOK OLEH YANG BERSANGKUTAN, namun demikian saat ini tanah tersebut di kuasai oleh SUSANTO DARMA PUTRA (Penerima PELEPASAN HAK dari PT. PARIGI GRAHA PERMAI) dengan memperkerjakan Orang dan Tinggal di dalam Bidang Tanah tersebut dengan mendirikan Bangunan Semi Permanen.
  - SHM NO. 1475, SHM No. 176, dan SHM No. 2346 atas nama HAMZAH telah berdiri bangunan rumah tinggal milik HAMZAH.
- c. KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN telah melakukan Pemetaan Ulang” terhadap Objek Permasalahan tersebut yang hasil nya dituangkan pada point huruf F, G, dan H diatas.
- d. Bahwa telah di lakukan GELAR INTERNAL:



1. Bertempat di Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten pada tanggal 29 September 2015 yang intinya: "akan dilaksanakan Peninjauan lapangan untuk mengetahui Kepastian letak tepat fisik tanah sengketa".
2. Bertempat di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN pada tanggal 10 Mei 2016, dengan kesimpulan:
  - a) SHGB NO. 3438 / Pondok Kacang Timur Tumpang Tindih / Overlapping sebagian SHM No. 01599, SHM No. 1475, SHM NO .1476, SHM NO .2346 dan sebagian lagi dengan kepemilikan Pihak lain.
  - b) Gambar Situasi SHGB No. 3438 / Pondok Kacang Timur An . PT. PARIGI GRAHA PERMAI. Sebelah Selatan adalah TANAH MLK ADAT, sedangkan keadaan Tanah sebenarnya dilapangan SEBELAH SELATAN adalah JALAN.
  - c) Gambar Situasi SHM No. 01599 / Pondok Kacang Timur An. MALA FATMA HUSIN, sebelah Selatan adalah Jalan, SESUAI DENGAN KEADAAN LAPANGAN.
  - d) Berdasarkan HASIL PENGUKURAN ULANG yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, peta bidang yang terdapat pada SHGB No. 3438/ Pondok Kacang Timur TIDAK SESUAI DENGAN KONDISI FISIK SAAT INI, sehingga SHGB no. 3438/ Pondok Kacang Timur an. PT. PARIGI GRAHA PERMAI CACAT SECARA ADMINISTRASI DAN DAPAT DIBATALKAN.
  - e) Untuk PIHAK YANG MERASA TIDAK PUAS DENGAN HASIL PAPARAN KASUS INI DIPERSILAHKAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KE PENGADILAN.

Rekomendasi:

1. Kepala kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan diminta untuk bersurat kepada Sdri. Mala Fatma Husin agar mengajukan Permohonan Pembatalan SHGB NO.3438/ Pondok Kacang Timur an. PT. PZRIGI GRAHA PERMAI.
2. Menindak lanjuti permohonan Pembatalan tersebut, kecuali apabila terdapat perkara di pengadilan agar

Halaman 98 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





menunggu sampai perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap (Lihat Copy Lampiran-3).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, PIHAK YANG BERWENANG YANG MENGELUARKAN SERTIFIKAT telah menyatakan bahwa berdasarkan HASIL PENGUKURAN ULANG yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Peta bidang yang terdapat pada SHGB NO. 3438/Pondok Kacang Timur TIDAK SESUAI DENGAN KONDISI FISIK SAAT INI, sehingga SHGB No. 3438/ Pondok Kacang Timur an. PT. PARIGI GRAHA PERMAI CACAT SECARA ADMINISTRASI DAN DAPAT DI BATALKAN, namun setelah PENGGUGAT mengetahui status hukum sertifikat SHGB No. 3438/ yang sebenarnya dari pejabat yang berwenang/Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat tersebut barulah Penggugat mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Tangerang, Maka oleh karena itu kami mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding untuk dapat mempertimbangkan surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, untuk di jadikan dasr dalam mengambil Keputusan dan Membatalkan Putusan Majelis Haklim Tingkat Pertama dalam perkara aquo, karena ALAS HAK PENGGUGAT / TERBANDING telah dinyatakan mengadung CACAT HUKUM DAN DAPAT DI BATALKAN oleh Pejabat yang berwenang / BPN yang mengeluarkan sertifikat tersebut yaitu sertifikat HGB No. 3438/ Pondok Kacang Timur Tersebut. (Lihat Keterangan BPN, Vide Copy lampiran 3).

Bahwa dari uraian yuridis di atas, Pembanding mohon kepada Pengadilan Tingkat banding untuk MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya.

3. KEBERATAN PEMOHON BANDING DALAM POKOK PERKARA yang Ke – TIGA:

- BAHWA KEBERATAN PEMOHON BANDING yang KE – TIGA Atas PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA LANGSUNG MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT ATAS TANAH SENGKETA, TANPA MEMPERTIMBANGKAN TERLEBIH DAHULU Tentang: KE ABSAHAN STATUS TANAH SENGKETA MILIK PENGGUGAT / TERBANDING – I DAN JUGA DI DALAM AMAR PUTUSAN TIDAK ADA MENYATAKAN TANAH SENGKETA ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT.
- A. Bahwa jelas nampak terlihat kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengambil suatu keputusan, baik di dalam Pertimbangannya

Halaman 99 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun di dalam amar putusannya, hal ini dapat kami buktikan berdasarkan putusan perkara 772/Pdt.G/2016/Pn.TNG, 26 Juli 2017, bahwa di dalam pertimbangan dan juga didalam Amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tingkat Pertama TIDAK ADA Amar Putusan yang menyatakan bahwa:

- Tanah Sengketa adalah Sah milik PENGUGAT.
- Dan juga tidak tercermin dalam Amar Putusan yang menyatakan Sertipikat HGB No: 3438/Pondok Kacang Timur dan sertifikat HGB No. 3439/Pondok Kacang Timur, masing-masing atas PT. PARIGI GRAHA PERMAI adalah Sah Milik PENGUGAT.
- Dan tidak ada dalam Amar Putusan yang menyatakan Sertipikat HGB No: 3438/Pondok Kacang Timur dan sertifikat HGB No. 3439/Pondok Kacang Timur, masing-masing atas PT. PARIGI GRAHA PERMAI adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- Dan tidak ada dinyatakan Akta PELEPASAN HAK No. 61 tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Pusat yaitu oleh Hj. Mas Ayu Fatimah Sjojian, S.H., M.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

- B. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan demikian majelis hakim tingkat pertama telah nyata-nyata salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan memberikan keputusan, karena hanya mengabulkan gugatan Penggugat, tetapi tidak ada bersifat menguatkan bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*, maka dengan tidak mempertimbangkan Alas Hak yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding (P-1, P-2, dan P-3) maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.
- C. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata Jo. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu: Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata, menyatakan:

*“Barang Siapa Mendalilkan Suatu Hak, maka ia Harus Membuktikan Haknya tersebut”*

Berdasarkan seluruh alasan yuridis diatas, mengingat sebagai Hak atas Tanah Bukti (P-1, P-2, dan P-3) PENGUGAT / TERBANDING – I berupa sertifikat no. 3438 / pondok kacang timur masih terdaftar atas nama PT. Parigi Graha Permai telah dinyatakan oleh BPN dalam suratnya no: 2594/26.3-800/VI/2016 adalah CACAT SECARA

Halaman 100 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



HUKUM dan DAPAT DI BATALKAN oleh Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tersebut, dan AKTA pengoperan Hak atas tanah No. 61 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta yang tidak berwenang untuk membuat Akta Pelepasan Hak yang Objek Tanahnya berada di wilayah Tangerang Selatan Provinsi Banten, yang mana menurut Pasal 17 ayat (1) huruf (a) dan huruf (g) Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang No 20 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris yang berbunyi: "Bahwa Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya dan dilarang merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat Akta tanah dan atau pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukan Notaris tersebut", Oleh karenanya Akta no: 61 tersebut mengandung CACAT HUKUM, maka PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk MEMBATALKAN PUTUSAN Pengadilan Tingkat Pertama No. 772 / Pdt.G / 2016 / PN.TNG tertanggal 26 Juli 2017 dan Menyatakan Gugatan PENGGUGAT DITOLAK untuk seluruhnya.

4. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam POKOK PERKARA yang Ke - EMPAT:

- BAHWA KEBERATAN PEMOHON BANDING yang KE – EMPAT ADALAH PADA PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA HALAMAN 105 – 106, yang DUADKAN DASAR DALAM MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT / TERBANDING – I.

A. Bahwa majelis hakim tingkat Pertama "telah salah" dan "keliru" dalam memberikan pertimbangan, pada halaman 105-106 yang di jadikan sebagai dasar dalam mengabulkan gugatan penggugat, hal ini dapat kami buktikan berdasarkan putusan majelis Hakim tingkat Pertama, dan untuk lebih jelasnya, Pembanding / Tergugat- I kutip pertimbangannya sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3438/Pondok Kacang Timur, tanggal 12 Januari 1994 atas nama TURUT TERGUGAT - I seluas 4.127 M<sup>2</sup>, dan bukti P-3 berupa Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005, dan hal tersebut didukung oleh keterangan para saksi yang menyatakan*

Halaman 101 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



*bahwa tanah objek sengketa semula adalah merupakan tanah ex. Perkebunan Karet PT. Perkebunan XI yang kemudian dialihkan kepada PT. Parigi (Turut Tergugat-I) dan hal tersebut juga dibenarkan oleh Tergugat-IV dan para Turut Tergugat-I dan II, sehingga dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa”*

- B. Bahwa pertimbangan Judex Factie tersebut diatas adalah bertentangan dengan hukum, karena TURUT TERGUGAT - I dalam perkara ini adalah KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTAMADYA TANGERANG SELATAN dan BUKANPT. PARIGI GRAHA PERMAI sedangkan HGB no: 3438 bukan atas TURUT TERGUGAT I (Badan Pertanahan Nasional) sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas (vide Putusan Hakim Halaman 105-106), oleh karena itu pertimbangan hakim tingkat pertama mengandung kesalahan yang *essential* dan haruslah dibatalkan.
- C. Bahwa disamping itu pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas juga terdapat kesalahan yang sangat *Esensial*, dalam hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (Halaman 105-106) menyatakan bahwa Tanah Objek Sengketa semula adalah merupakan tanah ex. *Perkebunan Karet* PT. PERKEBUNAN XI yang kemudian “dialihkan” kepada PT. PARIGI (TURUT TERGUGAT-I). Padahal PT. PERKEBUNAN XI tidak pernah mengalihkan tanah ex. *PERKEBUNAN KARET* (PERKEBUNAN KARET milik NEGARA) tersebut kepada PT. PARIGI melainkan kepada PT. SUPRA VERITAS. Hal ini dapat dibaca dalam Posita Gugatan PENGGUGAT / TERBANDING-I pada halaman 9 poin 15 dan 16, yang menerangkan SEJARAH PEROLEHAN HAK ATAS TANAH SENGKETA, menyatakan bahwa PT. PARIGI GRAHA PERMAI telah membebaskan lahan seluas 23.059 M<sup>2</sup> (*Dua Puluh Tiga Ribu Lima Puluh Sembilan Meter Persegi*) dari PT. SUPRA VERITAS selaku pemilik berdasarkan PELEPASAN HAK tanggal 26 Mei 1983 No. XI.U/Perj/20/1983 Jo. Surat Perikatan untuk Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 07 Februari 1983 No. XI.U/Perj/006/1983 berikut AKTA PENYERAHAN dan PEMINDAHAN HAK (*cassie*) tanggal 20 Desember 1989 No. 373 dan Akta Kuasa tanggal 15 Agustus 1988 No. 130 yang dibuat oleh dan dihadapan Beny Kristant, S.H. Notaris di Jakarta. Dengan demikian pertimbangan majelis hakim tingkat



pertama tersebut di atas adalah mengandung kesalahan dan harus dibatalkan.

- D. Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Tanah Objek sengketa semula adalah merupakan berasal dari tanah ex. PERKEBUNAN KARET PT. PERKEBUNAN XI yang kemudian dialihkan kepada PT. PARIGI GRAHA PERMAI (TURUT TERGUGAT-I) adalah mengandung kesalahan yang sangat Essential karena PT. PARIGI GRAHA PERMAI TIDAK PERNAH MEMPEROLEH TANAH SECARA LANGSUNG dari PT. PERKEBUNAN XI. AKAN TETAPI memperoleh tanah tersebut dari PT. SUPRA VERITAS, karena FAKTA yang sebenarnya berdasarkan dalil POSITA Gugatan PENGUGAT / TERBANDING-I, yaitu POSITA halaman 6 poin 7 (GUGATAN) menyatakan bahwa Tanah Sengketa dialihkan dari PT. PERKEBUNAN XI kepada PT. SUPRA VERITAS dan PT. SUPRA VERITAS mengalihkan Tanah tersebut kepada PT. PARIGI GRAHA PERMAI dan Persil Tanah Sengketa sertifikatnya masih tercatat atas Pemiliknya yaitu PT. PARIGI GRAHA PERMAI - (Lihat Posita Nomor I dan Nomor II serta Bukti P – I dan P – II).

Akan tetapi kenyataannya PT. PARIGI GRAHA PERMAI TIDAK DI GUGAT Oleh Penggugat (SUSANTO DARMA PUTRA) dalam Perkara *a quo*.

Maka berdasarkan Rangkuman Yurisprudensi tetap PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA tanggal 02 Juli 1974 Nomor 480K/Sip/1973 sebagaimana buku Rangkuman MAHKAMAH AGUNG RI cetakan ke II "Halaman 185" tentang PIHAK yang berperkara, "Halaman 185" kami kutip sebagai berikut:

*"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang di benarkan oleh Mahkamah Agung: karena Persil Sengketa tercatat atas Nama PT. GUNUNG MAS untuk dapat berhasil Gugatan harus Pula di tujukan Kepada PT tersebut sebagai Tergugat Atau Turut Tergugat".*

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas, mengingat sertifikat tanah *a quo* masih atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI sedangkan PT. PARIGI GRAHA PERMAI tidak digugat, maka Pembanding mohon kepada Majelis tingkat Banding untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- E. Bahwa berdasarkan uraian yurisprudensi tetap MAHKAMAH AGUNG RI No: 480 K/Sip/1973 tersebut diatas, JELAS majelis Hakim Pengadilan Tingkat

Halaman 103 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama TELAH SALAH dan KELIRU dalam mempertimbangkan dan mengabulkan Gugatan Penggugat.

## 5. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam POKOK PERKARA yang Ke - LIMA:

- BAHWA KEBERATAN PEMOHON BANDING yang KE – LIMA ADALAH MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN STATUS HAK ATAS TANAH SENGKETA YANG DIJADIKAN DASAR DALAM MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT / TERBANDING - I.

A. Bahwa majelis hakim tingkat Pertama telah salah dan keliru, dalam memberikan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat / Terbanding – I, tanpa mempertimbangkan status alas hak atas tanah yang menjadi objek sengketa terlebih dahulu, hal ini dapat kami buktikan berdasarkan dalil gugatan Penggugat / Terbanding-I pada hal. 6 poin 7 yang antara lain berbunyi”...oleh karena ternyata selain tanah sengketa baru saja dialihkan dari PT. Perkebunan XI kepada PT. Supra Varitas sebagaimana ternyata dalam PERIKATAN untuk PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. XI.U/Perj/006/1983 tanggal 07 Februari 1983 yang dilanjutkan dengan PELEPASAN HAK kepada PT. SUPRA VARITAS tanggal 26 Mei 1983 No. XI.U/Perj/20/1983 (Bukti P-4).

B. Bahwa berdasarkan bukti P-4 dari PENGGUGAT / TERBANDING-I ternyata secara fakta hukum tanah ex PERKEBUNAN KARET (MILIK NEGARA) PT. PERKEBUNAN XI tersebut, belum berpindah atau BELUM BERALIH HAKNYA kepada PT. SUPRA VARITAS, dan dari PT. SUPRA VARITAS belum beralih Hak PERKEBUNAN a quo kepada PT. PARIGI GRAHA PERMAL. Karena Surat Peralihan HAK ATAS TANAH PERKEBUNAN NEGARA tersebut (PT. PERKEBUNAN XI) kepada PT. SUPRA VERITAS adalah berupa SURAT PERJANJIAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH No. XI.U/Perj/006/1983 tanggal 07 Februari 1983 tersebut, merupakan berbentuk SURAT PERJANJIAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH PERKEBUNAN KARET NEGARA yang TUNDUK kepada BUKU Ke-III KUHPERdata (BW), dan bukan AKTA JUAL-BELI Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam PP No. 10 tahun 1961 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah.

C. Bahwa karena Surat Peralihan Hak Atas Tanah Perkebunan tersebut, yang bentuknya masih BERSIFAT SURAT PERJANJIAN atau PERIKATAN No. XI.U/Perj/006/1983, maka STATUS Hak Kepemilikan atas Perkebunan XI

Halaman 104 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



tersebut, MASIH BERSTATUS NEGARA (PT. PERKEBUNAN XI) karena yang dimaksud "Perikatan Jual-Beli" atau "Perikatan Peralihan Hak Atas Tanah" tidaklah Sama dengan Akta Jual-Beli Tanah (Pelepasan hak Atas Tanah). Karena apabila Akta tersebut masih berbentuk "Perjanjian Jual-Beli/Perikatan Perolehan Hak Atas Tanah" berarti Hak Atas Tanah *a quobelum Beralih/belum berpindah*. Karena hak tanah tersebut barulah berpindah/beralih apabila adanya Akta Jual - Beli, Sedangkan Perikatan Jual – Beli tanah atau Perjanjian Jual – Beli tanah artinya para pihak baru mengadakan Perikatan Perjanjian tapi belum terjadi transaksi jual beli.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini, salah dan keliru dalam hal mempertimbangkan dan mengambil keputusan perkara *a quo*, dan ini sangat merugikan Pembanding /Tergugat –I, untuk itu kami mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Tinggi Banten, yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

6. KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam POKOK PERKARA yang Ke - ENAM:

KEBERATAN PEMOHON BANDING yang KE - ENAM ADALAH PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA PADA HALAM 106, yang HANYA MENYEBUTKAN BUKTI - BUKTI YANG DIAJUKAN TI - 1 SAMPAI DENGAN BUKTI TI - 48 TANPAMEMPERTIMBANGKAN KEKUATAN HUKUM dan KE ABSAHAN SERTA KEBENARAN DARI SETIAP BUKTI – BUKTI SURAT yang DIAJUKAN TERGUGAT – I / PEMBANDING tersebut.

- A. Bahwa Pembanding / Tergugat – I sangat KEBERATAN atas pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama pada halaman 106, yang hanya menyebutkan bukti-bukti Tergugat I (Pembanding) sebagaimana Bukti Surat TI-1 sampai dengan Bukti Surat TI-48 saja, *tanpa mempertimbangkan akan kekuatan hukum dan keabsahanserta kebenaran* dari tiap-tiap Bukti Surat Tergugat- I /Pembanding yang merupakan BUKTI AUTENTIK tersebut, *khususnya yang berkaitan erat dengan pokok sengketa*: antara lain Bukti TI-1 yang diajukan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01599



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Nama MALA FATMA HUSIN Seluas 2.444M2 dengan Surat Ukur Tanggal 12 Februari 2001.

- Bahwa disamping Bukti TI-1. TI-2. TI-3. dan sampai dengan Bukti TI-48 yang diajukan oleh Tergugat I / Pembanding adalah merupakan BUKTI AUTENTIK yang secara hukum dapat menunjukkan dengan terang dan jelas sebenarnya SIAPA PEMILIK atas Tanah tersebut, dan berdasarkan Undang-undang telah terbukti secara hukum bahwa Tanah sengketa adalah milik atas nama Sdri. MALA FATMA HUSIN (Tergugat-I) / Pembanding yaitu sertifikat hak milik no: 01599. Akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengenyampingkan begitu saja Bukti-bukti autentik *quad non* dengan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*), disamping itu Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pula Bukti-bukti Otentik terutama Sertifikat Hak Milik No. 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN pemilik Tergugat – I Konpensi sedangkan didalam Pasal 19 ayat 2 (c) UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA No. 5 tahun 1960 Jo Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain menyatakan Sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (vide Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa Surat Hak Milik atas Tanah (SHM) adalah menunjukkan secara autentik, siapa yang tercantum namanya dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah adalah di akui secara hukum sebagai Pemilik atas tanah tersebut.
- B. Dan juga bagaimana penilaian yuridis dari Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap masing - masing Bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat –I / Penggugat Rekonpensi/ Pembanding, yang jumlahnya mencapai 48 Bukti surat tersebut terutama Bukti OTENTIK Kepemilikan Hak atas Sertifikat Hak Milik No: 01599 atas nama: MALA FATMA HUSIN, padahal Sertifikat Hak Milik merupakan bukti Hak yang terkuat dan tidak ada batas waktu masa berlakunya.
- C. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama, tidak mempertimbangkan terlebih dahulu Ke Absahan Bukti Terbanding / PENGGUGAT P-1, P-2, dan P-3 meskipun Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat *quad non* secara hukum adalah TIDAK RELEVAN (iirelevant) dengan perkara ini, namun

Halaman 106 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



langsung mengabulkan Gugatan Penggugat Kopensi / Tergugat Rekopensi tersebut.

Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama yang Amarnya langsung mengabulkan Gugatan Penggugat / Terbanding dengan dasar alat Bukti – Bukti Surat foto copy - foto copy yang tidak dinyatakan sesuai dengan Aslinya / Tanpa ada Aslinya yaitu: P – 3, P – 4, P – 6, P – 7, P – 8, P – 9, P – 10, P – 11, P – 12, P – 13, P – 19, P – 20, P – 21, P – 22, P – 24, P – 25, dan P – 26 “SEMUANYA adalah FOTO COPY”.

Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang Mengabulkan Gugatan Penggugat / Terbanding dengan Alat Bukti Foto Copy adalah Putusan yang Mengandung CACAT HUKUM yang sudah sepatutnya untuk Di BATALKAN oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

Hal ini telah di atur oleh Rangkuman Yurisprudensi tetap MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA tanggal 14 April 1976 Nomor Putusan: 701 K/Sip/1974 yang Kami Kutip sebagai berikut:

*“Karena Judex Factie mendasarkan keputusannya atas surat – surat bukti yang terdiri dari foto – foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai aslinya, sedangkan terdapat diantaranya yang penting – penting yang secara substansil masih di pertengkarkan oleh kedua pihak, Judex Facti sebenarnya telah memutuskan Perkara ini berdasar bukti – bukti yang tidak sah”.*

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas, maka Pemohon Banding Memohon agar berkenan Pengadilan Tingkat Banding Membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang didasari dengan Alat Bukti Surat Foto Copy tersebut, dan Mengadili Sendiri dengan Amarnya: “Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak Untuk Seluruhnya”.

- D. Bahwa oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan Ke ABSAHAN bukti Hak kepemilikan atas tanah Penggugat, padahal bukti atas Hak Penggugat Tersebut (P-1, P-2 dan P-3) mengandung cacat hukum, namun tanpa dasar Hukum Pengadilan Tingkat Pertama langsung Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian, padahal apabila Hakim Tingkat pertama memeriksa tentang keabsahan alat bukti hak atas Tanah Penggugat terutama P-1. P-2. dan P-3, dimana sertifikat tanah tercatat atas nama PT. PARIGI GRAHA PERMAI dan bukan atas nama PENGGUGAT dan akta Pelepasan Hak Atas Tanah no 61 dibuat oleh Notaris yang berkedudukan/ berkantor di Jakarta sedangkan tanah sengketa berada di wilayah Tangerang Selatan Provinsi Banten, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian, S.H., M.H yang Tidak mempunyai kewenangan untuk itu, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding tanpa dasar tersebut haruslah di Batalkan.

E. Bahwa Pemohon Banding / Tergugat – I juga telah membuat laporan Polisi atas tindakan Penggugat / Terbanding – I yang telah menyerobot tanah milik Tergugat – I / Pembanding yang telah dipagar tembok keliling, kepada Kepolisian Nagara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Metropolitan Tangerang Kabupaten terhadap Penggugat / Termohon Banding – I, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan No. LP/94/K/III/2008/Restro Tangerang Kab. Tertanggal 27 Maret 2008(Lihat Copy Lampiran- 4).

### III."DALAM REKONPENSI":

#### ➤ KEBERATAN PEMOHON BANDING dalam REKOPENSI:

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat – I Konpensasi / Pemohon Banding SANGAT KEBERATAN atas Pertimbangan MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA. Halama 109 s/d 110 yang menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat – I Konpensasi tanpa mempertimbangkan ke ABSAHAN Sertifikat Hak Milik No. 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN / Penggugat Rekonsensi / Tergugat – I Konpensasi / Pemohon Banding dengan Surat Ukur No. 509 Luas 2.444 M2 tanggal 12 Feburuari 2001 terletak di Pondok Kacang timur di kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Kacang Timur.

Bahwa yang menerbitkan Hak Milik atas Tanah HM. No: 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN adalah Lembaga Pemerintah yang Sah yakni BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGGERANG. Oleh karenanya Pertimbangan Judex Factie yang menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat – I Konpensasi / Pemohon Banding, tanpa Mepertimbangkan tentang ke ABSAHAN Hak Milik No: 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN adalah Putusan yang KURANG CUKUP PERTIMBANGAN yang mengakibatkan Putusan tersebut haruslah di Batalkan.

2. Bahwa sebagai Bukti Otentik Hak Pemilikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat – I Konpensasi atas Tanah Sengketa adalah Sertifikat Hak Milik No: 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN dengan Surat Ukur No. 509 Luas 2.444 M2 tanggal 12 Feburuari 2001 terletak di Pondok Kacang timur di

Halaman 108Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Kacang Timur (Bukti Penggugat Rekonpensi / Tergugat – I Konpensi. T- I. - I).

Maka sudah cukup Alasan Pengadilan Tingkat Banding untuk Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat – I / PemBanding tersebut.

3. Bahwa Mengingat Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi Memerintahkan orang lebih kurang 20 (dua puluh) orang untuk menyerobot tanah hak milik Penggugat Rekonpensi tersebut secara melawan hak, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa Gugatan Penggugat Rekonpensi didasari dengan Bukti OTENTIK yakni Sertifikat Hak Milik atas tanah No.01599 maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 (c) UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA No.05 tahun 1960 Jo Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain menyatakan Sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (vide Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa Surat Hak Milik atas Tanah (SHM) adalah menunjukkan secara autentik, siapa yang tercantum namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas Tanah (SHM) adalah di akui secara hukum sebagai Pemilik atas tanah tersebut.
5. Bahwa secara yuridis, Putusan Pengadilan Tingkat Pertama *quad non* yang tidak mempertimbangkan akan kekuatan dan keabsahan Bukti-bukti Surat Tergugat (Pembanding) yang merupakan BUKTI AUTENTIK adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dan kurang cukup dipertimbangkan, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 638 K/ Sip / 1969, dikatakan bahwa:

*“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende Gemotiveerd) harus dibatalkan”.*

(Putusan MA-RI tanggal 22-7-1970 No.: 638 K/ Sip / 1969)

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas, maka sudah cukup alasan hukum untuk membatalkan putusan pengadilan Negeri Tangerang tersebut.

Halaman 109 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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 secara hukum, Bukti SERTIFIKAT SHM No.01599 atas nama: MALA FATMA HUSIN yang di uraikan dalam surat ukur No.509 tanggal 20 Februari 2001, atas tanah seluas 2.444M<sup>2</sup> yang diajukan oleh Tergugat-I /Pembanding adalah merupakan bukti-bukti yang bersifat AUTENTIK yang TIDAK BOLEH DIKESAMPINGKAN dengan pertimbangan hukum yang tidak sempurna begitu saja.
- Bahwa Permohonan Banding Penggugat Rekonpensi di dasari dengan Bukti Otentik yakni Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No . 01599 maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 (c) UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA No. 5 tahun 1960 Jo Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain menyatakan Sertifikat Hak Milik adalah merupakan surat tanda bukti terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (vide Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa Surat Hak Milik atas Tanah (SHM) adalah menunjukkan secara autentik, siapa yang tercantum namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas Tanah (SHM) adalah di akui secara hukum sebagai Pemilik atas tanah tersebut. Oleh karenanya Tergugat – I Memiliki Sertifikat Hak Milik No. 01599 yang merupakan Bukti terkuat maka semestinya Gugatan Penggugat Konpensi haruslah di Tolak..

Bahwa karena Penggugat Rekonpensi /Tergugat-I Konpensi mempunyai Sertifikat Hak Milik No. 01599 atas tanah tersebut yang merupakan alas hak atas tanah terkuat, Maka sudah cukup alasan kiranya Pengadilan Tingkat Banding untuk mengabulkan Gugatan Rekonpensi / Tergugat –I Tersebut.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yuridis dan fakta - fakta hukum dalam MEMORI BANDING yang disampaikan oleh Pembanding / Tergugat – I semula, baik KEBERATAN dalam EKSEPSI dan KEBERATAN dalam POKOK PERKARA maupun KEBERATAN dalam REKONPENSI mulai dari keberatan Ke- 1, sampai Keberatan Ke- 8 . Maka Pembanding Memohon Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

Halaman 110 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi PEMBANDING / TERGUGAT - I semula tersebut.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT / TERBANDING adalah KABUR / *Obscuur Libel* dan oleh karenanya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum TERBANDING / PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING / TERGUGAT I semula tersebut.
  2. Membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 772 / Pdt. G / 2016 / PN .Tng pada tertanggal 26 Juli 2017 tersebut.
  3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
  4. Menghukum PENGGUGAT / TERBANDING – I untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.
- MENGADILI SENDIRI:
- DALAM REKOPENSI:
1. Menerima Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT – I dalam Konpensi untuk Seluruhnya.
  2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT – I KONPENSI adalah Pemilik Sah atas Tanah Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No: 01599 atas nama MALA FATMA HUSIN dengan surat ukur: 509 / luas: 2.444 M2 terletak di Pondok Kacang timur di kabupaten Tangerang, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Kacang Timur.
  3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekopensi yang menduduki atau menguasai tanah sengketa secara Melawan Hak adalah Perbuatan Melawan Hukum.
  4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI/ TERBANDING atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera MENGOSONGKAN atau angkat kaki dari objek tanah milik Penggugat Rekopensi dan menyerahkan Objek sengketa dalam keadaan Baik dan apabila membangkang dapat memohon bantuan kepada Pihak yang berwajib.

Halaman 111 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONPENS/ TERBANDING membayar ganti rugi Materil secara keseluruhan dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Hasil kebun dan pertanian tanah tersebut per – tahunnya Rp. 30.000.000. (Tiga Puluhan Juta Rupiah) X 7 (dihitung sejak penyerobotan yaitu sejak tahun 2008 s/d 2016) = Rp. 210.000.000. (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah).
- b. Jika disewakan per - tahunnya Rp. 100.000.000. (Seratus Juta Rupiah) X 7 = Rp. 700.000.000. (Tujuh Ratus Juta Rupiah).
- c. Biaya – biaya untuk menghadapi atas adanya Gugatan ini Rp. 200.000.000. (Dua Ratus Juta Rupiah).

Total Kerugian Materil adalah Rp. 210.000.000. + Rp. 700.000.000.+ 200.000.000. = Rp. 1.110.000.000.(Satu Miliar Seratus Sepuluh Juta Rupiah).

6. Menghukum TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONPENS/ TERBANDING membayar Ganti Rugi immaterill sebesar Rp. 10.000.000.000. (Sepuluh Miliar Rupiah).

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita jaminan (Conservatoir Beslag) berupa tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di jalan Gempol No. 17 bambu Apus, Ceger Jakarta Timur dan sebidang tanah diatasnya bangunan bengkel Lotech motor sport terletak di jalan Terogong Raya Cilandak.

8. Menghukum TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONPENS/ TERBANDING membayar Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000. (Satu Juta Rupiah) setiap harinya untuk tiap hari keterlambatan dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika.

9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

10. Menghukum TERGUGAT REKONPENS/ PENGUGAT KONPENS/ TERBANDING Untuk membayar Biaya yang timbul dari Perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II dalam memori bandingnya tanggal 10 Oktober 2017 mengnyatakan keberatan terhadap putusan hakim tingkat pertama dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. KEBERATAN DALAM EKSEPSI

Halaman 112 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT dan KELIRU DALAM MENOLAK DALIL EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) YANG DIAJUKAN TERGUGAT III.

Bahwa Pembanding II keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama, sebagaimana termuat dalam putusannya pada halaman 102 yang menyatakan:

*"...karena gugatan a quo didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, maka untuk menentukan siapa saja yang hendak digugat adalah merupakan kewenangan Penggugat, karena gugatan hanya ditujukan kepada siapa yang menurut Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat..."*

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama tersebut, Pembanding II sangat keberatan, karena pertimbangan tersebut nyata-nyata Judex Factie Tingkat Pertama tidak cermat dan keliru dalam menolak dalil eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan Tergugat III. Keberatan Pembanding II didasari oleh alasan-alasan banding berikut:

1. Putusan Judex Factie Tingkat Pertama bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 mengharuskan
  - Bahwa Dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III pada halaman 5-6 dalam jawabannya mengenai eksepsi kurang pihak sama sekali tidak dipertimbangkan dan dijabarkan alasan pertimbangan penolakannya oleh Judex Factie Tingkat Pertama akan tetapi hanya mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I yang juga mengajukan eksepsi kurang pihak tetapi dengan subjek hukum yang berbeda, Tergugat III mengajukan eksepsi terhadap kurang pihaknya PT. Parigi Graha Permai yang memiliki fakta Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3438 tertanggal 12 Januari 1994 yang telah dialihkan haknya kepada Penggugat/Terbanding berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005.
  - Bahwa berdasarkan hukum Penggugat/Terbanding seharusnya menarik pula Pihak PT. Parigi Graha Permai sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena berkaitan dengan asal perolehan objek sengketa peralihan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3438 tertanggal 12 Januari 1994 yang semula atas nama PT. Parigi Graha Permai.
  - Bahwa seharusnya PT. Parigi Graha Permai ditarik di dalam Perkara a quo oleh Penggugat/Terbanding sebagai Tergugat dan/atau Turut

Halaman 113 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





Tergugat, atau sepatutnya PT. Parigi Graha Permai diajukan sebagai saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatan Penggugat/Terbanding, hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 yang menyebutkan: *"Pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi"* (Vide Yahya Harahap, SH. dalam Buku Hukum Acara Perdata halaman 116). Tetapi dalam pemeriksaan perkara a quo Penggugat tidak mendudukkan / menarik PT Parigi Graha Permai sebagai pihak dalam perkara a quo, dan juga tidak pernah mengajukan pihak PT. Parigi Graha Permai sebagai saksi.

2. Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam menanggapi dalil eksepsi Kurang Pihak dari Tergugat III

- Bahwa dalam Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama sebagaimana disebut di atas, sesungguhnya pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang didasarkan pada dalil Penggugat saja dan Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan mempertimbangkan yang cukup dalam menolak dalil / alasan eksepsi Tergugat III.
- Padahal sudah nyata dan terang benderang mengenai fakta bahwa: PT Parigi Graha Permai memperoleh hak atas tanah HGB No. 3438 pada tahun 1994. Dan kemudian melepaskan haknya atas HGB tersebut kepada Penggugat pada 20 Juni 2005 dengan membuat perjanjian pelepasan hak. Sementara itu TERGUGAT II sudah memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1998 dan kemudian terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II/Pembanding Nomor 1475, 1476 dan 2346 tertanggal 18 september 2000 dan tanggal 2 oktober 2003.
- Dengan kata lain Akta Pelepasan Hak a quo yang dibuat Penggugat / Terbanding dihadapan Notaris Hj. Mas Ayu Fatimah Sjoftan, SH., MH di Menteng Jakarta Pusat adalah baru jika dibandingkan dengan Sertifikat Hak Milik Tergugat II yang telah ada sebelumnya, dengan begitu Azas Hukum yang menentukan bahwa hukum tidak berlaku surut adalah tepat jika diterapkan dalam perkara a quo dan jika perbuatan Perbuatan Melawan hukum benar dilakukan oleh Tergugat I dan II seharusnya ada peran PT. Parigi pula karena bukti kepemilikan hak atas tanah Tergugat II ialah tahun 2000 dan 2003 yang seharusnya PT. Parigi juga dapat memposisikan diri sebagai Penggugat karena telah memiliki HGB tahun 1994 sebelum Akta Pelepasan Hak terjadi di tahun 2005 dan bahkan



setelah ada Pelepasan Hak karena SHGB a quo masih atas nama PT. Parigi Graha Permai.

- Bahwa dengan demikian sangat beralasan jika PT. Parigi Graha Permai dalam Perkara a quo dibutuhkan atau ditarik, untuk menjelaskan perolehannya terhadap Hak Guna Bangunan yang diperoleh secara sah dari PT Perkebunan XI Serpong (Turut Tergugat II) juga perlu menjelaskan keabsahannya dalam melakukan pelepasan hak kepada Penggugat / Terbanding.

Keterangan PT Parigi Graha Permai sangat diperlukan dalam perkara ini, terlebih lagi ternyata Bukti P-3 (vide: Akta Pelepasan Hak) yang diajukan Penggugat, ternyata tidak didukung dengan bukti-bukti lain yang memperkuat keabsahan Bukti P-3. Dalam hal ini, tidak ada bukti surat yang menunjukkan keabsahan Benny Tjokrosaputro selaku wakil yang sah dari PT Parigi Graha Permai dengan kapasitasnya sebagai Direktur perseroan.

Selain itu pula, HGB No. 3438 yang letak obyek tanahnya didasari oleh adanya Surat Ukur / Gambar Situasi No. 242, ternyata dalam keterangan Surat Ukur tersebut, batas-batas tanah ditunjukkan oleh orang bernama Benny Tjokrosaputro. Yaitu nama yang sama dengan nama orang yang mengaku sebagai Direktur PT Parigi Graha Permai dalam Bukti P-3. Jika benar nama tersebut adalah Direktur PT Parigi Graha Permai, maka sudah seharusnya PT Parigi Graha Permai menjadi pihak dalam perkara a quo, bisa bersama-sama sebagai Penggugat II maupun sebagai TERGUGAT atau Turut TERGUGAT. Dengan demikian, maka perkara a quo mendapatkan kejelasan secara terang benderang mengenai duduk masalah sebenarnya serta obyek lokasi menjadi lebih terang batas-batasnya.

Ketiadaan keterlibatan PT Parigi Graha Permai dalam perkara a quo, mengakibatkan pada sidang lapangan, pihak yang menunjukkan batas-batas tanah sengketa adalah Penggugat sendiri. Padahal Surat Ukur / Gambar Situasi No. 242 yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Benny Tjokrosaputro. Dengan demikian maka keterlibatan Benny Tjokrosaputro selaku Direktur PT Parigi Graha Permai sebagai pihak dalam perkara a quo menjadi penting agar duduk masalah dan fakta-fakta perkara a quo dapat terungkap sesuai dengan yang sebenarnya.



Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka keberatan banding Pembanding II / Tergugat II adalah sangat beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan.

## B. KEBERATAN DALAM POKOK PERKARA

### 1. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT dan KELIRU DALAM MEMERIKSA DALIL-DALIL KEPEMILIKAN Penggugat ATAS OBYEK SENGKETA TERKAIT DENGAN BUKTI SERTIFIKAT HGB NO.3438 dan AKTA PELEPASAN HAK NO. 61 TAHUN 2005

Bahwa Pembanding II keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama, sebagaimana termuat dalam putusannya pada halaman 106 yang menyatakan:

*"Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3438/Pondok Kacang Timur, tanggal 12 Januari 1994, atas nama Turut Tergugat I seluas 4.127 m2 dan bukti P-3 berupa Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005, dan hal tersebut didukung oleh keterangan para saksi yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa semula adalah merupakan tanah ex perkebunan karet PT Perkebunan XI yang kemudian dialihkan kepada PT Parigi (Turut Tergugat I) dan hal tersebut juga dibenarkan oleh Tergugat IV dan Para Turut Tergugat I dan II, sehingga dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa"*

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama tersebut, Pembanding II sangat keberatan, karena pertimbangan tersebut nyata-nyata Judex Factie Tingkat Pertama tidak cermat dan keliru dalam memeriksa dalil-dalil kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa dan tidak cermat memeriksa keabsahan bukti HGB dan Akta Pelepasan Hak No. 61. Keberatan Pembanding II didasari oleh alasan-alasan banding berikut:

- 1.1. Akta Pelepasan Hak No. 61 dibuat oleh Notaris yang berada di luar wilayah kerjanya, sehingga Akta tersebut cacat hukum dan tidak sah. Bahwa Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Penggugat dengan PT Parigi Graha Permai (atau selanjutnya disingkat "PT PARIGI") No. 61 tanggal 20 juni 2005 tidaklah sah. Karena Akta tersebut dibuat oleh Notaris di Jakarta, padahal obyek pelepasan hak, yaitu berupa tanah seluas 4.217 m2 berlokasi di wilayah Tangerang Selatan in casu Provinsi Banten. Seharusnya Akte Pelepasan Hak haruslah dibuat



oleh Notaris di wilayah provinsi dimana obyek tanah pelepasan hak tersebut berlokasi, dan bukan oleh Notaris di wilayah provinsi lain.

Undang-undang No. 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004, pasal 17 ayat (1) huruf a menyatakan:

*“Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya”*

Sedangkan pada pasal 18 ayat (1) masih dalam Undang-Undang sama menyatakan: *“notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. dan notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya.”*

Bahwa dengan melihat fakta bahwa Akta Pelepasan Hak No. 61 dibuat oleh Notaris yang kedudukannya di luar wilayah jabatannya, in casu Akta Pelepasan Hak a quo dibuat dihadapan Notaris Hj. Mas Ayu Fatimah Sjofian, SH., MH di Menteng Jakarta Pusat, padahal diketahui bahwa objek sengketa berada di wilayah Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, jalan Pondok Kacang Timur. Oleh karena itu, maka Akta No. 61 tersebut sudah patut dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, dan karenanya pula sudah tidak patut untuk dijadikan dasar mengabulkan dalil kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa.

- 1.2. Akta Pelepasan Hak No. 61 Tidak Dapat Dijadikan Dasar untuk peralihan hak atas tanah berstatus HGB, karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996

Bahwa pasal 38 Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), telah mengatur mengenai syarat-syarat peralihan HGB, dengan pengaturan sebagai berikut:

Pasal 38 ayat (1) UUPA:

*“Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”*

Pasal 38 ayat (2) UUPA:

*“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”*

Sementara itu pasal 34 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan DAN Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut “PP 40/1996”) menyatakan:



- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:
  - a. jual beli.
  - b. tukar menukar.
  - c. penyertaan dalam modal.
  - d. hibah.
  - e. pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Bahwa berdasarkan aturan hukum di atas, maka jelas dan terang bahwa peralihan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain hanya bisa diperoleh melalui cara yang sudah ditentukan dalam pasal 34 ayat (2) PP 40/1996, yaitu jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan.

Adapun cara peralihan hak melalui "pelepasan hak" sebagaimana yang dilakukan Penggugat / Terbanding dengan membuat Akta Pelepasan Hak dengan PT Parigi Graha Permai atas obyek sengketa a quo bukanlah cara yang diatur dalam PP40/1996 sebagai cara untuk peralihan HGB. Dengan demikian cara tersebut harus dipandang sebagai peralihan hak yang tidak sah dan cacat hukum. Sehingga Akta Pelepasan Hak No. 61 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagai alat bukti yang sah telah terjadi peralihan HGB No. 3438 dari PT Parigi Graha Permai kepada Penggugat / Terbanding.

Bahwa Penggugat / Terbanding yang membuat peralihan HGB No. 3438 dengan cara pelepasan hak melalui di hadapan Notaris di Jakarta (dan bukan dengan Notaris di provinsi Banten), patut diduga semata-mata hanya sebagai siasat untuk menghindari kewajiban pembuatan akta otentik harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta kewajiban untuk mendaftarkan peralihan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana hal tersebut diatur secara tegas dalam 34 ayat (3) dan (4) PP 40/1996, yang bunyinya sebagai berikut:

- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan





*hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Pengaturan di atas sangat penting, oleh karena pembuatan akta tanah dihadapan PPAT, akan terlebih dahulu adanya proses pemeriksaan dengan cermat dari pihak PPAT terhadap data yuridis dan fisik obyek tanah sebelum Akta Tanah dibuat oleh para pihak. Serta pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan, akan menimbulkan kepastian hukum bagi semua pihak.

Dugaan bahwa ada siasat buruk dibalik upaya Penggugat / Terbanding memilih “pelepasan hak” ketimbang “jual beli” sebagai cara untuk peralihan HGB No 61, adalah dugaan yang sangat beralasan.

Karena jika Terbanding / Penggugat berkeinginan untuk memperoleh hak atas tanah HGB No. 3438, maka yang harus dilakukannya adalah dengan membuat AKTA JUAL BELI. Dalam hal ini, Terbanding / Penggugat sebagai warga negara Indonesia merupakan pihak yang memenuhi syarat untuk membeli, serta tidak ada halangan untuk membeli obyek sengketa a quo yang berstatus HGB.

Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP 40/1996 yang mengatur bahwa:

*“Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:*

- a. Warga Negara Indonesia.*
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”*

Untuk itu, alangkah aneh dan janggal apabila Terbanding / Penggugat memilih untuk memegang HGB No. 3438 dengan cara pelepasan hak. Karena cara tersebut bukan cara yang dibenarkan menurut hukum apabila subyek “warga negara Indonesia” ingin memperoleh peralihan hak pemegang HGB dari subyek “Badan Hukum”. Yang seharusnya dilakukan oleh Terbanding / Penggugat adalah membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Bahwa juga terbukti, ternyata dalam fakta persidangan, ternyata Penggugat tidak pernah sama sekali mendaftarkan peralihan hak atas HGB No. 61 setelah dibuatnya Akta Pelepasan Hak kepada Kantor Pertanahan.

Untuk itu sangat beralasan hukum, apabila diduga kuat bahwa peralihan hak berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.61 hanya akal-akalan dan siasat Penggugat / Terbanding untuk menghindari



pencatatan peralihan di hadapan PPAT yang membutuhkan proses pemeriksaan awal terhadap data yuridis dan data fisik obyek tanah secara lebih cermat, serta menghindari keharusan untuk mendaftarkan peralihan ke kantor pertanahan.

Apabila Judex Factie Tingkat Pertama cermat dalam memperhatikan fakta persidangan ini, maka tentunya Judex Factie Tingkat Pertama tidak akan mudah begitu saja memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan: *"...Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa..."* Sebaliknya apabila fakta persidangan ini diperhatikan dan dicermati oleh Judex Factie Tingkat Pertama, maka Judex Factie Tingkat Pertama akan menyatakan bahwa: Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa.

**1.3. Penggugat Belum Sah Sebagai Pemilik Tanah Obyek Sengketa**

Bahwa oleh karena Pelepasan Hak bukanlah cara yang dibenarkan untuk peralihan hak atas HGB menurut PP 40/1996, maka dalil Penggugat menyatakan bahwa dirinya sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa, adalah juga merupakan dalil yang prematur.

Hal ini disebabkan karena: Akta Pelepasan Hak No. 61 belum menimbulkan akibat hukum peralihan hak secara sempurna. Karena akibat dari pelepasan hak atas Hak Guna Bangunan adalah, hak atas tanah beralih kepada asal pemiliknya. Dalam hal ini, jika HGB No. 61 dilepaskan hak nya oleh pemegang hak (PT Parigi), maka hak atas tanah HGB No. 61 kembali kepada Negara dalam hal ini Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sehingga Penggugat belum memiliki wewenang yang sah untuk menjadi pemilik tanah obyek sengketa sebelum mengurus dan/atau memohonkan untuk mendapatkan hak atas tanah kepada Negara. Hal ini sebagaimana diatur jelas dalam PP 40/1996 pasal 36 yang bunyi sebagai berikut:

- (1) *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.*

(2) *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.*



(3) *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.*

Bahwa dengan tidak dimohonkannya hak dan didaftarkanya peralihan hak guna bangunan Penggugat yang diperoleh dari PT. Parigi Graha Permai berdasarkan Akta Pelepasan hak No. 61, perolehannya pun tidak sah dan cacat prosedur, dengan kata lain Penggugat sama sekali tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan Gugatan in casu karena SHGB No 3438 tersebut masih atas nama PT. Parigi dan Akta Pelepasan Hak a quo bukan dibuat oleh PPAT setempat, juga tidak ada peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) yang berdasarkan ketentuan bahwa Pembeli harus memberi ganti kerugian sebagai akibat adanya pelepasan hak dari PT Parigi Graha Permai.

Bahwa bilamana Judex Factie Tingkat Pertama memahami fakta ini dengan cermat, maka Judex Factie Tingkat Pertama tentu akan menyatakan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa.

1.4. Judex Factie Tingkat Pertama keliru menyebut PT PARIGI GRAHA PERMAI sebagai pihak TURUT Tergugat I dalam perkara a quo

Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 106 yang menyatakan bahwa: *"...Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa..."* nyata-nyata didasari oleh pertimbangan hukum yang keliru.

Kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama dapat dibaca dalam pertimbangannya di bawah ini pada susunan kata yang digaris-bawahi:

*"Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3438/Pondok Kacang Timur, tanggal 12 Januari 1994, atas nama Turut Tergugat I seluas 4.127 m2 dan bukti P-3 berupa Akta Pelepasan Hak No. 61 tanggal 20 Juni 2005, dan hal tersebut didukung oleh keterangan para saksi yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa semula adalah merupakan tanah ex perkebunan karet PT Perkebunan XI yang kemudian dialihkan kepada PT Parigi (Turut Tergugat I) dan hal tersebut juga dibenarkan oleh Tergugat IV dan Para Turut Tergugat I dan II, sehingga dengan demikian Penggugat*



*telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa”*

Kesalahan Judex Factie Tingkat Pertama di atas, yaitu:

- Judex Factie Tingkat Pertama menyebut bahwa PT Parigi Graha Permai adalah pihak Turut Tergugat I. Padahal yang menjadi pihak Turut Tergugat I dalam perkara a quo adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Tangerang Selatan (Tangsel).
- Judex Factie Tingkat Pertama menyebut bahwa PT Perkebunan XI mengalihkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat I. Padahal Turut Tergugat I adalah Kantor BPN Kotamadya Tangsel. Dan pihak yang didalilkan oleh Penggugat adalah selaku pihak yang menerima peralihan obyek sengketa dari PT Perkebunan XI, adalah PT Parigi dan bukan Kantor BPN Kota Tangsel.

Bahwa kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama di atas, bukan semata-mata kekeliruan sepele yang dapat ditolerir, melainkan kekeliruan yang bersumber dari cara berpikir keliru Judex Factie Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Sehingga akhirnya berujung pada kekeliruan dalam menyebutkan kedudukan PT Parigi sebagai Turut Tergugat I.

Kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama di atas, substansi kekeliruannya sebenarnya terletak pada sikap penolakan Judex Factie Tingkat Pertama atas dalil eksepsi Tergugat III mengenai eksepsi kurang pihak karena PT Parigi tidak dilibatkan. Namun sikap penolakan Judex Factie Tingkat Pertama atas eksepsi Tergugat III tidak didukung dengan pertimbangan yang mendalam dan cermat. Sehingga akhirnya Judex Factie Tingkat Pertama tidak sempurna dalam menggali dan mendalami fakta-fakta.

Padahal jika Judex Factie Tingkat Pertama memahami dengan baik dan cermat terhadap fakta-fakta persidangan, maka kedudukan PT Parigi Graha Permai memang merupakan pihak yang mutlak harus dilibatkan sebagai Penggugat atau juga sebagai Tergugat. Karena dengan terlibatnya PT Parigi sebagai pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian perkara menjadi lebih komprehensif, sehingga fakta-fakta yang terungkap menjadi lebih terang benderang.

Namun karena Judex Factie Tingkat Pertama menolak eksepsi Turut Tergugat III dengan menilai PT Parigi tidak wajib menjadi pihak terlibat



dalam perkara a quo dengan berdasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat, maka akhirnya hal tersebut yang menjadi sebab adanya ketidak-konsistenan dalam pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sendiri. Dimana Judex Factie Tingkat Pertama menyebut bahwa PT Parigi adalah pihak Turut Tergugat I yang menerima peralihan HGB No. 3438 dari PT Perkebunan Nusantara VIII.

Pembanding II / Tergugat II meyakini, bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama yang menyebut bahwa PT Parigi sebagai Turut Tergugat I adalah sebenarnya pengakuan yang paling jujur dari Judex Factie Tingkat Pertama untuk menerima kebenaran bahwa PT Parigi adalah pihak yang harusnya dilibatkan sebagai Turut Tergugat I. Namun sayangnya pengakuan jujur tersebut ditempatkan dan diletakkan pada konteks yang salah dan keliru.

Yaitu keliru menyebutkan bahwa PT Parigi adalah sebagai pihak Turut Tergugat I. Karena yang sebenarnya sebagai pihak Turut Tergugat I adalah Kantor BPN Kota Tangsel. Kekeliruan ini sudah cukup untuk menjadi dasar bagi JF Tingkat Banding mengkoreksi atau memperbaiki pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama, dengan membuat pertimbangan hukum sendiri, yaitu: *"...Penggugat TIDAK berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa..."*

- 1.5. Judex Factie Tingkat Pertama Tidak Cermat Memeriksa Keabsahan Legal Standing PT Parigi dalam Membuat Akta Pelepasan Hak terhadap HGB No. 3438 kepada Penggugat atas obyek sengketa a quo
- Terkait dengan dalil memori banding a quo pada bagian eksepsi, serta ada kaitannya pula dengan dalil banding Pembanding II pada angka 1.4 di atas dan poin, dimana pada pokoknya Pembanding keberatan atas sikap Judex Factie Tingkat Pertama yang keliru menilai PT Parigi tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Sikap Judex Factie Tingkat Pertama pada akhirnya menimbulkan ketidakcermatan Judex Factie Tingkat Pertama dalam menilai keabsahan PT Parigi dalam membuat Akta Pelepasan Hak.

Bahwa ketika Judex Factie Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum dengan membuat pernyataan seperti berikut: *"...Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang*





*berhak atas tanah obyek sengketa...”* Seharusnya terlebih dahulu mengajukan pertanyaan seperti berikut:

*“Apakah dalam membuat Akta Pelepasan Hak No. 61, pihak yang mewakili PT Parigi Graha Permai telah memiliki legal standing yang sah untuk mewakili perseroan”*

Dengan mengajukan pertanyaan di atas, maka Judex Factie Tingkat Pertama tentunya akan cermat memeriksa fakta-fakta persidangan guna menjawab pertanyaan tersebut. Jika ini yang dilakukan oleh Judex Factie Tingkat Pertama, tentunya Judex Factie Tingkat Pertama akan menilai bahwa legal standing PT Parigi tidak sah dalam membuat Akta Pelepasan Hak No 61 atas obyek sengketa a quo.

*Mengapa legal standing PT Parigi tidak sah dalam membuat Akta Pelepasan Hak No. 61?*

Adalah karena tidak ada bukti surat otentik yang menguatkan dalil bahwa orang bernama yang BENNY TJOKROSAPUTRO adalah benar merupakan seorang direktur perseroan dari PT Parigi berdasarkan alat bukti surat otentik yang sah untuk berwenang mewakili perseroan dalam membuat Akta Pelepasan Hak No.61.

Seharusnya jika Judex Factie Tingkat Pertama cermat memeriksa dalil Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa, dimulai dengan cara memeriksa keabsahan legal standing Benny Tjokrosaputro selaku wakil yang sah dari PT Parigi.

Namun karena sejak awal Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru dalam membuat pertimbangan hukum dalam dalil eksepsi kurang pihak, dengan menyatakan bahwa PT Parigi tidak perlu dilibatkan / ditarik dalam perkara a quo, maka akibatnya adalah Judex Factie Tingkat Pertama tidak mencermati hasil pembuktian yang membuktikan keabsahan legal standing Benny Tjokrosaputro sebagai direktur perseroan yang sah untuk mewakili PT. Parigi Graha Permai dalam membuat dan menandatangani Akta Pelepasan Hak No. 61.

Semestinya jika PT Parigi ditarik dan dilibatkan sejak awal dalam perkara a quo, tentunya fakta persidangan akan lebih terang benderang dengan adanya keterangan serta bukti yang akan dikemukakan oleh PT Parigi.

Bahwa oleh karena tidak terbukti bahwa Benny Tjokrosaputro sebagai direktur perseroan yang sah untuk mewakili PT Parigi, maka dengan sendirinya Akta Pelepasan Hak No. 61 patut ditolak dan



dikesampingkan sebagai alat bukti surat yang sah untuk digunakan sebagai bukti atas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, meskipun dibuat dalam Akta Otentik.

Oleh karena Akta Pelepasan Hak No. 61 tidak sah dan cacat hukum, karena tidak dibuktikan keabsahan legal standing pihak-pihak yang membuat Akta tersebut, khususnya pihak yang mewakili PT Parigi, maka dengan demikian seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai kepemilikannya atas obyek sengketa haruslah ditolak untuk seluruhnya.

1.6. **Judex Factie Tingkat Pertama Tidak Cermat Memeriksa Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh Penggugat Terhadap Obyek Sengketa Guna Menguji Dalil Penggugat Memiliki dan Menguasai Obyek Sengketa serta Pajak Penghasilan atas Pelepasan Hak**

Bahwa meskipun bukti pembayaran pajak memang bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan, namun adanya bukti pembayaran pajak oleh pihak-pihak yang membayar, membuktikan bahwa tanah tersebut telah berada dalam penguasaannya dan telah digunakan sesuai dengan peruntukannya.

Bahwa bilamana Penggugat / Terbanding mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa HGB No.61 diperoleh pada bulan Januari tahun 2005 dari PT Parigi melalui cara pelepasan hak, yang mana PT Parigi telah memegang hak atas tanah HGB tersebut sejak tahun 1994, maka semestinya Penggugat / Terbanding dapat memperlihatkan adanya pembayaran bukti pajak sejak tahun 1994 hingga tahun 2005. Namun ternyata tidak ada satupun bukti pembayaran pajak yang diajukan oleh Penggugat.

Sementara sebaliknya Pembanding II / Tergugat II sudah mengajukan bukti pembayaran pajak bumi bangunan tahunan (PBB) sejak tahun \_\_\_\_ hingga tahun 2016, sebagaimana dimaksud dalam kode bukti (vide Bukti T II-4, T II-5, T II-6 dan T II-7). Hal ini membuktikan bahwa Penggugat maupun PT.Parigi Graha Permai tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa.Melainkan Tergugat II / Terbanding II lah yang menguasai obyek tanah sengketa selaku obyek tanah.

Bahwa selain itu, dalam akta pelepasan hak, Penggugat juga sama sekali tidak dapat membuktikan adanya setoran pajak kepada pihak berwenang sebagai akibat dari adanya Perjanjian Pelepasan Hak.



Padahal pelepasan hak termasuk obyek Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang bersumber dari pelepasan hak.

Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan pajak yang berlaku pada tahun 2005, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bahwa berdasarkan rumus perhitungan pajak yang didasarkan pada peraturan tersebut di atas, maka PPh yang harus dibayar oleh PT Parigi adalah sebesar  $PPh = 5\% \times NPOP$  (Nilai Perolehan Objek Pajak) dan pihak Penggugat /Terbanding adalah sebesar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)  $= 5\% \times (NPOP(\text{Nilai Perolehan Objek Pajak}) - NPOPTKP(\text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak}))$ . Akan tetapi ternyata, dalam perkara a quo, tidak ada satupun alat bukti yang diajukan untuk membuktikan adanya pembayaran pajak-pajak tersebut. Oleh karenanya, bahwa patut diduga kuat, Akta Pelepasan Hak tersebut dibuat hanya akal-akalan saja, dan tidak didasarkan pada keadaan-keadaan hukum yang benar.

Oleh karena tidak ada bukti-bukti pembayaran pajak, baik itu mengenai Pajak Bumi Bangunan (PBB), Pajak Penjual. Pajak Pembeli dan/atau Pajak Penghasilan (PPh) yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat maupun oleh PT Parigi, maka patut diduga menurut hukum bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang mengaku sebagai pemilih sah atas obyek sengketa a quo.

**2. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT dan KELIRU DALAM MEMERIKSA UKURAN LUAS dan LETAK TANAH SENGKETA A QUO YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT YANG SEBENARNYA TIDAK JELAS DAN OBSCUR LIBELS (SUMIR)**

Bahwa PEMBANDING II keberatan dengan sikap Judex Factie Tingkat Pertama yang tidak cermat dalam memeriksa dalil PENGGUGAT / TERBANDING, khususnya mengenai dalil bahwa PENGGUGAT adalah pemilik lahan obyek sengketa seluas 4.217 m<sup>2</sup>. Guna membuktikan dalil tersebut, semestinya Judex Factie Tingkat Pertama terlebih dahulu dalam uraian pertimbangan hukumnya, mengajukan pertanyaan: *apakah benar obyek sengketa a quo seluas 4.217 m<sup>2</sup>?*

Mengenai luas obyek sengketa a quo ini penting untuk dibuktikan, karena terbukti berdasarkan fakta persidangan luas obyek sengketa yang didalilkan



oleh PENGGUGAT tidak dapat dibuktikan. Sehingga dalil luas tersebut menjadi obscur libels dan sumir. Hal ini didasarkan pada alasan-alasan banding berikut:

2.1. Bahwa terjadi perbedaan luas antara tanah yang didalilkan Pengugat sebagai objek sengketa a quo dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Penggugat / Terbanding mendalilkan berdasarkan Akta Pelepasan Hak No 61 tahun 2005 dan telah diuraikan pula dalam pertimbangan hakim tingkat pertama jika objek tanah sengketa seluas 4.217 M2 (empat ribu dua ratus tujuh belas meter persegi) sedangkan milik Tergugat I seluas 2.444 M2 berdasarkan SHM No. 1599 dan Milik Tergugat II seluas 345 m2 berdasarkan SHM No. 1474 dan seluas 215 m2 berdasarkan SHM No. 1476 dan seluas 330 m2 berdasarkan SHM No. 2346 dan apabila Tanah Tergugat I dan Tergugat II dijumlahkan maka totalnya keseluruhannya adalah seluas 3,335 m2, hal tersebut bertolak belakang dengan luas objek tanah yang diklaim milik penggugat yaitu seluas 4.217 m2. Sehingga ada selisih luas sekitar kurang dari 882 m2. Jumlah selisih ini adalah jumlah yang tidak sedikit, melainkan jumlah yang cukup luas. Dan PENGGUGAT maupun Judex Factie Tingkat Pertama tidak dapat membuktikan dan mendalilkan, kemanakah dan dimanakah sisa selisih luas 882 m2 jika memang mendalilkan bahwa luas obyek sengketa a quo adalah seluas 4.217 m2. Dengan demikian, bahwa gugatan a quo sudah sepatutnya ditolak karena tidak sesuai dengan fakta persidangan.

2.2. Bahwa lagi pula, ternyata Penggugat / TERBANDING tidak mampu menunjukkan batas-batas letak tanahnya saat dilakukan sidang lapangan. Serta Penggugat / TERBANDING keliru dalam mengukur dan menunjukkan batas letak tanahnya saat sidang lapangan, serta cenderung ketika sidang lapangan, PENGGUGAT menunjukkan batas hanya dengan mengira-ngira (spekulasi) asal tunjuk, sehingga caranya tersebut harusnya dapat dijadikan bukti persangkaan bahwa PENGGUGAT tidak tahu batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya. Hal ini dimaklumi, karena PENGGUGAT / TERBANDING bukanlah orang yang menunjukkan batas-batas luas lahan yang tercantum dalam Gambar Situasi / Surat Ukur No. 442. Dengan demikian sudah patut dinilai bahwa PENGGUGAT adalah bukan pemilik, karena tidak mungkin pemilik tidak mengetahui batas-batas tanahnya sendiri.



2.3. Bahwa selain itu berdasarkan fakta persidangan, Tanah milik Tergugat II / PEMBANDING II, tidak termasuk tanah yang ditunjukkan / ditandai oleh Penggugat di dalam (Vide : Bukti P-23 B) hal ini berdasarkan pemeriksaan di muka persidangan, dimana ketika hakim meminta kepada Penggugat untuk mengarsir tanah yang disengketakan di atas peta dalam Bukti 23 B, ternyata PENGUGAT mengarsir dengan warna hijau hanya pada peta yang menjadi tanah milik Tergugat I saja dan sementara peta tanah yang menunjukan Tergugat II tidak diarsir sama sekali oleh Penggugat (*mohon Yang Mulia Judex Factie Tingkat Banding memperhatikan Bukti P-23 B yang sudah diarsir warna hijau oleh PENGUGAT*).

Sebagai akibat dari cara PENGUGAT mengarsir peta lahan yang menjadi obyek sengketa di atas Bukti P-23 B, maka hal tersebut membuktikan bahwa tanah obyek sengketa luasnya menjadi berkurang lagi dari 3.335 m2 menjadi tersisa hanya 2.445 m2 saja. Dengan demikian maka tanah milik TERGUGAT II / PEMBANDING II seluas total 890 M2 tidak termasuk tanah obyek sengketa, dan tidak terbukti dalil PENGUGAT memiliki tanah obyek sengketa seluas 4.125 m2.

2.4. Bahwa dalil adanya obyek sengketa seluas 4.217 yang didalilkan PENGUGAT / TERBANDING, ternyata juga tidak didukung oleh keterangan saksi yang dapat menerangkan posisi letak batas-batas tanah Penggugat secara lengkap dan jelas. Semua saksi yang dihadirkan oleh Penggugat menyatakan tidak tahu menahu mengenai batas-batas tanah milik Penggugat, dalil tersebut didasarkan pada pemeriksaan perkara a quo tingkat pertama yang telah direkam dan di transkrip sesuai aslinya oleh Tergugat II untuk kemudian sebagai sarana dalam mengajukan upaya hukum Banding in casu dan menurut keterangan saksi yang diajukan penggugat sebagai berikut :

i. Saksi Sarmuji, (Lahir di Tangerang, 19 November 1957, alamat di kp.Lio Pondok Kacang Timur) menerangkan bahwa saksi adalah tetangga di lokasi tanah a quo yang pada saat pengukuran merasa keberatan tanahnya masuk dalam area yang diklaim sebagai bagian dari tanah yang diperkarakan oleh Penggugat. Bahwa pada pokoknya Saksi Sarmuji telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama Islam sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Benar saya kenal Udin bin Damin, tanahnya di sebelah timur, ada dia punya lahan, milik adat.
  - Bahwa tanah milik adat Udin bin Damin ada disebelah timur.
  - Benar bahwa saya tidak tahu batas-batas tanah cuma tahu letaknya saja.
  - Timurnya punya udin bin damin, utara tanah pak Mursan, selatan Jimin asih.
  - Benar bahwa saya tidak tahu PT Parigi graha permai.  
Saksi Yatim, tinggal di Kp Lio Pondok Kacang barat, dibawah sumpah sesuai agama Islam telah memberikan kesaksiannya pada pokoknya sesuai rekaman sebagai berikut :
  - Benar saya tidak kenal Susanto, tanah sengketa khan bapak yang ngomong tanah sengketa, saya mah nggak tahu, saya tidak tahu masalah itu.
  - Benar tanah perkebunan luasnya saya tidak tahu, yah setahu saya mah luas, saya nggak tahu meliputi pondok kacang barat atau timur.
  - (Hakim menanyakan dokumen yang mana yang dimaksud Penggugat, Penggugat gelagapan (gugup) terhadap pertanyaan ini, dijawab tidak ingat pada P berapa pada alat bukti, daftar bukti ditunjukkan ternyata tidak ada dokumen yang dimaksud yang menyatakan ada bukti pernyataan saksi Yatim ini, akhirnya Hakim ketua mengusulkan agar di pending dengan pertimbangan ingatan saksi agak kendor, dan diminta saksi yatim di hadapkan pada Pemeriksaan setempat dilapangan nanti). Saksi Yatim tidak tau batas-batas yang jelas dan peta tanah aquo.
- ii. Saksi Alex, alamat di Pd Kacang Timur, dibawah sumpah sesuai agama Islam, Saksi telah memberikan kesaksiannya dimuka persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Saya juga nggak jelas masalah luas tanah.
  - Nama jalannya kalau sekarang itu jl masjid nurul Ikhwan.
  - Sebelah timur yang mana maksudnya", sebelahnya tanah udin damin, dibelakang mana pak? Sebelah timur udin damin, selatan tanah saya, utara Jiman, udin damin sebelah timur, barat jalan.
- iii. Saksi Robi, alamat Kp.Lio di Jl. Masjid nurul ikhwan Pd Kacang timur, dibawah sumpah sesuai agama Islam, Saksi telah

Halaman 129 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



memberikan kesaksiannya dimuka persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa batas-batasnya saya tahu, utara Jiman bin Garip, timurnya udin bin Damin, selatannya pa suha, baratnya jalan.
- Bahwa saya sering juga ke lokasi, tapi yah sebulan yang lalu deh.
- Bahwa kalau yang punya siapa saya belum tahu.
- (Bahwa dalam persidangan hakim mengingatkan agar Penggugat mmbawa saksi yang benar) “ Saudara bawa saksi yang benar doong, malah bikin mules saya saja, jangan di driil tapi saksi yang benar doong, tolong saksi yang bisa membantu kita, ini sudah buang waktu dan tenaga, bukannya malah membantu malah bikin pusing kita”. Penggugat menahut “ Saya juga pusing ini yang Mulia makanya tambah satu saksi lagi deh”. Percakapan dalam persidangan sesuai rekaman.

iv. Bahwa berdasarkan saksi-saksi didalam persidangan terkait masalah batas-batas tanah dan pemeriksaan sidang setempat sangat tidak berkesesuaian dengan apa yang didalilkan Penggugat pada Gugatan in casu, yang seharusnya menjelaskan batas-batas tanah pada pemeriksaan setempat, seharusnya adalah BPN (turut Tergugat I) bukannya penggugat yang hanya menerka-nerka batas-batas tersebut, sebagaimana surat ukur yang dijelaskan penggugat malah mengatakan bahwa Data yuridis dan data fisik bidang tanah No. 61/Peng/04 U/2000 sebelah selatannya adalah S U 452 padahal kenyataannya SU 452 berbatas di sebelah timur, dan mengatakan pula bahwa timur adalah jalan, padahal berdasarkan Tanda-tanda batas Patok besi I s/d V berdiri di atas batas dan memenuhi ketentuan dalam Pasal 22 PMNA/Kepala BPN No. 3/1997 yang dilakukan oleh negara. Ditambah lagi ketidak-sesuaian keterangan saksi Penggugat satu sama lain terkait batas-batas tanah secara jelas sebagaimana keterangan saksi yang dikutip Tergugat II diatas.

2.5. Bahwa batas-batas tanah dalam Surat Ukur / Gambar Situasi No 242 dalam Hak Guna Bangunan tidak memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 8 Tahun 1961 atau yang telah diperbaharui berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 130 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



Pendaftaran Tanah, karena Akta Pelepasan Hak no. 61 dibuat tahun 2005 sedangkan ada regulasi baru terkait yang pencabutan PPMNA No. 8 Tahun 1961 yang digantikan oleh peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dengan kondisi hukum tersebut, maka sewajarnya jika PENGGUGAT / TERBANDING adalah pihak yang beritikad baik, terlebih dahulu meminta agar PT Parigi mengajukan permohonan "Pengembalian Batas" ke BPN (sebagaimana diatur dalam pasal 74 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997) guna memastikan apakah lokasi dan luas tanah yang diukur dalam Surat Ukur No. 242 pada tahun 1994 masih sama dengan kondisi pada tahun 2005.

Namun nyatanya hal tersebut tidak dilakukan oleh PENGGUGAT maupun oleh PT Parigi, hal ini mengakibatkan batas-batas obyek tanah sengketa a quo yang diklaim PENGGUGAT / TERBANDING menjadi tidak jelas dan sumir.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan banding di atas, maka telah jelas dan terang bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak cermat dan keliru dalam mengadili perkara a quo dengan tidak memeriksa terlebih dahulu kebenaran luas dan letak obyek sengketa a quo, karena itu sudah sepatutnya putusan Judex Factie Tingkat Pertama harus dibatalkan oleh Judex Factie Tingkat Banding.

### 3. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA LALAI dan KELIRU dengan TIDAK MENGUJI TERLEBIH DAHULU APAKAH PENGGUGAT MEMILIKI KEDUDUKAN SEBAGAI PEMILIK TANAH YANG MELAKUKAN PERALIHAN HAK DENGAN ITIKAD BAIK.

Hal ini didasarkan oleh alasan-alasan berikut:

- 3.1. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Judex Factie Tingkat Pertama jika Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sama sekali tidak benar, faktanya Penggugat tidak pernah mengkroscek / konfirmasi kebenaran Hak Guna Bangunan yang akan dibelinya kepada pihak Badan Pertanahan Nasional. Serta tidak pernah dilakukan cek riwayat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional, maupun kepada kelurahan dan kecamatan.



- 3.2. Bahwa Penggugat selaku pembeli tidak pernah mengajukan keberatan (somasi) Kepada Tergugat I maupun II atau meminta klarifikasi kepada PT Parigi Graha Permai ketika merasa bahwa tanah yang dibeli dari PT Parigi Graha Permai ternyata dikuasai oleh pihak lain atau dinyatakan telah sengketa padahal menurut kesesuaian bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3438 diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 61 pada tahun 2005, dengan kata lain ada jarak 12 tahun yang tidak dipakai oleh Penggugat untuk melaksanakan upaya hukum Pendahuluan (somasi dan mediasi oleh Pejabat setempat (lurah/camat) atau BPN sebelum mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Pengadilan Negeri Tangerang.
- 3.3. Bahwa Penggugat tidak menempatkan PT Parigi Graha Permai sebagai Tergugat, bahkan PT Parigi Graha Permai juga tidak pernah dihadirkan sebagai saksi dalam Permeriksaan Perkara a quo, dengan begitu sepatutnya dianggap bahwa Penggugat adalah orang yang memang sengaja memiliki objek Tanah a quo dengan cara-cara yang tidak diatur di ketentuan perundang-undangan negara republik indonesia dan berdasarkan perolehan HGB melalui Akta Pelepasan Hak No 61 yang secara yuridis formil cacat hukum karena dibuat di hadapan Notaris bukan PPAT pada kedudukan tempat tanah a quo sebagaimana yang telah diamanatkan oleh undang-undang terkait perbuatan hukum pengalihan hak.
- 3.4. Bahwa selama proses tahapan persidangan tingkat pertama yang diikuti oleh Tergugat II sejak panggilan sidang pertama hingga mediasi, dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam mediasi Penggugat menyampaikan penawaran harga terhadap tanah aquo, penawaran tersebut untuk tanah dengan SHM No. 01599 atas nama Tergugat I ingin dibeli oleh Penggugat seharga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-meter persegi sedangkan untuk tanah milik Tergugat II atas tiga bidang tanah masing-masing SHM no. 01475 seluas 345 m2, SHM No. 01476 dengan luas 215 M2 dan SHM No. 02346 seluas 330 M2 Penggugat menawarkan pula untuk membeli dengan harga yang lebih tinggi, dengan pertimbangan ada bangunan diatasnya.dengan demikian apa maksud penggugat sebenarnya memberikan penawaran bahwa akan membeli objek tanah a quo jika objek tanah a quo diakui dan diklaim adalah milik Penggugat.



3.5. Bahwa selain PT. Parigi Graha Permai tidak dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan Pemeriksa Tingkat Pertama, PT Parigi Graha Permai juga tidak pernah dihadirkan dalam pertemuan-pertemuan sebelum gugatan diajukan di pengadilan yang melibatkan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta aparat desa.

3.6. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan langkah-langkah upaya pendaftaran hak atas tanah, setelah dilakukan Akta Pelepasan Hak tahun 2005 kepada pihak BPN yang seharusnya dimohonkan kembali oleh Penggugat sebagai subjek hukum Warga Negara Indonesia. Bahkan tidak mengurus pemindahan hak atas Hak Guna Bangunan yang semula bernama PT. Parigi Graha Permai menjadi atas Nama Penggugat.

3.7. Bahwa Pembuatan Akta Pelepasan Hak dilakukan semata-mata oleh Penggugat untuk menghindari transaksi peralihan hak yang dilakukan oleh bukan PPAT setempat. Agar Akta Pelepasan Hak Tersebut dianggap sah dan berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka sudah patut bagi Judex Factie Tingkat Banding untuk membatalkan putusan Judex Factie Tingkat Pertama a quo.

**4. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA MENGABAIKAN FAKTA BAHWA TERGUGAT II SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK.**

Hal ini didasarkan alasan-alasan berikut:

4.1. Bahwa dalam membeli ketiga obyek tanahnya, Tergugat II sangat bertikad baik dalam segala hal menyangkut pembelian tanah dari proses awal sampai dengan terbitnya sertifikat atas ketiga bidang tanah a quo sudah melewati tahapan-tahapan dan proses yang cermat dan teliti dan telah memenuhi syarat-syarat prosedur-prosedur sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.

4.2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II bertikad baik, sebagai pembeli yang bertikad baik haruslah dilindungi undang-undang, sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1230 K/SIP/1980 tertanggal 29 Maret 1982 kaidah hukum "pembeli yang bertikad baik harus mendapat Perlindungan hukum".

4.3. Bahwa seluruh dokumen kepemilikan dan kelengkapannya atas 3 obyek tanah milik Tergugat II, kesemuanya merupakan dokumen yang sah diperoleh menurut hukum berdasarkan ketentuan Peraturan





Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan terdaftar di semua instansi terkait.

- 4.4. Bahwa Faktanya Tergugat II telah menetap lebih lama di tanah obyek sengketa jauh sebelum Akta Pelepasan Hak dibuat oleh Penggugat pada tahun 2005, dengan demikian jika di lihat berdasarkan waktu penguasaan fisik objek tanah adalah beralasan bahwa sejak objek tanah a quo dikuasi oleh Tergugat II sama sekali tidak ada yang mengklaim objek tanah tersebut kecuali baru-baru ini yaitu oleh Penggugat, berdasarkan hal itulah Tergugat II dalam mendaftarkan Sertifikat Hak Milik 3 objek tanah a quo tidak mengalami kendala apapun dan telah melalui kroscek instansi terkait.

**5. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU MENYATAKAN BAHWA AKTA JUAL BELI NO. 652, AKTA JUAL BELI NO. 07 dan AKTA JUAL BELI NO 1447 YANG MASING-MASING BERADA DI WILAYAH KELURAHAN PONDOK KACANG TIMUR TIDAK TERDAFTAR DI KANTOR KECAMATAN**

Hal ini didasari oleh alasan-alasan berikut:

- 5.1. Bahwa Kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama mengada-ada karena dalam pertimbangan hukunya pada halaman 105 secara jelas mengatakan bahwa ketiga akta jual beli yang berasal dari kepemilikan 3 objek tanah Tergugat II Tidak Terdaftar.
- 5.2. Bahwa bertambah lagi kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama karena ketidakcermatan dalam membuat Pertimbangan hukum dengan menyebutkan Akta Jual Beli ("AJB") No. 642 yang seharusnya No. 652 yang dimaksud berasal dari perolehan Hak Atas Tanah Tergugat II sehingga timbul sertifikat Hak Milik.
- 5.3. Bahwa sangat tidak benar AJB No. 652, AJB No. 7 dan AJB No. 1447 tidak terdaftar. Judex Factie Tingkat Pertama keliru dalam menilai alat bukti Turut Tergugat III (vide Bukti TT-III 1, 2 dan 3) dan Turut Tergugat IV (vide Bukti TT-IV 1 hingga 11) dan dokumen jawab menjawab.
- Bahwa Jawaban Turut Tergugat III (Camat Pondok Aren) dalam surat Nomor 593/ 30-Kec.P.A/2017 perihal Jawaban Permohonan Penggugat Perkara No. 772/PDT.G/2016/PN.TNG tertanggal 1 Februari 2017 bahwa AJB No. 652/Pondok Aren/1998, AJB No. 07/Pondok Aren/1999 dan AJB No. 1447/Pondok Aren/1998 dan juga kembali diperkuat oleh Duplik Turut Tergugat III tertanggal 9

Halaman 134 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



maret secara jelas dan gampal mengatakan bahwa Akta Jual Beli sebagaimana yang telah diterangkan diatas adalah TERDAFTAR .

- Pihak Turut Tergugat IV (Lurah Pondok Kacang Timur) juga mengakui AJB atas 3 objek tanah milik Tergugat II terdaftar dan menjelaskan Bahwa Girik C 1114 atas nama Udin B. Damin terletak pada persil 71 D II Blok 011 dengan alamat Kp. Lio Rt 003 RW 001 ddahulu, sekarang Rt 005/001 kelurahan Pondok KacangTimur adalah benar terdaftar di Buku C Desa/ kelurahan Pondok Kacang timur, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang dan berdasarkan keterangan Turut Tergugat IV pula menjelaskan bahwa 3 objek tanah sengketa milik Tergugat II secara sah karena proses perolehannya yang sah secara hukum bukan berdasarkan dari Tanah yang diklaim Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak 3438.

5.4. Bahwa kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama karena ketidakcermatan dalam memahami bukti-bukti Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sehingga dalam halaman 106 putusan, Judex Factie Tingkat Pertama kembali mengulang kesalahan dengan menyatakan bahwa berdasarkan jawaban dan bukti Turut Tergugat III menyatakan akta jual beli tidak terdaftar di kecamatan Pondok Aren sehingga dengan demikian AKta Jual Beli No. 271/2002 tanggal 13 november 2002 jo. Akta No. 07/Pondok Aren/1999 tanggal 5 januari 1999 jo. Akta No. 652/Pondok Aren/1998 tanggal 20 april 1998 batal atau tidak mempunyai hukum mengikat. Padahal fakta-fakta yuridis jelas-jelas disebutkan oleh Turut Tergugat III bahwa Akta Jual Beli a quo TERDAFTAR di KECAMATAN Pondok Aren. Kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama dalam memahami berkas bukti dan Jawaban Jawaban sangat sangat amat tidak CERMAT

5.5. Bahwa Jawaban Turut Tergugat III yang menjelaskan AJB-AJB a quo TERDAFTAR pada Kecamatan adalah berkesesuaian dengan jawaban Tergugat VI, dan juga jawaban Tergugat VII yang pada poinnya menjelaskan jika Akta Jual Beli No. 07/Pondok aren/1999 dari Tergugat VII kepada Tergugat II terdaftar pula pada kecamatan,

5.6. Bahwa terdapat pula cacat bahasa dalam putusan Judex Factie Tingkat pertama pada halaman 107 alinea 3 dengan menjelaskan Sertifikat Hak Milik Tergugat II terbit tanggal 18 april 2000 dan tanggal

Halaman 135Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 januari 2013 yang seharusnya dan sebenarnya adalah 13 januari 2003.

- 5.7. Bahwa terkait sikap Judex Factie Tingkat Pertama yang meragukan tiga AJB atas objek tanah milik PEMBANDING II / TERGUGAT II telah terdaftar di kantor Turut TERGUGAT III dan IV, bersama MEMORI BANDING ini, PEMBANDING II / TERGUGAT II mengajukan:  
DAFTAR BUKTI TAMBAHAHAN TERGUGAT II / PEMBANDING II, berupa:

No.	JENIS BUKTI	ALAT BUKTI	KETERANGAN
T II-14	Asli	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah  Nomor:1682/SKPT/2017, tanggal 22 September 2017 yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Kota Tangerang Selatan	Bukti pendaftaran tanah terhadap Tanah milik Tergugat II dengan luas 345 M2 SHM No.01475 atas nama Hamzah (Tergugat II)
T II-15	Asli	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1683/SKPT/2017, tanggal 22 September 2017 yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Kota Tangerang Selatan	Bukti pendaftaran tanah terhadap Tanah milik Tergugat II dengan luas 215 M2 SHM No.01476 atas nama Hamzah (Tergugat II)
T II-16	Asli	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1684/SKPT/2017, tanggal 22 September 2017	Bukti pendaftaran tanah terhadap Tanah milik Tergugat II dengan luas 330 M2 SHM No.02346 atas nama Hamzah (Tergugat II)

Halaman 136Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



		yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Kota Tangerang Selatan.	
T II-17	Asli	Surat dari Kantor Kecamatan Pondok Aren Nomor: 593/602/Kec.PA Tentang Akta Jual Beli	Bukti Akta Jual beli 1447/pondok aren/1999 dan Akta Jual beli 1592 /pondok aren/1999 TERDAFTAR di PPATS kecamatan Pondok Aren.
T II-18	Fotocopy dari fotocopy	Informasi Penkembangan penyelesaian sengketa tanah nomor : 2594/26.3-800/VI/2016 Tanggal 06 Juni 2016 yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Provinsi Banten	Kantor BPN Kota Tangerang Selatan diminta untuk bersurat kepada Sdr. Mala Fatma Husin agar mengajukan permohonan Pembatalan SHGB No. 3438/Pondok Kacang Timur An.PT.PARIGI GRAHA PERMAI

Yang mana kesemuanya LIMA BUKTI surat tambahan dari TERGUGAT II / PEMBANDING II tersebut di atas, merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan sempurna untuk membuktikan bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sangat tidak cermat dalam menilai bahwa 3 AJB obyek tanah milik TERGUGAT II / PEMBANDING II tidak terdaftar pada kantor Kecamatan Pondok Aren / Turut TERGUGAT III dan kantor Kelurahan Pondok Kacang Timur / Turut TERGUGAT IV.

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama di atas adalah keliru dan tidak cermat, maka sudah sepatutnya pertimbangan hukum berikutnya pada halaman 107 putusan Judex Factie Tingkat Pertama yang menyatakan: *"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis berpendapat penerbitan sertifikat hak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah cacat yuridis, sehingga oleh karenanya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat"* adalah pertimbangan hukum yang sudah sepatutnya harus ditolak oleh Judex Factie Tingkat Banding karena didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat.

Halaman 137 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



6. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU dan TIDAK CERMAT  
DALAM MENILAI KETERANGAN PIHAK AHLI WARIS UNDIN Bin DAMIN /  
TERGUGAT V

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah nyata-nyata keliru dan tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa: *"..alm Udin Bin Damin... tidak pernah menjual tanah kepada M Jamin (TERGUGAT IV) dan sampai saat ini tanah tersebut masih ada dan dikuasai sepenuhnya oleh Ahli Waris Udin b Damin"* (vide putusan Judex Factie Tingkat Pertama halaman 104)

Bahwa pertimbangan hukum tersebut bersumber dari keterangan TERGUGAT V (ahli waris Udin Bin Damin) yang dalam hal ini diwakili oleh GUNALAN sebagai salah satu ahli waris. Keterangan GUNALAN selaku wakil dari TERGUGAT V, yang kemudian secara tersirat dan tersurat dijadikan dasar oleh Judex Factie Tingkat Pertama untuk menyatakan cacat yuridis terhadap 3 obyek tanah SHM milik TERGUGAT II.

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama yang mendasarkan pada keterangan Jawaban / Duplik GUNALAN selaku ahli waris dari TERGUGAT IV / Alm Udin Bin Damin, adalah sesungguhnya pertimbangan hukum yang tidak cermat dan keliru.

Hal ini didasarkan pada alasan-alasan berikut:

- 6.1. Bahwa Tergugat V (Ahli waris Undin Bin Damin) yang hadir dalam Persidangan (yaitu yang bernama Gunalan) tidak membuktikan keabsahannya sebagai Ahli waris dari Turut Tergugat V (Undin Bin Damin). Karena Tidak ada surat keterangan waris. Sehingga kedudukannya untuk memberikan keterangan mengaku-aku sebagai ahli waris, harus dikesampingkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama.
- 6.2. Bahwa Ahli Waris Tergugat V (Gunalan) yang hadir di persidangan juga tidak membuktikan keabsahannya sebagai wakil yang sah untuk mewakili seluruh ahli waris Tergugat V dan juga tidak dibuktikan melalui SK Insidentil didalam Persidangan bahwa Gunalan adalah benar anak dari Turut Tergugat V.
- 6.3. Bahwa dalam Jawaban Gunalan qq ahli waris TERGUGAT V, pada pokoknya menyatakan:
  - Udin Bin Damin (ayah dari Gunalan) / TERGUGAT V tidak pernah sama sekali menjual tanah seluas 400 m2 atau 330 m2 kepada M. Jasmin (Tergugat VI).





- Girik No 1114 Persil 71 D II yang terletak dan dikenal umum di Kp Lio RT 003/001 Kelurahan Pondok Kacang Timur tersebut pernah dipinjam oleh Alm RW Hasan dan tidak pernah dikembalikan oleh Alm RW Nasan.

Keterangan tersebut di atas, adalah keterangan yang tidak berdasar. Karena Tergugat V telah memposisikan dirinya secara tidak langsung berpihak kepada Penggugat, padahal kita ketahui bahwa Girik bukan bukti kepemilikan Hak atas Tanah, jika Tergugat V mendalilkan bahwa Giriknya dipinjam dan dinyatakan hilang oleh Alm Hasan, Tergugat dapat mencopy girik Asli yang berada di Buku C Desa/Kelurahan.

- 6.4. Bahwa jawaban Gunalan (ahli waris Tergugat V) yang tidak mengakui perbuatan ayahnya yang telah membuat dan menandatangani dua Akta Jual Beli untuk mengalihkan tanah status girik tersebut, juga merupakan pengakuan yang janggal. Oleh karena, jika Gunalan tidak mengakuinya, maka itu artinya dia menilai bahwa tandatangan ayahnya (Udin Bin Damin) adalah palsu. Jika ia meyakini demikian, maka pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini adalah PENGUGAT, mestinya dapat mengadukan hal tersebut sebagai tindak pidana pemalsuan surat. Namun faktanya sampai dengan hari ini, tidak ada laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat sama sekali.
- 6.5. Bahwa selain itu, Judex Factie Tingkat Pertama juga tidak cermat menilai keabsahan kedudukan TERGUGAT V. Yang mana dalam gugatan a quo, Udin Bin Damin selaku Tergugat V didalilkan oleh PENGUGAT telah wafat / meninggal. Namun yang hadir adalah Gunalan yang mengaku sebagai ahli waris Tergugat V. Akan tetapi di dalam persidangan Gunalan tidak pernah dapat membuktikan apakah benar ayahnya telah meninggal. Sehingga tidak ada bukti otentik akta kematian bahwa Udin Bin Damin telah meninggal. Dengan demikian tindakan Gunalan yang maju ke persidangan mengaku sebagai ahli waris Tergugat V haruslah dikesampingkan dan ditolak semua keterangannya, karena tidak terpenuhi bukti formil bahwa Udin Bin Damin telah wafat.
7. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA MENGABAIKAN FAKTA PERSIDANGAN DARI KETERANGAN SAKSI-SAKSI YANG KESEMUANYA TIDAK ADA YANG MENDUKUNG DALIL-DALIL PENGUGAT dan MENGABAIKAN FAKTA-FAKTA YANG DISAMPAIKAN OLEH SAKSI DARI TERGUGAT I dan II



Hal ini didasarkan pada alasan-alasan berikut:

7.1. *Bahwa Semua saksi-saksi yang dihadirkan pihak Penggugat tidak ada satu pun yang mendukung dalil-dalil Penggugat.*

Saksi dari Penggugat bernama ADJI SARMUDJI, menyatakan:

- Bahwa Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa mempunyai tanah di kelurahan Pondok Kacang Timur kurang lebih seluas 4.000 m2 tapi saksi tidak tau bagaimana cara penggugat memperoleh tanah tersebut.
- Benar bahwa saksi tidak tahu tentang tanah itu apakah punya Penggugat
- Benar bahwa pada saat ditunjukkan tidak ada surat yang ditunjukkan, maksudnya saya juga nggak tahu.
- Bahwa Saksi mengatakan dalam kesaksiannya kurang tahu penggugat mempunyai tanah perkebunan, dan sebaliknya mengakui diKampung Lio ada bangunan Pak Hamzah.
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara tergugat II memperoleh tanah disitu.
- Bahwa saksi tidak tahu PT. Parigi Graha Permai.
- Benar bangunan pak Hamzah sudah lama.

Saksi dari Penggugat bernama YATIM, menyatakan:

- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa.
- Saya nggak tahu ada perusahaan lain yang menguasai.
- Bahwa benar pada saat itu ditanah perkebunan itu banyak sekali orang pada garap, waduh saya nggak tahu dah orang-orangnya, nggak ada yang kenal soalnya banyak yang sudah meninggal.
- Benar udin bin damin tidak menggarap.
- Bahwa saya tidak tahu kalau tanah itu milik susanto.
- Benar saya tidak kenal susanto, tanah sengketa khan bapak yang ngomong tanah sengketa, saya mah nggak tahu, saya tidak tahu masalah itu.
- Benar tanah perkebunan luasnya saya tidak tahu, yah setahu saya mah luas, saya nggak tahu meliputi pondok kacang barat atau timur.

Saksi dari Penggugat bernama AHMAD JANUAR (ALEX), menyatakan:

- Bahwa yang bersengketa adalah Penggugat dengan Tergugat I
- Bahwa Tergugat II tinggal dibelakang tanah tersebut
- Bahwa saksi tidak tahu pembelian tanah Hamzah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Undin bin Damin pernah mengalihkan tanah kepada pihak lain
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Jiman bin garip menggarap tanah sengketa
- Benar yang sengketa itu saya tidak tahu persis karena saya tidak ikut pemeriksaan

Saksi dari Penggugat ROBY LIO menyatakan:

- Bahwa tertulis saksi sering melihat penggugat ke tanah aquo padahal keterangan di bawahnya saksi tidak tau pemilik tanah tersebut, karena saksi tidak tau yang mana Santo (Penggugat).
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sampai tahun 1985 atau 1990 tanah tersebut ada yang menggarap
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bersengketa atas tanah tersebut
- Benar bahwa saksi menjelaskan Yah saya dengar ada sengketa dari warga sekitar, sengketa antara siapa nggak tahu.
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II (Pak Hamzah), depan rumah saksi.
- Saksi kenal dengan Tergugat II sejak SMA, tahun 1997.

Saksi dari Penggugat AAP LATIP:

- Saksi Penggugat nomor 5 yaitu Aap Latip dalam kesaksiannya menyatakan bahwa rumah pada 2005 tidak ada rumah, hanya ditanami singkong. Kesaksian Aap ini tidak valid karena rumah Tergugat II berdiri sejak tahun 2000 dan pembangunan lanjutan 2003. Dan dalam keterangan selanjutnya.
- Saksi juga mengakui ada rumah Tergugat II.
- Saksi juga mengemukakan istilah Kebo Patah, yaitu beli dengan segala resikonya, dimana saksi menjelaskan bahwa memang Penggugat telah sengaja membeli dari PT.Parigi padahal diketahuinya ada bangunan pada objek tanah dan pasti juga Penggugat mengetahui jika itu sengketa sehingga akta pelepasan hak No 61 sepatutnya dianggap tidak beritikad baik.

7.2. Bahwa di dalam persidangan, Judex Factie Tingkat Pertama mengingatkan agar Penggugat membawa Saksi yang benar, dengan mengatakan:

*"...saudara bawa saksi yang benar dong, malah bikin mules saya saja, jangan didrill tapi saksi yang benar dong, tolong saksi yang bisa*

Halaman 141 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*membantu kita, ini sudah buang waktu dan tenaga, bukannya membantu malah bikin pusing kita..”*

Atas sikap Judex Factie Tingkat Pertama tersebut, Penggugat menjawab:

*“saya juga pusing ini yang Mulia makanya tambah satu saksi lagi deh”*

Percakapan PENGGUGAT dengan Judex Factie Tingkat Pertama dalam sidang sesuai rekaman suara yang dimiliki oleh TERGUGAT II / PEMBANDING II.

Percakapan tersebut di atas, dapat dijadikan prasangka, bahwa pada dasarnya PENGGUGAT tidak dapat memiliki satu pun bukti saksi yang mendukung kebenaran dalilnya. Karena hal tersebut disebabkan oleh alasan-alasan PENGGUGAT yang tidak didasarkan pada fakta yang sebenarnya.

7.3. Sementara saksi-saksi pihak Tergugat II sudah amat jelas dan tegas memberikan keterangan yang mendukung dalil-dalil Tergugat II, seperti berikut:

Saksi dari TERGUGAT II TABAT SAMAT:

- Bahwa Tergugat II benar membeli tanah tersebut dari Undin Bin Damin sebagaimana keterangan berdasarkan rekaman asli dan telah di transkrip sesuai aslinya.
- Bahwa benar saya kenal dengan Pak Hamzah sejak dia tinggal di Kp Lio, benar yang rumahnya besar, catnya warna kuning dan hijau masuknya Kp Lio.
- Kalau tidak salah sejak tahun 1998 saya kenal, iya yang tempat pak Hamzah itu Kp Lio, pak hamzah beli tanah dari Nurdin Damin, atau damin.
- Benar itu tanah milik nurdin bin damin, perolehan dari nurdin damin. - Tanah itu milik Nurdin Damin dibeli pak Hamzah.
- Bahwa Udin bin Damin memperoleh tanah tersebut dari warisan orang tuanya yaitu damin.
- Bahwa dari tahun 1998 sampai sekarang, selain permasalahan perkara ini, tanah tidak ada yang memperlmasalahkan.
- Bahwa tidak ada yang complain pada saat tergugat II membangun fondasi rumah.
- Bahwa tanah yang dibeli tergugat adalah tanah adat
- Bahwa jiman bin garip mempunyai tanah disitu karena mendapatkan namun saksi tidak tahu rislah dari siapa.



Saksi dari TERGUGAT II HARIYAUDIN:

- Bahwa tanah yang ditempati Tergugat II awalnya tanah adat dimana pemiliknya adalah Undin Damin, namun nama sebenarnya adalah Nurdin Damin.
- Bahwa Benar tanah tersebut dari turun temurun.
- Saksi Tergugat II bernama Harya Udin mengenal Tergugat II dan mengetahui Tergugat II punya tanah di Kampung Lio.
- Bahwa saksi tidak tahu pengalihan tanah dari Undin Damin kepada tergugat II, namun prosesnya saksi tahu yaitu pad waktu itu nurdin mau menghadap ke kakak saksi di keluarahan, lalu kakak saksi dan Nurdin ke kecamatan, awalnya saksi tidak tahu mereka untuk keperluan apa ke kecamatan, namun setelah kakak saksi sampai di rumah, saksi diberitahu oleh kakak saksi bahwa ke kecamatan adalah untuk urusan jual beli.
- Bahwa tidak ada persoalan dengan tanah tersebut setelah dijual kepada tergugat II.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka jelas dan terang bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam memeriksa fakta persidangan, sehingga pada akhirnya keliru dalam membuat pertimbangan hukum yang merugikan TERGUGAT II.

#### C. PERMOHONAN PEMERIKSAAN TAMBAHAN KETERANGAN AHLI

Mengingat bahwa undang-undang memberi hak dan kewenangan bagi Pengadilan Tinggi untuk melakukan pemeriksaan langsung kepada para pihak apabila hal tersebut dianggap perlu sebagaimana digariskan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 20 Tahun 1947. Yaitu dimana terdapat urgensi dan relevansi dalam memeriksa dan mendengar para pihak dan saksi, dapat dilakukan pemeriksaan para pihak dengan memanggil para pihak menghadiri persidangan yang ditentukan untuk itu.

Sehubungan dengan hal tersebut, PEMBANDING II / TERGUGAT II mohon agar Pengadilan Tinggi Banten terlebih dahulu menjatuhkan PUTUSAN SELA yang memerintahkan pemeriksaan tambahan guna memeriksa keterangan saksi ahli hukum pertanahan yang akan TERGUGAT II ajukan.

Hal ini dikarenakan TERGUGAT II merasa perlu menghadirkan saksi ahli di bidang hukum pertanahan yang dapat menjelaskan mengenai prosedur peralihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan dan tata cara pendaftaran hak atas tanah. Yang mana menurut TERGUGAT II hal tersebut penting menjadi fakta persidangan perkara a





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo agar perkara a quo dapat diselesaikan dan diadili sesuai dengan hukum berlaku di bidang pertanahan.

## PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan ini, PEMBANDING / Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan TinggiBanteng berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING II / TERGUGAT II (HAMZAH) untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.TNG25 Juli 2017.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM PUTUSAN SELA

- Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk membuka kembali persidangan perkara a quo untuk melaksanakan pemeriksaan tambahan.
- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghadirkan saksi ahli di bidang hukum pertanahan guna didengar keterangannya pada pemeriksaan tambahan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang.

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT / TERBANDING tidak dapat diterima.

### DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap SHM No.1475, SHM No.1476 dan SHM No.2346 yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh BPN Tangerang Selatan.

Halaman 144Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



3. Menyatakan Pembanding II / Tergugat II sebagai pemilik sah dan penuh atas ketiga bidang tanah a quo dan pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan Pembanding II / Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
5. Menyatakan Penggugat / Terbanding sebagai pelaku Perbuatan Melanggar Hukum dan tidak berlaku dan tidak berkekuatan Hukum tetap HGB No.3438.
6. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

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

Terbanding I semula sebagai Penggugat

Menimbang bahwa Terbanding I semula sebagai Penggugat telah mengajukan kontra memor banding yang pada pokoknya sebagai berikut:  
Bahwa setelah mempelajari secara seksama, keberatan – keberatan Pembanding I/Tergugat I asal, maupun Pembanding II/Tergugat II asal, sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya, Terbanding/Penggugat asal, menyimpulkan bahwa Para Pembanding sama sekali tidak ada mengemukakan fakta-fakta baru yang dapat mematahkan dan atau mengubah keputusan a quo. Argumentasi Pembanding I dan Pembanding II hanyalah sekedar mengulang argumentasi dan/atau keberatan pada pemeriksaan tingkat pertama, dimana kesemuanya telah cukup dan/atau sudah cukup dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karena ternyata Judex Fakti telah tepat dan benar mempertimbangkan aspek hukum sesuai fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, maka patut dan adil berdasarkan hukum, dan rasa keadilan masyarakat, permohonan Banding, dari Pembanding I/Tergugat I asal dan Pembanding II/Tergugat II asal untuk ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan



permohonan Banding dari Pembanding I dan II tersebut tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak dan/ atau menyatakan tidak dapat diterima.

## TENTANG KEBERATAN PEMBANDING

### DALAM EKSEPSI

1. *Bahwa keberatan Pemohon Banding dalam eksepsi yang pokoknya, menyatakan. "Gugatan kabur, pengadilan tidak berwenang mengadili, gugatan, dalam perkara a quo, Gugatan kedaluwarsa, premature dan kurang pihak", Alasan tersebut merupakan pengulangan atas eksepsi dalam tingkat pemeriksaan pertama di Pengadilan Negeri Tangerang dan itu juga termasuk dalam jawab menjawab. Oleh karena nyata hanya sekededar pengulangan terhadap eksepsi sebelumnya, dimana telah secara cermat dan benar dipertimbangkan Judex Factie dan ternyata tidak ada hal baru dan seluruhnya telah pula dipertimbangkan secara sempurna dan benar, sebagaimana pada putusan a quopada halaman 102 sampai halaman 103 alinea pertama maka adil dan berdasarkan hukum permohonan Banding dari pemohon banding I dan II untuk dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.*
2. Bahwa terhadap eksepsi lain dan selebihnya yang dimaksud dalam Memori Banding Pemohon Banding, in casu Pembanding I maupun Pembanding II oleh karena ternyata sesuai Berita Acara dalam persidangan, baik Pembanding I/Tergugat I asal, maupun Pembanding II/Tergugat II asal, tidak ada mengajukan lain kecuali tersebut diatas. Oleh karena sesuai ketentuan Hukum acara perdata yang menegaskan, bahwa, Eksepsi harus diajukan bersamaan dengan jawaban pokok perkara. Oleh karena Pembanding I dan Pembanding II sama sekali tidak ada mengajukan lagi eksepsinya, maka sesuai ketentuan hukum acara tersebut, suatu eksepsi yang tidak diajukan bersamaan dengan Jawaban dalam persidangan tingkat pertama, maka eksepsi demikian haruslah dinhatakan ditolak atau menyatakan tidak dapat diterima.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pembanding I/Tergugat I asal dan Pembanding II/Tergugat II asal, menyatakan, pelepasan hak yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Jakarta tidak sah karena harus dilakukan oleh Notaris di Tangerang. Dan juga pelepasan hak tersebut dinilai cacat karena hanya diwakili Direktur Perseroan dengan Komisarisnya tanpa Berita Acara RUPS. Keberatan a quo merupakan pemahaman yang keliru dari Pembanding I dan II .
2. Bahwa para Pembanding telah gagal faham dan/atau keliru tidak mampu membedakan pengertian Akta Jual Beli dengan pelepasan hak, dimana seorang atau lebih sepenuhnya berhak untuk mengikat dirinya masing masing dihadapan seorang Notaris dan Notaris bersangkutan wajib untuk membuat akta-akta sesuai yang dikehendaki oleh pihak pihak. Kewenangan Notaris sebagaimana disebut dalam Undang Undang No 30 tahun 2004 Jo Undang Undang No 2 Tahun 2014 Pasal 15 ayat (1) menyatakan” Notaris berwenang membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan / atau dikehendaki yang tujuannya untuk dinyatakan dalam akta otentik tersebut.
3. Bahwa Pasal 1 dari Peraturan Presiden Republik Indonesia No 6 Tahun 2005 tentang kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan suatu ganti rugi. Pelepasan hak atas tanah dilakukan dan dibuat akta dihadapan seorang notaris yang menerangkan pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya. Akta atau surat dimaksud umumnya berjudul Akta Pelepasan Hak (APS) atau sering juga disebut, Surat Pelepasan Hak (SPH) Dengan demikian maka sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana diatas maka pelepasan hak dari seorang kepada orang lain adalah sah, demikian juga pengalihan hak dari PT Parigi Graha Permai kepada Susanto Darma Putra (Terbanding/Penggugat asal) adalah sah karena

Halaman 147 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



dibuat oleh orang yang berhak dan dihadapan Penjabat yang berwenang untuk itu.

4. Bahwa sesuai kewenangan seorang Notaris yang dimaksud dalam Undang Undang No 30 tahun 2004 Jo Undang Undang No 2 Tahun 2014 Pasal 15 ayat (1) menyatakan” Notaris berwenang membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan / atau dikehendaki yang tujuannya untuk dinyatakan dalam akta otentik tersebut. Sejalan dengan ketentuan tersebut, maka pembuatan akta pengalihan hak dan/atau pelepasan hak yang dilakukan dihadapan Hj Mas Ayu Fatimah Sjofian ,SH.MH Notaris dijakarta adalah sah dan mengikat karena itu adalah kehendak para pihak. Seandainya maksud Pembanding Akta Jual Beli yang harus dilakukan oleh dan Penjabat sesuai wilayahnya masing masing, oleh karena perbuatan hukum dalam perkara a quo adalah pelepasan hak yang belum kepada akta Jual Beli mak hal itu tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
5. Bahwa menyangkut Rapat Umum Pemegang Saham yang dimaksud oleh para Pembanding, perlu juga difahami bahwa, suatu perbuatan hukum tertentu oleh suatu Direksi Perseroan Terbatas, i c PT Parigi Grha Permai, tidaklah dibutuhkan Rapat Umum Pemegang Saham, asalkan tindakan a quo disetujui oleh Komisaris Perseroan tersebut. Hal ini sesuai dengan Undang Undang No 40 Tahun 2007 dan Anggaran Dasar Perseroan PT Parigi graha Permai.
6. Bahwa oleh karena ternyata perbuatan hukum, pengalihan tanah milik Perseroan telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan Terbatas PT Parigi Graha Permai, sebagaimana ternyata surat persetujuannya dilekatkan dalam akta pelepasan Hak No 61 tahun 2005 Dari PT Parigi Graha Permai, kepada Terbanding/Penggugat asal maka perbuatan hukum yaitu pengalihan hak atas Tanah a quo kepada Terbanding/Penggugat asal adalah sah dan harus dipertahankan.

Halaman 148Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN





Dengan demikian maka keberatan para Pembanding, I/ Tergugat I asal dan Pembanding II /Tergugat II asal tidak beralasan secara hukum karenanya haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

7. Bahwa tentang siapa yang digugat sepenuhnya merupakan kewenangan Penggugat sesuai pertimbangan judex factie yang menyatakan, *penggugat sepenuhnya berhak menentukan siapa saja yang akan digugat yang dirasa merugikannya' untuk menentukan siapa saja yang dirasakan telah merugikannya*. Oleh karena ternyata menurut fakta hukum, PT Supravaritas, maupun Perkebunan XI yang berdasarkan perjanjian telah mengalihkan tanah sengketa kepada PT Parigi dan selanjutnya PT Parigi Graha Permai selaku pemilik terakhir maka sesuai ketentuan yang berlaku PT Parigi Graha Permai mengajukan permohonan kepada Gubernur Jawa Barat dan berdasarkan SIPPT dari Gubernur Jawa Barat selanjutnya sesuai Surat Keputusan Menteri Agraria Kepala BPN menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 3438 dan 3439 atas nama PT Parigi Graha Permai, Dengan demikian maka PT Parigi Graha Permai mempunyai kapasitas penuh untuk mengalihkan dan menjual miliknya yang sudah tidak terkait lagi dengan PT Supravaritas maupun PT Perkebunan XI, dan ternyata menurut hukum sejak pelepasan hak dari PT Parigi Graha Permai sejak hari itu juga menyerahkan bukti bukti kepemilikan secara sah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 3438 dan (HGB) No 3439 maupun fisik hingga Gugatan dalam perkara a quo diperiksa sepenuhnya dikuasai oleh Terbanding/Penggugat asal.
8. Bahwa mengenai keberatan Pembanding pada halaman 33 butir B,C, D dan E menyangkut sejarah tanah, khususnya PT Parigi Graha Permai tertulis Turut Tergugat I merupakan kesalahan Ketik (Type error) yang tidak mengakibatkan batalnya suatu putusan. Perlu dijelaskan bahwa Judex factie telah secara jelas memberikan pertimbangan hukum terhadap semua fakta yang terungkap dalam persidangan sebagai mana

Halaman 149 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



dalam pertimbangan hukum pada halaman 105 sampai Halaman 107 putusan a quo. Oleh karena ternyata menurut hukum Judex faktie telah cukup mempertimbangkan maka alasan dan atau keberatan Pembanding I dan Pembanding II sepanjang menai hai ini sama sekali tidak berdasarkan hukum, karenanya haruslah dinyatakan ditolak, atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

9. *Bahwa menyangkut keberatan Pembanding yang ke lima(5) tentang perjanjian yang dinilainya tidak dapat dijadikan sebagai suatu peralihan*, merupakan pengertian yang sempit dan tidak berdasar. Sebab perjanjian pengalihan yang ditindak lanjuti dengan kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris adalah sah da sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pelepasan hak dari PT Perkebunan kepada PT Supravaritas telah sesuai ketentuan sehingga Supraparitas saat mengalihkan haknya kepada PT Parigi Graha Permai yang selanjutnya PT Parigi Graha Permai menyelesaikan kewajibannya baik terhadap Supravaritas maupun terhadap Negara, sebagaimana ditentukan dalam Keputusan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional saat itu. Oleh karena prosedur perolehan hak itu telah dilakukan sesuai ketentuan perundang undangan maka, keberatan sepanjang hal ini tidak beralan sehingga wajar dan berdasarkan hukum, keberatan para Pembanding pembanding tersebut sangat adil dan berdasarkan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

#### TENTANG REKONPENSI

1. Bahwa penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi pada Halaman 42 sampai halaman 44 Memori Bandingnya, mendalilkan bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan keabsahan bukti kepemilikan Penggugat Rekonpensi/Pembanding I/Tergugat I asal, yaitu sertifikat No 01599, sungguh sangat tidak beralasan hukum.
2. Bahwa Judex Factie telah dengan seksama dan sesuai fakta fakta hukum yang terungkap dalam persidangan secara sempurna

Halaman 150Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



mempertimbangkannya sebagaimana dapat dibaca pada halaman, 106 dan 107 putusan a quo. Dalam halaman 106 putusan a quo alinea ke (2) menegaskan' Menimbang bahwa berdasarkan bukti TI.1 berupa sertifikat hak milik No 015999 dan seterusnya ..... selanjutnya alinea ke (3) Bahwa Tergugat I mendalilkan tanah miliknya diperoleh dari Tergugat III dn Tergugat III memperoleh hak Garap dari Tergugat IV sedangkan Tergugat IV (Vide Bukti T.IV .T.I.6 sampai TI.10) tidak pernah menggarap dan karena itu tidak ada mengoperkan garapan kepada Tergugat III/Terbanding III, namun menurut saksi menerangkan bahwa tanah sengketa tidak berasal dari tanah adat. Demikian juga Tergugat IV dalam jawabannya menyatakan tidak pernah menggarap tanah perkebunan.

3. Bahwa berdasarkan apa yang terungkap dalam persidangan dan sesuai fakta fakta tertulis yang diajukan masing masing pihak, maka terbukti Kepemilikan Penggugat Rekonsensi/Pembanding I/Tergugat I asal atas sertifikat No 01599 adalah tidak benar dan cacad hukum. Berdasarkan fakta hukum yang diuraikan diatas, bahwa ternyata perolehan hak Penggugat Rekonsensi/Pembanding I/Tergugat I asal adalah didasarkan pada pengoperan Garap dari Tergugat IV sedangkan Tergugat IV merasa tidak pernah menggarap di atas tanah perkebunan dan karenanya tidak pernah mengalihkan dan/atau menandatangani surat garap kepada Tergugat III maka Pernyataan pengoperan garap a quo termasuk Jual beli dari Tergugat III kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat konsensi I asal/Pembanding ,I dinyatakan sebagai tidak sah.
4. Bahwa oleh karena ternyata Judex factie telah cukup memberikan pertimbangan hukum sesuai ketentuan yang berlaku maka secara hukum segala apa yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonsensi/Pembanding I/Tergugat I asal sangat tidak beralasan secara hukum, Oleh karenanya memohon agar Majelis Hakim Tinggi Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banten, menolak permohonan Banding dari para Pembanding tersebut.

Berdasarkan segala yang diuraikan diatas, dengan ini Terbanding/Tergugat Rekonsensi/Penggugat asal, memohon kiranya Majelis Hakim Tinggi pada pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan sebagai berikut:

## M E N G A D I L I

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding tersebut.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juli 2017 No 772/Pdt.2016/PN-Tng.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding.

## DALAM REKONPENS I

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Biaya menurut hukum.

JIKA, Majelis Hakim berpendapat lain, maka, Terbanding/Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal dengan ini memohon Keputusan yang se adil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa menanggapi permohonan banding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan mempertimbangkannya setelah terlebih dahulu mempertimbangkan putusan pengadilan negeri tersebut seperti di bawah ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 tersebut, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar bahwa Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I, dan Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil sanggahannya, sedangkan Terbanding I semula sebagai Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dari dalil gugatannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim pengadilan tingkat pertama. Dalam hal ini tidak

Halaman 152 Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara tersebut. Oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Menimbang bahwa karena ternyata keberatan Pembanding I dan Pembanding II dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan saja, dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu memori banding tersebut harus harus dikesampingkan.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwaputusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang bahwa karena Para Pembanding di pihak yang kalah, maka Para Pembanding harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilansecara tanggung renteng, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah tersebut dalam diktum putusan ini.

Memperhatikan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari: Pembanding I / Turut Terbanding semula sebagai Tergugat I, dan Terbanding II (Turut Terbanding) / Pembanding II semula sebagai Tergugat II.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 25 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilansecara tanggung renteng, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 153Dari 154 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2018/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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 22 November 2018 oleh: BENAR KARO-KARO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, MEGA BOEANA, S.H., dan H. ERLIN HERMANTO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan pada hari ini Senin tanggal 26 November 2018 di dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh YANTO BUDIYANTO, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA, HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd.

ttd.

1. MEGA BOEANA, S.H.

BENAR KARO-KARO, S.H., M.H.

ttd.

2. H. ERLIN HERMANTO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd.

YANTO BUDIYANTO, S.H.

Perincian biaya perkara:

Meterai -----: Rp 6.000,-

Redaks -----: Rp 5.000,-

Pemberkasan -----: Rp 139.000.-

Jumlah-----: Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).