



PUTUSAN

Nomor 47/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

VREDDY, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek KFT Blok B-8 No. 15 Rt 004 Rw 011 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmanuddin, SH. dan Agus Nismal Bawamenewi, SH. Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Advokat Ahmanuddin Sinaga & Rekan, berkantor dan beralamat di Ruko Galaxi Blok M No. 69 (Kawasan Niaga 100 Ruko) Jln. Kamal Raya Outer Ring Road - Cengkareng Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 September 2014, yang selanjutnya disebut sebagai sebagai **PEMBANDING/semula PENGUGAT**.

L A W A N

1. **MASIM**, umur 55 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan buruh harian lepas, beralamat di Kampung Gaga Sukamanah Rt 004/ Rw 003 Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aji Suharto, SH. dan Djoko Lelono, SH. Advokat.Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Aji Suharto, SH. & Rekan, berkantor dan beralamat di Jalan Pi'in No. 49 Rt 03/02 Jatirangga Kranggan Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Oktober 2014, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I/ semula TERGUGAT I** ;

2. **SURYANTO ARIEF**, umur 62 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Tanjung Pasir Rt 02 Rw 02 Dusun Tanjung Pasir Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang – Banten, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sabungan Pandiangan, SH. dan Roni Pandiangan, SH.MH. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Sabungan Pandiangan,

Hal - 1 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH. & Associates, beralamat di Is Plaza Building Lt. 8 R 803 dan Lt. 4 R 405 Jln. Pramuka Raya Kav. 151 Jakarta Timur, tertanggal 10 Oktober 2014 yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / semula TERGUGAT II** ;

3. **SURI WIJAYA, SH.**, PPAT, beralamat di Jalan Raya Serpong KM 10 Nomor 18 E Tangerang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rifai Ali, SH., Advokat & Penasehat Hukum berkantor di Law Office Rifai Ali & Partners Jalan Raya Pasar Minggu No. 27 Pasar Minggu – Jakarta Selatan, tertanggal 18 November 2014, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I / semula TURUT TERGUGAT I** ;

4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Tangerang**, berkedudukan di Jln. H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa – Tangerang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Sunawan, SH. 2. Asep Sarip Hidayat, SH. 3. Sugiyadi, SH. 4. H. Bazzar Amien, SH. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 03 November 2014, Surat Tugas tertanggal 03 November 2014 dan Surat Izin Beracara Insientil tertanggal 03 November 2014, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II / semula TURUT TERGUGAT II**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 47/PEN. PDT/2017/PT.BTN tanggal 29 Mei 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemanding/semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Register Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik tanah yang sah, yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak kepemilikan berupa hak Milik adat, atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu

Hal - 2 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meter Persegi), dengan batas – batas yang dapat dijelaskan oleh Penggugat sebagai berikut sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan ----- Yo Andi
Sebelah Timur berbatasan ----- Saluran Air/ Jalan Raya
Sebelah Selatan berbatasan----- Tanah milik Denni Halim
Sebelah Barat berbatasan ----- saluran air

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diperoleh dari Tergugat I dengan cara jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, sesuai dengan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa selama proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I telah melengkapi segala surat-surat yang berhubungan dengan tanah aquo, dan Penggugat telah memeriksa segala kelengkapan surat-surat milik Tergugat I yang berhubungan dengan Jual Beli tanah aquo tersebut baik secara bukti Formil maupun fakta physic atas tanah ;
4. Bahwa adapun kelengkapan bukti formil atas surat-surat yang berhubungan dengan tanah a quo yang dijual oleh Tergugat I kepada Pengguga dapat dijelaskan sebagai berikut :
 - Surat Girik atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), yang diterbitkan di Serang, tanggal 27 Oktober 1982 dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Serang.
 - Surat Pernyataan dari Tergugat I, tanggal 10 Desember 2013 yang menyatakan bahwa tanah tersebut Tidak Sengketa, tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan, tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg, tanah tersebut belum pernah disertifikatkan, tanah tersebut untuk perumahan/pertanian, yang mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir Nomor : 593/Ds-Tjp/XII/2013, tertanggal 10 Desember 2013.
 - Surat Keterangan dari Pemerintahan Desa Tanjung Pasir, tentang kepemilikan tanah, batas-batas tanah, tanah tersebut Tidak Sengketa, tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan, tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg, tanah tersebut belum pernah disertifikatkan, tanah tersebut untuk perumahan/pertanian, yang mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir, tertanggal 10 Desember 2013.
 - Surat Pernyataan Jual yang dibuat oleh Tergugat I, tanggal 10 Desember 2013 dan mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir.

Hal - 3 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan oleh Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I belum memiliki sertifikat, tertanggal 10 Desember 2013, yang dibuat oleh Tergugat I, dan Mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir.
 - Surat Pernyataan Tergugat I, tertanggal 10 Desember 2013 yang menyatakan letak tanah aquo, batas-batas tanah, alas hak tanah, penguasaan tanah, tanah tidak dalam sengketa, belum pernah diperjualbelikan serta tidak dibebani suatu jaminan/borg dan belum pernah disertifikatkan, dan mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir;
 - Kutipan dari Buku C Desa, Nama wajib Pajak Masim B. H. Amit , No. 835, tempat tinggal Tanjung Pasir, Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), tanggal 10 Desember 2013, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir;
5. Bahwa setelah Tergugat I melengkapi bukti formil surat-surat yang berhubungan dengan tanah aquo tersebut, Penggugat dengan Tergugat I membuat suatu pengikatan untuk suatu kepastian hukum dengan membuat suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah sebelumnya kepada pemilik baru yaitu dari Tergugat I kepada Penggugat yang dilakukan dengan cara prosedur yang benar sesuai berdasarkan kepada Undang-Undang maupun ketentuan hukum yang berlaku dan mengaturmakaoleh karenanya Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik dan Penggugat menurut hukum adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara tersebut dengan konsekwensinya harus dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana menurut lus Consetutum yang mengatur;
7. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beretikat baik harus dilindungi oleh Undang-Undang maupun ketentuan hukum sebagaimana sebagaimana dapat dijelaskan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Jurisprudensi yang menyatakan sebagai berikut :
- *Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 251 K/Sip/1958, tgl. 26 Desember 1958 dengan kaidah hukum "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."*
 - *Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 34K/Sip/1960, tanggal 03 Februari 1960 dengan kaidah hukum : "Orang yang membeli tanah dengan itikad baik i.c jual-beli dilakukan dimuka Pamong Desa harus dilindungi"*

Hal - 4 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 34 K/Sip/1965, tgl. 01 Agustus 1975, dengan kaidah hukum *“Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi,....pembelian dilakukan dengan terang dimuka yang wajib, sedang dalam perkara ini memang benar susah untuk mengetahui siapa pemilik tanah itu yang sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli termaksud, sudah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemiliknya ”*
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1237 K/Sip/1973, tgl. 15 - 4 - 1976 dengan kaidah hukum. *“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum. (i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak).*
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 821 K/Sip/1974”, tgl. 28 - 4 -1976, dengan kaidah hukum. *“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Terlawan-tergugat I/pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 No. 127/1971 P.N. Plg. maka ia adalah pembeli dengan itikad baik.”*
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 52 K/Sip/1975, tgl. 23 - 9 - 1975, dengan kaidah hukum *“ Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang para penggugat-asal masih dapat menggugat tergugat-asal I dan II.*
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1230 K/Sip/1980, tgl. 29 Maret 1992, dengan kaidah hukum *“ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum ”*
8. Bahwa prosedur Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan, *bahwa perjanjian adalah suatuperbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain ataulebih, yang diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang*

Hal - 5 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



memiliki sifat terbuka,terang dan jelas untuk kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdara dan akta jual beli dasar perolehan Pangugat atas hak tanah dari Tergugat I dibuat dihadapan pejabat yang sah (PPAT);

9. Bahwa setelah tanah aquo dibeli oleh oleh Penggugat maka beralihlah hak kepada Penggugat dari Tergugat I,selanjutnya Penggugat langsung menguasai dan mengusahai tanah tersebut secara terus menerus sampai sekarang dan tidak ada pihak lain yang keberatan atas jual beli tanah tersebutdan Penggugat juga sama sekali tidak pernah mengalihkan, menjaminkan, menjual ataupun menggadaikan kepada pihak lain;
10. Bahwa kemudian timbulnya permasalahan hukum atas tanah aquo dimana Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwatanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya, sebahagiannya adalah tanah milik Tergugat Ilyaitu dengan luas 16.835 M2 (Enam Belas Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi), dengan alas Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir, berdasarkan Akta Jual Beli No. 353/2001, tanggal 21 Mei 2001 yang dibuat dihadapan Sury Wijaya, SH., PPAT Kabupaten Tangerang (lc. Turut Tergugat I) dan hal tersebut membuat Penggugat terkejut dan tidak nyaman, hal mana senyatanya tanah aquo adalah hak kepemilikannya adalah dikuasai oleh Tergugat I sebagai pemegang hak terdahulu sampai tanah aquo dialihkan kepada Penggugat;
11. Bahwa jika benar Tergugat II ada memiliki tanah a quo, maka seharusnya Tergugat II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara aquo secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara aquo beralih dari Tergugat I kepada Penggugat senyatanya, Tergugat II tidak pernah menguasaidan mengusahai tanah a quo dan juga TergugatII untuk mempertahankan haknya, nyatanya tidak pernah melakukan upaya hukum dalam tindakan yang nyata untuk mempertahankan haknya atas tanah, atau mengajukan gugatanterhadap Tergugat I sebagai pemilik hak terdahulu atas tanah dalam perkara a quo kemudian setelah dilakukan pengalihan hak atas tanah melalui akte jual beli kepada Penggugat senyatanya Penggugatlah yang menguasai dan menempati objek tanah dalam perkara a quo untuk digunakan sebagai usaha ternak ikan sebagaimana layaknya kegiatan masyarakat disekitarnya;
12. Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli No.353/ 2001, tertanggal 21 Mei 2001 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara

Hal - 6 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah aquo telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No.50/Tanjung Pasir, yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat II oleh karenanya Tindakan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum dan juga tindakan Tergugat II telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat II diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);

13. Bahwa atas perbuatan Tergugat II tersebut yang mengklaim sebagai pemilik tanah aquo, yang senyatanya telah dikuasai dan diusahai oleh Penggugat sebagai tanah yang sah yang diperoleh dari Tergugat I dan atas tindakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II telah mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan baik secara Materil dan immateril;

14. Bahwa dalam kenyataannya, Penggugat yang menguasai dan mengusahi objek perkara yang merupakan milik dari Penggugat, dengan pembuktian secara de facto dan Juridis, sedangkan Tergugat II sebelumnya tidak pernah menguasai dan menduduki objek tanah dalam perkara aquo dan sangat beralasan hukum majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

15. Bahwa oleh karena Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Tergugat II berkewajiban menanggung segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata;

16. Bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah aquo, sesuai dengan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang, dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan Akta Jual Beli No.353/2001 tertanggal 21 Mei 2001 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan berikut turunannya antara Tergugat II dengan pihak manapun atas tanah perkara aquo tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum.

17. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.50/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/

Hal - 7 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



menghapuskan daftar atas Sertipikat Hak Milik No.50/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;

18. Bahwa kemudian akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang mengklaim objek tanah perkara tersebut diatas, Penggugat juga mengalami gangguan, ketenangan, kenyamanan dan kehilangan waktu yang sia-sia dan untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini dapat dihitung kerugian di tanahnya Penggugat mengalami kerugian atas manfaat keuntungan yang akan diperoleh dimana apabila tanah perkara aquo dapat diberdayakan untuk memelihara ternak ikan maka setiap 3 bulan dapat menghasilkan keuntungan yang merupakan pendapatan nyata sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), dan untuk itu keuntungan yang tidak dapat diperoleh oleh Penggugat bila dihitung untuk selama 9 (enam) bulan maka jelas kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah);

19. Bahwa juga selain kerugian manfaat Penggugat juga masih ada kerugian inmateril Penggugat yaitu karena tidak merasa nyaman, terganggunya ketenangan, dalam mempergunakan tanah aquo maka untuk memudahkan perhitungan kerugian inmateril Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah);

20. Bahwa Penggugat khawatir, Tergugat II akan mengalihkan objek tanah perkara aquo kepada orang lain dan agar gugatan Penggugat tidak illusionir atau hampa maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak kepemilikan berupa hak Milik adat, atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), dengan batas – batas yang dapat dijelaskan oleh Penggugat sebagai berikut sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan ----- Yo Andi

Sebelah Timur berbatasan ----- Saluran Air/ Jalan Raya

Sebelah Selatan berbatasan----- Tanah milik Denni Halim

Sebelah Barat berbatasan ----- saluran air

21. Bahwa oleh karena perkara ini dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang sempurna (voltooid), oleh Penggugat, maka sangat beralasan atas perkara a quo, putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi(uit voerbaar bij voraad);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan hormat Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, untuk memanggil

Hal - 8 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak untuk duduk bersidang di ruang sidang Pengadilan Negeri Tangerang, yang ditentukan untuk itu seraya mengambil keputusan hukum yang Amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI (TINDAKAN PENDAHULUAN)

Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak kepemilikan berupa hak Milik adat, atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), dengan batas – batas yang dapat dijelaskan oleh Penggugat sebagai berikut sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan ----- Yo Andi
Sebelah Timur berbatasan ----- Saluran Air/ Jalan Raya
Sebelah Selatan berbatasan----- Tanah milik Denni Halim
Sebelah Barat berbatasan ----- saluran air

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak kepemilikan berupa hak Milik adat, atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), dengan batas – batas yang dapat dijelaskan oleh Penggugat sebagai berikut sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan ----- Yo Andi
Sebelah Timur berbatasan ----- Saluran Air/ Jalan Raya
Sebelah Selatan berbatasan----- Tanah milik Denni Halim
Sebelah Barat berbatasan ----- saluran air

3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak kepemilikan berupa hak Milik adat, atas nama Masim Bin Mamit H, Persil Nomor 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C.835 SPPT, seluas kurang lebih 45.000 M2 (Empat Puluh Lima Ribu Meter Persegi), dengan batas – batas yang dapat dijelaskan oleh Penggugat sebagai berikut sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan ----- Yo Andi
Sebelah Timur berbatasan ----- Saluran Air/ Jalan Raya
Sebelah Selatan berbatasan----- Tanah milik Denni Halim
Sebelah Barat berbatasan ----- saluran air

Hal - 9 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad);
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 353 /2001, tertanggal 21 Mei 2001 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum;
7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 50/Tanjung Pasir dalam prosedur penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng sertipikat hak milik Nomor 50/Tanjung Pasir, dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;
9. Menghukum Tergugat II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
10. Menghukum Tergugat II membayar kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat II untuk sesegera keluar dan menjauh dari objek tanah perkara aquo, setelah putusan dibacakan oleh majelis hakim
12. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan putusan Majelis Hakim setelah dibacakan hakim, dan selanjutnya menyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum seluruh bukti berikut turunannya atas tanah perkara aquo yang diperoleh oleh Tergugat II dari pihak manapun;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsome) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi (uit voerbaar bij voraad) ;
15. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hal - 10 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/ semula Penggugat tersebut, maka Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, telah mengajukan jawaban yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali Tergugat I mengakuinya secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa berkaitan dalil posita gugatan Penggugat pada poin-1 s/d poin-9 adalah memang benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1869/2013 tanggal 24 Desember 2013;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku penjual telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan obyek jual beli berupa tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang seluas 45.000 m² kepada Penggugat yang selanjutnya tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sehingga dengan demikian kewajiban Tergugat I selaku penjual telah selesai;
4. Bahwa selain itu sebelum dilakukan perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I maka terlebih dahulu Penggugat melakukan pengecekan baik terhadap dokumen kepemilikan maupun terhadap obyek sengketa yang mana tentang hal itu tidak ada keberatan dari Penggugat maupun dari pihak lainya;
5. Bahwa berkaitan dalil posita Penggugat pada poin-10 tentang adanya pihak lain in casu Tergugat II yang mengklaim tanah yang telah dikuasai oleh Penggugat adalah diluar dan tanpa sepengetahuan dari Tergugat I oleh karena kewajiban Tergugat I kepada Penggugat telah terpenuhi lagi pula Tergugat I sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun dengan Tergugat II;
6. Bahwa dengan demikian adalah tidak relevan apabila Tergugat I ditarik menjadi pihak oleh Penggugat dalam perkara ini sebagai Tergugat I yang mana tidak ada perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun yang dilakukan Tergugat I yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding II/ Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 13 Januari 2015 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Hal - 11 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



EKSEPSI DAN JAWABAN DALAM KONPENSI DAN GUGATAN REKONPENSI.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatan aquo, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa berdasarkan hukum acara Perdata yang berlaku, Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat formil yang mengakibatkan gugatan dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan.
3. Terkait dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil tersebut TERGUGAT II dengan ini mengajukan eksepsi-eksepsi antara lain sebagai berikut:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*);

C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK NY. SEK SIOK MOY ALIAS MERNA SIRIYANTI SELAKU PEMILIK TANAH SERTIFIKAT NOMOR 219/TANJUNG PASIR SEBELUMNYA, UNTUK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA A QUO (*EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORTIUM*);

D. EKSEPSI YANG DIAJUKAN TERGUGAT II TENTANG SALAH PIHAK, KARENA TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*);

E. GUGATAN DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD BURUK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA-MATA (*EXCEPTIO DOLI MALI/DOLI PRAECENTIS*)

TERGUGAT II dengan ini mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan perkara *a quo* yang secara lebih rinci akan diuraikan sebagai berikut.

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

PERKARA INI BUKAN MERUPAKAN KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI TANGERANG, TETAPI KEWENANGAN



MENGADILI SECARA ABSOLUT DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan, karena Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dimana jelas-jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili Perkara A quo, yang menurut pasal 134 Het Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R.) yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika Perselisihan itu adalah suatu Perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa”.

gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa eksepsi Kompetensi Absolut ini Tergugat II ajukan berdasarkan dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan baik POSITA maupun PETITUM Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Gugatan tertanggal 29 September 2014, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Nomor. 605/Pdt.G/2014. PN. TNG tanggal 30 September 2014.
3. Bahwa karena Perkara ini mengandung persoalan kewenangan mengadili secara ABSOLUT maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi Kompetensi ABSOLUT yang diajukan oleh Tergugat II ini, sesuai dengan Pasal 134 H.I.R.;

DASAR-DASAR EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

A. FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM GUGATAN BAIK POSITA DAN PETITUM, BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH MENGENAI PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 219/TANJUNG PASIR.

4. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 12 halaman 7 mendalilkan sebagai berikut:

“... juga tindakan Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat II, ... dst”;

Hal - 13 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



5. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 17 halaman 8 mendalilkan sebagai berikut: *"Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu";*
6. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 7 halaman 11 mendalilkan sebagai berikut: *"Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor. 50/Tanjung Pasir dalam prosedur (tertulis prosudru) penerbitannya mengandung cacat formil dan meteril dan akibatnya harus batal demi hukum";*
7. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 8 halaman 11 mendalilkan sebagai berikut: *"Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng sertipikat hak milik Nomor. 50/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu";*

GUGATAN DAN ATAU PERMOHONAN PEMBATALAN SERTIPIKAT MUTLAK KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA

8. Bahwa terhadap kesalahan dan atau kebenaran dalil-dalil yang di ajukan Penggugat mengenai Pembatalan Sertipikat, secara absolut wewenang untuk menilainya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena secara Formil dan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku mengatur demikian;
9. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, menyebutkan: *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku";*
10. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Pasal 3 Jo Pasal 2 mengatur bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan tugas Pemerintah adalah: f. *Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.* Dimana hal tersebut sejalan dengan Tugas Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang

Hal - 14 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



produknya berupa Sertipikat Tanah. Hal itu sesuai dengan Pasal 1 Angka 3 Jo Pasal 1 Angka 4 Jo Pasal 4 Jo. Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 yang diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Sertipikat No. 50/Tanjung Pasir, diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena Sertipikat adalah Produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana BPN adalah Pejabat Negara yang bertugas melaksanakan urusan Pemerintahan dalam hal pertanahan yang salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang hasilnya adalah Sertipikat;

12. Bahwa kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara Konsisten diterapkan, sebagai mana dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, anantara lain:

➤ Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 16 Oktober 1997 No. 2995 K/PDT/1997 sebagai berikut:

“Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Tata Usaha Negara, karenanya merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara”.

➤ Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 29 Desember 1999 No. 620 K/Pdt/1999, sebagai berikut:

“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara Dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”.

➤ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 ;

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.

➤ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 ;

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

Hal - 15 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 3 Nopember 1971 No. 383 K/SIP/1971 sebagai berikut:

“Menyatakan batal surat bukti milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”.

- Putusan Mahkamah Agung R.I., No. 317 K/Pdt/1984, sebagai berikut:
“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”.

- Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 3 September 1973 No. 716 K/Sip/1973, sebagai berikut:

“Kompetensi Pengadilan Negeri. Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Pengeluaran izin bangunan diatas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah sertifikat hak guna bangunan No. 171 atas nama Tergugat-tergugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam Perkara: Suahri (Lie Sin Hoey) dkk. lawan Saonah. binti Sairah Hasan bin H.A. Hamid dkk. Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti SH; 2. DH. Lumbanradja SH; 3. Indroharto SH”.

- Putusan Mahkamah Agung R.I., No. 323 K/Sip/1968, sebagai berikut:
“Pembatalan Surat Izin Perusahaan yang dikeluarkan oleh Gubernur adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidaklah tepat bila dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dalam Perkara: Said bin Mohamad Baloewel Melawan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya. Susunan Majelis: 1. Prof. K. Subekti SH; 2. Indroharto SH; 3. Sardjono SH”.

13. Bahwa sekali lagi Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sebelum pemeriksaan perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara.

Berdasarkan dalil dan fakta hukum yang kami kemukakan di atas, terbukti secara terang benderang bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempunyai kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini,

Hal - 16 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



oleh karenanya Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara No. 605/Pdt.G/2014. PN. TNG tanggal 30 September 2014;
3. Menghukum Penggugat untuk taat dan mematuhi isi putusan sela ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)

1. Bahwa suatu gugatan *obscuur libel* adalah suatu gugatan yang dikonstruksi secara membingungkan (kabur dan tidak jelas), sehingga mengaburkan inti dari gugatan itu sendiri. Hal tersebut telah dilakukan PENGGUGAT dalam Gugatan aquo, yang diuraikan sebagai berikut:

PIHAK DAN TINDAKAN YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA TIDAK JELAS.

2. Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat menyatakan gugatannya sebagai Gugatan Perbutan Melawan Hukum, dimana sebagai Tergugat dalam ini yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah : Masim sebagai Tergugat I (yang artinya Pihak Pertama yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum) dan SURYANTO ARIEF sebagai Tergugat II (yang artinya Pihak Kedua yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum) dan SURWJAYA, SH., PPAT sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang Turut Tergugat II (yang artinya pihak-pihak yang ditarik demi lengkapnya gugatan, yang konsekwensinya mereka nantinya hanya mematuhi isi putusan yang menghukum Para Tergugat dan tidak ikut menjalankan hukuman); (*Vide Gugatan Halaman 1 dan 2*)
3. Bahwa akan tetapi yang terjadi dalam gugatan aquo adalah sangat berbeda, dimana dalam POSITA gugatan aquo tidak ada satu dalilpun yang mengatan bahwa Tergugat I melakukan dan atau telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan begitu juga dalam PETITUM juga tidak ada yang menyatakan Tergugat I melakukan Perbutan Melawan Hukum.

Hal - 17 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Malah sebaliknya yang terjadi adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang seharusnya sebagai pihak pelengkap dalam gugatan aquo malah sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang artinya kualitasnya sebagai Tergugat dan di dalam Putusan, sehingga sangat jelas sekali bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan kabur dan tidak jelas, karena bagaimana mungkin Masim dibuat sebagai Tergugat I (*Pihak Utama*) dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum Aquo tetapi dalam POSITA dia tidak didalilkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dalam PETITUM dia tidak dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ada hukuman terhadapnya, hal ini menjadi tanda tanya besar ada apa gerangan...!!!!????? (*Vide Gugatan halaman 2-12*)

4. Bahwa dengan fakta tersebut diatas cukup kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

PETITUM GUGATAN AQUO TIDAK DIDASARKAN PADA POSITA GUGATAN AQUO

5. Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa Petitum No. 5 dari Gugatan aquo, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang agar menyatakan Tergugat
6. II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), sebagai berikut:

"5. Menyatakan Perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad);

Bahwa tidak jelas Perbuatan mana dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang menjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*)???

7. Karena Penggugat di dalam Posita Gugatan aquo tidak ada secara tegas menyebutkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang menjadi perbuatan melawan hukum, yang ada hanyalah dalil yang mengatakan Tergugat II mengaku-mengaku tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya adalah tanah milik Tergugat II akan tetapi disisi lain Penggugat mengatakan Tergugat II menguasai sebahagian tanah milik Penggugat, antara lain dikutip sebagai berikut:

Butir 10 Halaman 6 Gugatan menyatakan:

Hal - 18 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



“..., kemudian timbul permasalahan hukum dimana sekitar akhir bulan Agustus 2014 Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya, sebagiannya adalah tanah milik milik Tergugat II, ...”

Butir 11 Halaman 7 Gugatan menyatakan:

“Bahwa jika benar Tergugat II ada memiliki tanah aquo, maka seharusnya Tergugat II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara aquo secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara aquo beralih dari Tergugat I kepada Penggugat senyatanya, Tergugat II tidak pernah menguasai tanah aquo ...dst”

Butir 12 Halaman 7 Gugatan menyatakan:

“Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 353/2001 tertanggal 21 Mei 2001 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat II, dimana tindakan Tergugat II telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat II dan oleh karenanya Perbuatan Tergugat II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum_(onrechtmatigedaad)”

8. Bahwa berdasarkan dalil POSITA tersebut di atas tidak mendukung PETITUM butir 5 gugatan aquo Penggugat, karena sangat jelas terlihat pertentangan antara Posita Butir 10 dan 11 dengan butir 12, dan di dalam POSITA gugatan aquo tidak diuraikan dan dijelaskan Tindakan Perbuatan masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat yang menunjukkan telah terjadi perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, teori serta praktek hukum acara yang berlaku, suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai “gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)” apabila Petitum Gugatan tidak didasarkan pada Posita Gugatan (Vide: Putusan Mahkamah Agung

Hal - 19 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri).

9. Bahwa dalam Gugatan aquo, posita gugatan sama sekali tidak relevan dan tidak mendukung petitum gugatan karena:

- a. Dalam posita gugatan, Penggugat jelas-jelas telah menarik Masim sebagai TERGUGAT I yang melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi di POSITA dan PETITUM tidak mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;
- b. Di dalam petitum gugatan, Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan para Tergugat membayar uang paksa, bagaimana mungkin Para Tergugat dituntut membayar uang paksa, kalau Tergugatnya tidak salah, karena tidak ada dalam POSITA maupun dalam PETITUM Tergugat I bersalah dan atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum tetapi dituntut untuk membayar uang paksa, gugatan yang demikian sangat jelas dan terang benderang adalah gugatan yang obscur libel (gugatan Kabus dan Tidak Jelas).

Maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim berpendapat dan memutuskan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

10. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*) oleh karena dalih-dalih yang Penggugat kemukakan sangat membingungkan. Bahwa dalam butir 12 gugatannya, Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat adalah tidak benar dan sangat janggal, karena Tergugat II membeli tanah tersebut sudah memakai Sertifikat dan dibeli sejak tahun 2001 dan Tergugat I menguasai dan digunakan tanah tersebut sebagai Tambak, dan selama dikuasai tidak pernah bertemu dengan Tergugat I alias MASIM sehingga dipastikan apa yang dibeli Penggugat pada bulan Desember 2013 adalah tidak berkaitan dengan tanah milik Tergugat II, karena kalau benar Tergugat I menguasai dan mengusahai tanahnya dan tanah yang sama dikuasai oleh Tergugat II tentunya Tergugat I dan Tergugat II sejak 2001 pasti sudah terjadi permasalahan, akan tetapi faktanya Tergugat II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I baik dilokasi tanah dan dimanapun. Sehingga dengan sendirinya dalil Penggugat tersebut sudah terbantahkan;

Hal - 20 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



11. Bahwa Para Penggugat lupa bahwa konsep dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah berpedoman kepada ketentuan dan juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

a. Pasal 1365 KUHPerdata menetapkan:

- i. *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”*

Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.283 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus menguraikan dan membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- *Suatu Perbuatan Melawan Hukum.*
Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- *Kerugian.*
Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- *Kesalahan dan Kelalaian.*
Adanya kesalahan dan kelalaian pada pihak Tergugat.
- *Hubungan Kausal.*
Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

12. Bahwa menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. (Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata (Tahun 2000, CV. Mandar Maju, Bandung) halaman 103;

“Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat harus selalu mengutarakan.....tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari Tergugat.”

13. Bahwa menurut J. Satrio dalam buku Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Undang-Undang; Bagian Pertama (1993), terbitan PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Edisi Pertama, halaman 239;

“Kesalahan/schuld disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat
Hal - 21 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggung jawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku.”

14. Bahwa Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat adalah penyebab kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan yang diterbitkan oleh PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 148 sebagai berikut:

”Menurut teori Von Kries yang sudah diterima dan diterapkan secara luas, bahwa hubungan sebab akibat dianggap ada apabila perbuatan yang menurut pengalaman manusia yang normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian”.

15. Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan satupun unsur-unsur dasar dari Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat II. Sebaliknya gugatan Penggugat hanya menguraikan asumsi-asumsi semata, karena sampai saat ini Tergugat II tidak pernah mengenal, bertemu dengan Penggugat dan Tergugat I, juga tidak mengetahui tanah mana yang dibeli dan yang dimaksud oleh Penggugat, yang Tergugat II ketahui adalah bahwa Sertipikat yang dibawa-bawa Penggugat dalam dalil Gugatannya adalah milik Tergugat II yang mana Sertipikat tersebut sudah terbit lebih dari 34 (tiga puluh empat) Tahun yang lalu dan selama itu tidak ada orang yang mempermasalahkannya dan terhadap Sertipikat tersebut telah terjadi beberapa kali proses jual beli, dan sampai saat ini objek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II.

Oleh karena dalih-dalih Para Penggugat kabur dan membingungkan, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DASAR GUGATAN BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NO. 1869/2013, TERTANGGAL 24 Desember 2013 (*PERBUATAN WANPRESTASI*) TIDAK DAPAT DIGABUNGKAN DENGAN GUGATAN YANG BERDASARKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM UNTUK PEMBATALAN SERTIPIKAT.

16. Bahwa Gugatan aquo jelas-jelas telah menggabungkan suatu gugatan berdasarkan Perjanjian Jual Beli (*perbuatan wanprestasi*)_berdasarkan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013 dengan Gugatan Perbutan melawan hukum. Dalam Perjanjian tersebut Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I, dimana dalam kelanjutan tersebut ada permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan

Hal - 22 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Tergugat I adalah mengenai objek yang diperjualbelikan kedua belah pihak, hal mana apabila permasalahan tersebut terjadi akibat Akta Jual Beli No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, maka yang terjadi adalah perbuatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat I, karena pihak-pihak yang berada dalam Akta Jual Beli tersebut adalah mereka berdua, sehingga dengan gugatan aquo didasarkan perbuatan wanprestasi terkait Jual Beli digabung dengan gugatan yang berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah keliru. Hal ini jelas-jelas tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta Doktrin Hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- a. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan:

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”

- b. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 455 dan 456, yang antara lain menyatakan:

“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- * tidak dibenarkan mencampuradukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;*
- * dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah Wanprestasi;*
- * atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum.*

- c. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) Prof. Mr. Pitlo dalam bukunya yang berjudul: *Het verbintenissen recht naar het nederlands bugerlijk wet boek*”, cetakan ke-3, tahun 1952 halaman 215 (*Vide*: Majalah Varia Peradilan Tahun XVII, No. 193, IKAHI, Oktober 2001, halaman 136-137), yang menyatakan:

“het is echter duidelijk, zowel uit de historie als uit de Hal - 23 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



systematiek der wet, dot wanprestasie niet onder het begrip onrechtmatige daad valt. Zo beliste de H.R. op 13 Juni 1913; do wanner een verplichting, die uitsluitend in een overeenkomst haar grond vindt, word geschonden deze schending geen aanleiding tot een vordering uit onrechtmatige daad kan zinj”.

Terjemahan bebas:

“Namun demikian jelas, baik menurut sejarah maupun sistematika undang-undang, bahwa wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Demikian telah diputuskan oleh H.R. (Hoge Raad, MA Belanda) pada tanggal 13 Juni 1913, bahwa jikalau suatu kewajiban yang semata-mata disebabkan (didasarkan) pada suatu perjanjian telah dicerai, cedera itu tidak dapat menjadi sebab (alasan) untuk suatu tuntutan (claim, Vordering) berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum”.

17. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dan Pendapat-Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) sebagaimana disebutkan di atas maka penggabungan dan/atau pencampuradukkan antara masalah wanprestasi dan masalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dilakukan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo adalah jelas-jelas bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK HASAN SELAKU PEMILIK TANAH SERTIFIKAT NOMOR 50/TANJUNG PASIR SEBELUMNYA, UNTUK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA A QUO BEGITU JUGA DENGAN INDRARINI SAWITRI, SH., PPAT TEMPAT PENGGUGAT MEMBELI TANAH MILIK TERGUGAT I (EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORTIUM);

1. Bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurum litis consortium*) adalah salah satu eksepsi untuk menangkis gugatan yang tidak secara lengkap menarik pihak-pihak yang seharusnya dijadikan tergugat dalam perkara tersebut, sehingga mengakibatkan perkara menjadi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Bahwa dalam Gugatan aquo, Penggugat telah mendalilkan:

Hal - 24 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Butir 2 Halaman 2 butir 5 Halaman 4, butir 16 Halaman 8 Posita Gugatan dan butir 4 Petitum Halaman 10 menyatakan pada pokoknya:

“Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang”

Butir 12 Halaman 7 Gugatan menyatakan:

“Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 353/2001 tertanggal 21 Mei 2001 yang menjadi dasar perolehan Tergugat II hak atas tanah dalam perkara aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan juga tindakan dari Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat II ... dst”;

3. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat jelas mendalilkan adanya Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat. Begitu juga dengan adanya Akta Jual Beli dan Sertipikat yang menjadi dasar kepemilikan dari Tergugat II. Sehingga dengan tidak ditariknya Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, sebagai Pihak begitu juga dengan Penjual yaitu HASAN dalam Akta Jual Beli No. 353/2001 tertanggal 21 Mei 2001 dan sekaligus pemilik sebelumnya tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir, sebagai pihak dalam Gugatan a quo maka hal tersebut mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Bahwa Pengakuan Penggugat dalam Gugatannya yang mengakui ada peran dari Pihak Ketiga yaitu pemilik awal Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir (BAPAK HASAN) sehubungan dengan Akta Jual Beli No. 353/2001 tertanggal 21 Mei 2001 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat II atas Objek tanah sesuai Sertipikat tersebut, adalah merupakan alat bukti yang sempurna di hadapan hakim berdasarkan ketentuan hukum serta Yurisprudensi Mahkamah Agung, di bawah ini:

Pasal 174 HIR menyatakan:

Hal - 25 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”

Pasal 1925 KUHPerdata menyatakan:

“Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

Pasal 1926 KUHPerdata:

“Suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi.”

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 803 K/Sip/1970 yang isinya menyatakan:

“Adanya Pengakuan PENGGUGAT sepanjang mengenai hal tersebut, menjadi tetap dan mengikat sebagai bukti yang sempurna bagi para pihak.”

5. Bahwa terhadap gugatan kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi yang intinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Adapun Yurisprudensi MA tersebut antara lain:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 yang intinya menyatakan:

“Bahwa karena yang berhutang kepada PENGGUGAT/ terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut.”

“Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, yang intinya menyatakan:

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh TERGUGAT I (pembanding) sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap TERGUGAT I pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap TERGUGAT I pembanding

Hal - 26 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang intinya menyatakan:

“Bahwa TERGUGAT II (pembanding) mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini”

“Bahwa seharusnya Paultje itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas tanah warisan yang belum dibagi itu”

“Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan PENGGUGAT (terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, yang intinya menyatakan:

“Jual beli antara tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara”

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 2438K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982, yang intinya menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara.”

6. Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang dikemukakan di atas, maka jelas Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurum litis consortium*), oleh karena itu sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijek verklaard*).

D. EKSEPSI YANG DIAJUKAN TERGUGAT II TENTANG SALAH PIHAK KARENA PARA TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa eksepsi salah pihak (*error in persona*) adalah suatu bentuk eksepsi untuk menangkis gugatan Penggugat yang secara keliru menarik pihak yang tidak hubungan hukumnya dengan Penggugat ke dalam Gugatan *a quo*.
2. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*, padahal dalam gugatannya jelas-jelas Penggugat

Hal - 27 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



mendalihkan adanya hubungan hukum yang timbul dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013. Dalam Perjanjian tersebut Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I;

3. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah objek (Tanah) yang di jual belikan antara Penggugat I dengan Tergugat I, dimana hal itu sesuai dengan Akta Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I dimana Penggugat seharusnya lebih teliti dimana objek yang dibeli dan mencari tahu kebenaran dari objek yang dibeli tersebut dan *kalaupun ada masalah terkait Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I maka yang digugat adalah Tergugat I karena telah wanprestasi kepada Penggugat*, tidak menarik-narik Tergugat II terhadap Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dimana Tergugat II sama sekali tidak mengetahui dan terkait dengan Jual Beli tersebut;
4. Berdasarkan uraian dan dasar hukum di atas, maka jelas Penggugat tidak memiliki hubungan hukum untuk menggugat Tergugat II. Oleh karena tidak memiliki hubungan hukum, maka gugatan a quo kepada Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana disyaratkan bahwa untuk mengajukan suatu gugatan harus ada hubungan hukum yang cukup atau yang disebut *dengan point d'interet, point d'action*.

Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d'interet, point d'action..."

Di dalam buku yang sama pada halaman 64, Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H., menegaskan kembali bahwa yang dapat mengajukan gugatan adalah pihak-pihak yang mempunyai kepentingan langsung dalam suatu gugatan, sebagai berikut:

"Pihak-pihak dalam Perkara

Di dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak PENGUGAT (eiser, plaintif) yang

Hal - 28 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



mengajukan gugatan, dan pihak tergugat (gedaagde, defendant).

Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan”.

5. Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 no. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971 yang menyatakan sebagai berikut:

“suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

6. Berdasarkan uraian hukum di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang terhormat menerima *Exceptio Error in Persona* yang diajukan Tergugat II, dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

E. GUGATAN DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD TIDAK BAIK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA-MATA (*EXCEPTIO DOLI MALI/DOLI PRAECENTIS*)

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan *a quo* karena dalil-dalil tersebut bersifat menyesatkan dan sama sekali tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.
2. Bahwa sebelum gugatan *a quo* Tergugat II tidak pernah mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang timbul dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013;
3. Bahwa Tergugat II ketika menerima Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang sangat kaget dan heran kenapa Penggugat menarik-narik Tergugat II dalam gugatannya, karena Tergugat II sama sekali tidak mengetahui Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat I, sehingga bagaimana mungkin Tergugat II ditarik-tarik dalam gugatan *a quo*?????? Tergugat juga tidak mengetahui tanah yang mana yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa ditarik-tariknya Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan dan dikaitkan dengan Sertipikat Hak milik Tergugat II No. 50/Tanjung Pasir Hal - 29 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



adalah hal yang mengada-ada, jika memang Penggugat membeli tanah dari Tergugat I maka seharusnya mengetahui lokasi dan menanyakan apakah tanah tersebut benar-benar milik Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat II membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir pada tanggal 21 Mei 2001 yang PPATnya adalah Turut Tergugat I, dimana dalam Sertipikat Hak Milik tersebut sebelumnya sudah pernah diperjual belikan dan Tergugat II adalah Pembeli kedua dalam Sertipikat Hak Milik tersebut, dimana Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tahun 1981 (sekitar 34 tahun yang lalu), sehingga sangat tidak beralasan dan masuk akal apabila Sertipikat Hak Milik Tergugat II dikait-kaitkan dengan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang berdasarkan Akta Jual No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, apalagi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Tergugat II mengaku-ngaku terhadap tanah yang di beli Penggugat, pada hal Tergugat II tidak pernah bertemu dan mengenal maupun mengetahui tentang tanah Tergugat I dan Penggugat, sehingga adalah hal yang mengada-ada kalau Tergugat II dan Sertipikat Hak Miliknya ditarik-tarik dalam gugatan aquo;
6. Bahwa sejak tanah Sertipikat Hak Milik 50/Tanjung Pasir dibeli Tergugat II tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada pihak-pihak lain yang menguasainya dan Tergugat I juga tidak ada di objek tanah yang dibeli Tergugat II tersebut, dan begitu juga Penggugat tidak pernah menduduki/menguasai apalagi mengusahai tanah Sertipikat Hak Milik 50/Tanjung Pasir milik Tergugat II tersebut dan untuk dalil-dalil ini *Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikannya*, karena jika hal ini tidak terbukti Tergugat II mencadangkan haknya untuk melakukan upaya hukum pidana terhadap perbuatan tersebut;
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat II bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dengan motif yang tidak baik atau mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* karena:
 - a. Gugatan aquo dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
 - b. Gugatan aquo ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dengan ingin mengambil tanah Tergugat II tanpa dasar yang jelas;

Hal - 30 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



c. Gugatan aquo dibuat oleh Penggugat dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu kinerja dan ketenangan Tergugat II;

8. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima eksepsi *doli mali/doli praecentis* yang diajukan oleh Tergugat II, demi mencegah adanya preseden yang buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia, dan menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta demi kepastian hukum, dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II baik sebagian maupun seluruhnya, sekaligus menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat khususnya dalil yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya akan menanggapi dalam uraian berikut:
 - A. **TERGUGAT TIDAK MENGENAL, TIDAK PERNAH BERTEMU DENGAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I, SERTA TIDAK MENGETAHUI OBJEK YANG MENJADI JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I;**
 - B. **BERDASARKAN FAKTA DAN DALIL-DALIL DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN AQUO, PENGGUGAT BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK;**
 - C. **TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT I;**
 - D. **TERGUGAT II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KARENA ITU TIDAK DAPAT DIBEBANKAN GANTI KERUGIAN DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 50/TANJUNG PASIR DAPAT DIBATALKAN**

Hal - 31 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- E. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM
- F. PERMOHONAN PROVISI DAN TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM UNTUK DIKABULKAN

A. TERGUGAT TIDAK MENGENAL, TIDAK PERNAH BERTEMU DENGAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I, SERTA TIDAK MENGETAHUI OBJEK YANG MENJADI JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya di angka 1,2 halaman 2, angka 3, 4 halaman 3 dan angka 5, 6 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 45.000 M2, dengan Persil Nomor 26/III. Blok 007, Kohir Nomor C. 835, dari Tergugat I yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013.

Dimana Tergugat II sama sekali tidak mengetahui Akta Jual Beli tersebut dan Objeknya pun tidak diketahui Tergugat II serta Tergugat II tidak pernah mengetahui Tergugat I memiliki tanah di daerah tanah milik Tergugat II;

2. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, Tergugat II sama sekali tidak mengetahui Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat I, sehingga bagaimana mungkin Tergugat II ditarik-tarik dalam gugatan aquo????? Tergugat juga tidak mengetahui tanah yang mana yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I;

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat lah yang mengaku-ngaku tanah yang dibelinya berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir milik Tergugat II, dan dari fakta-fakta dalam gugatan Penggugat terungkap bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan Penggugat tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap objek (tanah) yang diperjual belikan, sehingga tidak diketahui objek/tanah yang diperjual belikan dan lagi pula dengan tidak dilakukannya Pengukuran dan Floating terhadap Objek/tanah yang diperjual belikan mengakibatkan Akta Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat hukum karena telah

Hal - 32 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana disebutkan: *“PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)”*, sehingga disimpulkan pula bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak mengecek dengan cermat tanah yang akan dibelinya, apalagi dia ketahui bahwa tanah tersebut belum bersertipikat sehingga dibutuhkan ketelitian dan kejelasan yang lebih pasti tentang objek yang akan dibeli;

4. Bahwa apabila Pengugat melakukan pengukuran dan foaliting terhadap objek/tanah yang akan dibelinya maka akan ketahuan apakah di atas tanah tersebut telah ada sertipikat atau tidak dan pasti ketahuan apakah benar tanah yang dijual penjual adalah tanahnya atau tidak dan apakah dikuasai atau tidak, karena dengan dilakukannya pengukuran tersebut maka proses jual beli tersebut menjadi terang dan jelas. Oleh karena itu dalil-dalil Penggugat yang menyatakan peralihan hak atas tanah milik Tergugat I kepada Penggugat dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan Undang-undang adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

B. BERDASARKAN FAKTA DAN DALIL-DALIL DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN AQUO, PENGGUGAT BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di dalam Jawaban Pokok Perkara huruf A tersebut diatas, bahwa sebelum melakukan Jual Beli tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak mengetahui objek/tanah yang dibelinya berada dimana sehingga terbukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang semberono dan tidak teliti sehingga tidak bisa dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, apalagi diketahuinya dasar kepemilikan tanah yang akan dibelinya bukan sertipikat sehingga sudah sepatasnya Penggugat harus lebih hati-hati dan benar-benar mengetahui objek/tanah yang akan dibeli;

Hal - 33 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



2. Bahwa Yurisprudensi yang di dalilkan oleh Penggugat tidak relevan untuk ditarik sebagai penguat dalil Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, karena terbukti berdasarkan fakta-fakta dalam gugatan Penggugat, tidak ada keterangan atau dalil yang membuktikan bahwa objek/tanah yang dibelinya dari Tergugat I dilakukan pengecekan lokasi, pengukuran dan floating, sehingga terbukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang semberono dan tidak beritikad baik;

Bahwa seharusnya Yurisprudensi yang di uraikan Penggugat tersebut adalah melindungi Tergugat II yang mana Tergugat II membeli tanah yang telah bersertipikat yang telah terbit berpuluh tahun dan telah ada petanya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan lokasinya telah jelas dan terhadap tanah tersebut telah ada peralihan dari pemilik asli sebelum kepada Tergugat II dan lagi pula tanah milik Tergugat II berdasarkan Sertipikat 50/Tanjung Pasir sampai saat ini dikuasai oleh Tergugat II, sehingga Tergugat II lah yang harus dilindungi bukan Penggugat;

3. Bahwa kalaulah benar Proses peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat telah dilakukan secara benar, maka tidak akan sulit mengetahui apakah objek/tanah yang dijual Tergugat I benar-benar miliknya dan dikuasainya!!!! Karena di desa tanjung pasir saling mengetahui siapa-siapa yang menjadi pemilik tanah disana dan apa yang menjadi alas hak dari tanah tersebut dan karena disana sebahagian besar digunakan untuk empang ikan yang mana empang tersebut harus dijaga dan ikannya harus diberi makan setiap hari, sehingga tidak sulit untuk mengetahui mengenai kepemilikan tanah disana, dan lagi pula tidak pernah diketahui dan di dengar Tergugat I memiliki tanah seluas 45.000 M2 di Desa Tanjung Pasir;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat lah yang mengaku-ngaku tanah yang dibelinya berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir milik Tergugat II, dan dari fakta-fakta dalam gugatan Penggugat terungkap bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan Penggugat tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap objek (tanah) yang diperjual belikan, sehingga tidak diketahui objek/tanah yang diperjual belikan dan lagi pula dengan tidak dilakukannya Pengukuran dan Floating terhadap Objek/tanah yang diperjual belikan mengakibatkan Akta Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat hukum karena telah melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 2006 Tentang

Hal - 34 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga disimpulkan pula bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak mengecek dengan cermat tanah yang akan dibelinya, apalagi dia ketahui bahwa tanah tersebut belum bersertipikat sehingga dibutuhkan ketelitian dan kejelasan yang lebih pasti tentang objek yang akan dibeli. Oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

C. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT I

1. Bahwa kembali Tergugat II tegaskan bahwa Terkait Akta Jual Beli No. 1869/2013, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang Tergugat tidak terlibat sebagai Pihak di dalam Akta tersebut dan Tergugat II juga tidak mengetahui isi dan Objek/tanah yang diperjualbelikan dan Tergugat II tidak pernah kenal, bertemu dengan Penggugat dan Tergugat I yang sebagai pihak dalam Akta tersebut;
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa tidak ada dalil Penggugat yang menunjukkan adanya hubungan hukum dari Penggugat dengan Tergugat II yang ada hanya dalil yang mengatakan Tergugat II mengaku-ngaku tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I, tetapi Penggugat tidak menjelaskan kapan dan bagaimana cara-cara mengaku-ngakunya!!!!!! Jangankan mengaku-ngaku kenal, pernah bertemu dengan Penggugat dan Tergugat I pun tidak, sehingga dalil yang didalilkan Penggugat tersebut adalah pepesan kosong. Berdasarkan hal tersebut maka tidak ada hal-hal yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat II yang telah dilanggar dan Tergugat II juga sama sekali tidak melanggar hak subjektif dari Penggugat atau melakukan hal-hal bertentangan dengan kepatutan dalam norma-norma hidup di masyarakat.

Dengan demikian kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Bahwa justru gugatan Penggugat aquo lah yang bertentangan dengan hukum, dimana gugatan aquo pada pokoknya hendak mengajukan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir milik Tergugat II, pada hal diketahuinya bahwa Sertipikat Hak Milik Tersebut diterbitkan 34 (tiga puluh empat) tahun yang lalu, atau tepatnya pada tanggal 30 Juni

Hal - 35 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1981, dimana sesuai dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

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

Peraturan ini juga telah secara konsisten dijalankan pengadilan, halmana tercermin dari beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI.

Bahwa nyata-nyata Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir diterbitkan Turut Tergugat II pada tahun 1981 atas nama MAIN dan dikuasainya terus menerus dan pada Maret tahun 2001 dijual kepada HASAN dan pada Mei tahun 2001 Tergugat II membelinya. Dalam kurun waktu tersebut lokasi tanah selalu dikuasai dan diduduki oleh masing-masing pemilik, sehingga tidak ada dasar dan atau celah hukum yang dimiliki Penggugat untuk menyatakan tanah yang dibelinya dari Tergugat I adalah sama dengan tanah milik Tergugat II, hal ini dibuktikan juga bahwa Tergugat II tidak mengenal Tergugat I dan tidak pernah berada dilingkungan tanah milik Tergugat II, sehingga kalau dalil Penggugat mengatakan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dari Tergugat I, Tergugat I menguasai tanahnya yang dijualnya kepada Penggugat, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang dimaksud bukanlah tanah milik Tergugat II.

4. Bahwa selain telah melakukan pelanggaran tersebut di atas, proses Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., juga telah melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:

“PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang

Hal - 36 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)".

5. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT sudah seharusnya mengetahui Peraturan Kepala BPN tersebut sehingga jika dia menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN tersebut, terlebih dahulu melakukan Pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), maka permasalahan aquo tidak akan terjadi, akan tetapi secara sadar Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT melanggar kewajibannya yang akibatnya merugikan Tergugat II dengan ditarik-tarik sebagai Tergugat II dalam gugatan aquo;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas sangat jelas dan terang benderang bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, malah Penggugat, Tergugat I dan Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan telah melanggar Pasal 32 Ayat (4) menjalankan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PPAT Indrarini Sawitri, SH., melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

D. TERGUGAT II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KARENA ITU TIDAK DAPAT DIBEBANKAN GANTI KERUGIAN DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 50/TANJUNG PASIR TIDAK DAPAT DIBATALKAN

1. Bahwa Tergugat II menolak secara keseluruhan dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

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

Hal - 37 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



2. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- (i) Perbuatan tersebut terbukti melawan hukum (baik secara aktif maupun pasif);
- (ii) Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum tersebut (unsur *alpha* dan *schuld*);
- (iii) Adanya kerugian yang kongkrit yang ditimbulkan
- (iv) Adanya hubungan sebab akibat (*causalitas*) antara perbuatan melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang dituntut oleh PENGUGAT.

(Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88)

3. Bahwa keempat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan diatas terkait dengan hukum pembuktian didepan pengadilan, dimana keempat unsur tersebut haruslah dibuktikan secara kumulatif oleh Penggugat kebenarannya sebagaimana asas yang terdapat dalam hukum pembuktian yang dianut dalam ketentuan hukum acara perdata Indonesia yaitu asas "*Barang siapa yang mendalilkan/menyangkal sesuatu, maka haruslah membuktikan kebenaran dalil dan/sangkalannya tersebut didepan persidangan.*"

4. Bahwa berikut ketentuan 1865 KUHPerdara yang menegaskan hal-hal sebagai berikut:

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

5. Bahwa seiring dengan adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut diatas kemudian diperluas sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919* , bahwa kriteria suatu perbuatan melawan hukum adalah:

- (a) Melanggar hak orang lain; atau
- (b) Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau
- (c) Bertentangan dengan kesusilaan; atau

Hal - 38 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- (d) Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain

(Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88)

6. Bahwa dalam perkara perdata *aquo*, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Vide Posita angka 12 Halaman 7 Gugatan*);

Bahwa sama sekali Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat, karena bagaimana mungkin melakukan Perbuatan Melawan Hukum!!! Kenal dan bertemu saja tidak pernah dan Tergugat II juga tidak mengetahui tanah milik Tergugat I berada sehingga bagaimana cara Tergugat II untuk menguasai dan mengaku-ngakunya????

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum kalau Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II sebagaimana dalam gugatan Materil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) dan inmateril Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar);

Dan lagi pula dalil kerugian materil yang didalilkan oleh Penggugat dalam Positanya angka 18 Halaman 9 adalah sangat menyesatkan dan tidak logis, karena Penggugat mendalilkan pada pokoknya "*Penggugat mengalami kerugian atas manfaat keuntungan yang akan diperoleh dimana apabila tanah perkara aquo dapat diberdayakan untuk memelihara ternak ikan maka setiap 3 bulan dapat menghasilkan keuntungan yang merupakan pendapatan nyata sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan untuk keuntungan yang tidak dapat diperoleh oleh Penggugat bila dihitung untuk selama 9 (enam) bulan maka jelas kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)*". Hal ini membingungkan bagaimana mungkin Penggugat mengklaim kerugian yang dideritanya selama 9 bulan, pada hal nyata-nyata Penggugat baru bertransaksi tanggal 18 Agustus 2014 dan mengajukan gugatan tanggal 18 September 2014, mohon hal ini menjadi Perhatian Majelis Hakim yang Terhormat. Dalil kerugian tersebut juga bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka 9 Halaman 6, angka 11 dan 12 Halaman 7 gugatan, yang mana Penggugat mengatakan pada pokoknya "*sejak dibeli tanah dikuasai oleh Penggugat*

Hal - 39 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



dan sebelum dibeli dikuasai oleh Tergugat I" sehingga kapan Tergugat II merugikan Penggugat????

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II. Penggugat secara licik telah mencoba mencari titik taut agar dapat mengaitkan dalil kerugian Penggugat kepada Tergugat II. Dengan demikian, kerugian apapun yang diderita Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan *a quo*, sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat II, karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

8. Selanjutnya kami mohon perhatian Majelis yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Mengajukan upaya hukum gugatan adalah merupakan hak setiap orang yang diatur dan dijamin oleh undang-undang. Namun demikian dalam mengajukan gugatan tersebut haruslah berdasarkan suatu tuntutan atas hubungan hukum dan kepentingan hukum yang cukup dan sesuai antara posita gugatan dengan petitum gugatan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi (sebagaimana halnya dalam gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnyalah gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima).

Bahwa kami mengetahui Penggugat ternyata saat ini mengajukan gugatan kepada berbagai pihak melalui Pengadilan Negeri Tangerang, dimana gugatannya kurang lebih sama persis dengan gugatan *a quo*, hanya dibedakan AJB dan pihak yang berbeda dan saat ini yang kami ketahui perkara perdata Penggugat dalam perkara yang terbuka untuk umum adalah sebagai berikut : No. 565/Pdt.G/2014 PN. TNG, Perkara No. 543/Pdt.G/2014. PN. TNG, Perkara No. 547/Pdt.G/2014. PN. TNG, Perkara No. 578/Pdt.G/2014. PN. TNG, Perkara No. 605/Pdt.G/2014. PN. TNG dan masih banyak lainnya.

Walaupun Penggugat merupakan pihak yang sering mengajukan upaya hukum untuk menuntut haknya yang menurut Penggugat telah dilanggar (sebagaimana banyak perkara diatas), namun dalam perkara *a quo* kami mohon Majelis Hakim yang terhormat agar menolak gugatan Penggugat karena sebagaimana telah kami jelaskan diatas sebelumnya jelas-jelas gugatan Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum.

9. Bahwa uraian di atas membuktikan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim berkenan untuk menolak

Hal - 40 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



atau setidaknya tidak dapat menerima dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, sehubungan dengan perbuatan melawan hukum.

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM

10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak permohonan sita jaminan dalam perkara perdata *a quo* angka 20 halaman 9 yang menyatakan bahwa untuk menjamin agar Gugatan tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah objek perkara yang terletak di desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak milik adat, atas nama Masim, Persil 26/III, Blok 007, Kohir Nomor C. 835, seluas kurang lebih 45.000 M2 (tiga puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Yo Andi

Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Denni Halim

Sebelah Barat berbatasan dengan saluran air

11. Bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, menyatakan hal sebagai berikut:

“Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk datang menghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan yang pertama berikutnya untuk mengajukan gugatan serta membuktikan kebenarannya.”

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, maka dapat diketahui dengan jelas bahwa alasan-alasan yang wajib dipergunakan dalam permohonan peletakan sita jaminan adalah adanya persangkaan yang beralasan bahwa:

- Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk:

Hal - 41 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- Menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat;
- Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
- Barang yang diletakkan sita jaminan merupakan barang milik Tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;

Bahwa unsur-unsur ini merupakan satu kesatuan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara unsur yang satu dengan unsur yang lainnya.

13. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodir oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983, yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas:

- a. Bahwa Penggugat seharusnya dapat menguraikan tentang alasan atau indikasi maupun bukti yang menunjukkan persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat II akan menggelapkan tanah Penggugat, karena sesuai Fakta dalam Gugatan aquo, Penggugat lah yang menguasai tanah yang dibelinya dari Tergugat I, sehingga permohonan Sita Jaminan tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 227 H.I.R. dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas;
- b. Bahwa tidak ada fakta yang beralasan maupun bukti yang dapat menunjukkan adanya persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat II akan menjauhkan dan atau mengalihkan tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dengan maksud untuk menjauhkannya dari kepentingan Penggugat, karena Tergugat II pun tidak mengetahui objek tanah yang diperjual belikan Penggugat dengan Tergugat I.

15. Dengan demikian, tidak dipergunakannya alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, sudah seharusnya permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis hakim yang terhormat.

Hal - 42 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



F. PERMOHONAN TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM UNTUK DIKABULKAN

16. Bahwa Tergugat II keberatan dan menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Gugatan halaman 12 agar putusan dalam perkara ini berlaku secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada perlawanan, banding ataupun kasasi dan permintaan uang dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Vide Petitum angka 13*). Keberatan dan penolakan tersebut berdasarkan pada:

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1978, tanggal 1 April 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali "dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan." putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan.
- b. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan akan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu:
 - i. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
 - ii. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - iii. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
 - iv. Pokok-pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - v. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 32 Rv;

Hal - 43 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



- vi. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok perkara gugatan yang diajukan.
- vii. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

17. Bahwa dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat *a quo* sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat untuk dijatuhkannya Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana tersebut di atas. Selain itu mengenai tidak ada alasan untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat menolak dalil tuntutan Penggugat agar dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak berdasar hukum yang berlaku dan terkait uang paksa (*dwangsome*) yang diminta tidak didasarkan pada Posita Penggugat karena dalam Posita Penggugat tidak satupun dalil yang meminta uang paksa (*dwangsome*) sehingga Petitem yang tidak didasarkan oleh uraian dalam Posita tidak beralasan untuk dikabulkan dan membuat gugatan menjadi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libelium*).

DALAM REKONPENSI.

Bahwa bagian dalam Kompensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonpensi ini. TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI TELAH MENGAJUKAN GUGATAN TANPA DASAR HUKUM YANG SAH DAN DENGAN MOTIF SERTA ITIKAD TIDAK BAIK UNTUK MENDAPATKAN KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA SEHINGGA MELANGGAR HAK SUBJEKTIF PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT II KONPENSI DAN HAL TERSEBUT MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Selanjutnya, TERGUGAT II KONPENSI akan disebut PENGGUGAT REKONPENSI, dan PENGGUGAT KONPENSI akan disebut TERGUGAT REKONPENSI

1. Bahwa pengajuan gugatan merupakan hak setiap warga negara yang dijamin dan dilindungi oleh hukum di Indonesia. Namun demikian penggunaan hak tersebut bukan tanpa batasan, melainkan dibatasi oleh hak warganegara lainnya dengan kata lain penggunaan hak seseorang tidak boleh melanggar dan merugikan hak orang lain.

Hal - 44 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



2. Bahwa demikian pula dengan hak mengajukan gugatan kepada suatu *person* perdata, haruslah dilandasi oleh kepentingan hukum, alasan serta dasar hukum yang cukup. Pengajuan suatu gugatan harus ada kepentingan hukum yang cukup atau yang disebut dengan *point d'interet*, *point d'action*. Demikian pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 dan 64.
3. Selain itu Mahkamah Agung juga membenarkan adanya persyaratan kepentingan hukum yang cukup dalam pengajuan suatu Gugatan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971 sebagai berikut:

"suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"

Berdasarkan hal tersebut diatas, tidak adanya dasar dan hubungan hukum serta alasan yang cukup maka gugatan tersebut bukan hanya tidak dapat dikabulkan, melainkan juga sesungguhnya telah melanggar dan merugikan hak subjektif orang lain dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

4. Dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta dalam gugatan yang diajukan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I sudah mengetahui/menyadari sepenuhnya bahwa kedudukan Tergugat II tidak ada kaitannya dengan Perjanjian yang dilakukan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I dengan TERGUGAT I KONPENS I, dan mengetahui bahwa tanah milik PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS I sudah memiliki Sertifikat, yang mana tanah yang sudah bersertifikat tersebut tentunya letak dan ukurannya sudah bisa dipastikan, sehingga sangat tidak berdasar kalau TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I mengait-ngaitkan tanah yang dibelinya dari TERGUGAT I KONPENS I bersinggungan dengan tanah milik PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS I;
5. Bahwa TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I juga menyadari bahwa dia tidak pernah bertemu, tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum dan tidak pernah bersinggungan dengan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I, sehingga dengan sadar TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS I menarik PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS I dengan maksud ingin menyusahkan PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS I;

Hal - 45 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



6. Bahwa gugatan TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSIBERTENTANGAN dengan hukum, dimana gugatan tersebut pada pokoknya hendak mengajukan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir milik PENGGUGAT REKONPENSITERGUGAT II KONPENSIPada hal diketahuinya bahwa Sertipikat Hak Milik Tersebut diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, atau tepatnya pada tanggal 30 Juni 1981 (34 tahun yang lalu), dimana sesuai dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

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

Peraturan ini juga telah secara konsisten dijalankan pengadilan, halmana tercermin dari beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI.

Bahwa nyata-nyata Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir diterbitkan Turut Tergugat II Kompensi pada tahun 1981 atas nama MAIN dan dikuasainya terus menerus dan pada Maret tahun 2001 dijual kepada HASAN dan pada Mei tahun 2001 Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi membelinya. Dalam kurun waktu tersebut lokasi tanah selalu dikuasai dan diduduki oleh masing-masing pemilik, sehingga tidak ada dasar dan atau celah hukum yang dimiliki Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk menyatakan tanah yang dibelinya dari Tergugat I Kompensi adalah sama dengan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi, hal ini dibuktikan juga bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi tidak mengenal Tergugat I Kompensi dan tidak pernah berada dilingkungan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi, sehingga kalau dalil Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengatakan

bahwa sebelum membeli tanah dari Tergugat I Kompensi, tanah tersebut dikuasai Tergugat I Kompensi, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang dimaksud bukanlah tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi.

Hal - 46 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



7. Bahwa selain telah pelanggaran tersebut di atas, proses Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I Kompensi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., juga telah melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:
- “PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)”.*
8. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT sudah seharusnya mengetahui Peraturan Kepala BPN tersebut sehingga jika dia menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN tersebut melakukan Pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), maka permasalahan aquo tidak akan terjadi, akan tetapi secara sadar Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT melanggar kewajibannya yang akibatnya merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi dengan ditarik-tarik sebagai Tergugat II dalam gugatan kompensi aquo;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas sangat jelas dan terang benderang bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, malah Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, Tergugat I Kompensi dan Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan telah melanggar Pasal 32 Ayat (4) menjalankan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PPAT Indrarini Sawitri, SH., melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ;
10. Bahwa pengajuan Gugatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KOMPENSI jelas bertujuan untuk mengganggu ketentraman PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT II KOMPENSI hal mana merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dengan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan tindakan tersebut. Hal ini sebagaimana dipertimbangkan dalam Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 1228/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Februari 2008

Hal - 47 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



dalam perkara antara Bulog melawan PT. Goro Batara Sakti dan Tommy Soeharto, yang dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa ternyata dalam perkara ini tergugat rekompensi/penggugat konpensi walaupun MENYADARI SEPENUHNYA telah menerima pembayaran penyelesaian tanggungjawab perdata terhadap kerugian yang timbul tersebut, tetapi ternyata menuntut lagi pembayaran ganti kerugian tersebut dan mengingkari fakta yang sebenarnya yang mana hal ini menunjukkan adanya ITIKAD JAHAT atau ITIKAD TIDAK BAIK dari tergugat rekompensi/penggugat konpensi dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang (penggugat konpensi/tergugat rekompensi) dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Menimbang bahwa hal tersebut tidak dapat ditolerir secara hukum, karena dapat merusak tatanan/sistem hukum nasional dan ditiru orang-orang yang ingin berbuat jahat dan mempunyai itikad buruk dengan memanfaatkan lembaga resmi peradilan untuk melegalkan perbuatan jahat dan tidak baik tersebut.”

11. Bahwa perluasan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919* yang tidak lagi mengkualifikasikan adanya pelanggaran undang-undang semata, namun juga adanya pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dan tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban hukum dikualifikasikan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum. Hal ini terjadi karena adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, (*Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88*)

12. TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSII yang telah mengetahui dan menyadari sepenuhnya bahwa dirinya tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang cukup untuk menggugat, namun tetap saja mengajukan gugatan merupakan suatu bentuk itikad tidak baik yang telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT II KONPENSII dan bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT REKONPENSIPENGGUGAT KONPENSII serta tentunya hal tersebut juga bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan dalam

Hal - 48 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



pergaulan hidup di masyarakat dan nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

13. Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, terlihat bahwa gugatan konpensi yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS hanya mengada-ada dan diajukan berdasarkan itikad tidak baik dan nyata-nyata melanggar Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dilakukan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan itikad tidak baik dari TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS tersebut. Perbuatan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT tersebut jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

14. Oleh karena TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT II KONPENS maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS menuntut kerugian materiiil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah). dan gugatan immateriiil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliyun rupiah) karena perbuatan TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS telah menyebabkan rusaknya reputasi PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS, serta PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT II KONPENS kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menghadapi gugatan konpensi yang diajukan dalam perkara a quo.

PETITUM

Berdasarkan uraian dalil hukum dan penolakan-penolakan di atas, TERGUGAT II dalam Konpensi dan Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menerima dalil-dalil TERGUGAT II dalam Konpensi

Hal - 49 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat dalam Rekonpensi dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, baik Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut maupun Eksepsi lainnya untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menolak permohonan Putusan Serta Merta dan Tuntutan Uang Paksa yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM GUGATAN REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT II KONPENSI;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang diatur di Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT II KONPENSI materil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal - 50 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 13 Januari 2015 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa tanggapan Turut Tergugat I pada poin 10 gugatan Penggugat, memang benar Turut Tergugat I telah membuat Akta Jual beli terhadap tanah seluas 16.835 m² (Enam belas ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 50/ Tanjung Pasir, Akta Jual Beli No. 353/2001, tanggal 21 Mei 2001 dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Tangerang.
3. Bahwa apapun keadaan objek jual beli sepenuhnya menjadi tanggung jawab penjual dan pembeli, sedangkan tugas dari Turut Tergugat I adalah membuat Akta Jual Beli sesuai dengan permintaan dari Penjual dalam hal ini adalah Hasan dan Pembelinya adalah Suryanto Arip dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 50 / Tanjung Pasir;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir milik Hasan selaku penjual telah mendapatkan keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan;
5. Bahwa tanggapan Turut Tergugat I pada poin 12 gugatan Penggugat, tidak benar dan sangat berlebihan kalau dikatakan Turut Tergugat I tidak cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 353/2001 tertanggal 21 Mei 2001, Turut Tergugat telah cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual beli terhadap tanah berdasarkan sertifikat hak milik No. 50 / Tanjung Pasir yang terdaftar dan sesuai dengan daftar yang ada pada Turut Tergugat II, dan telah meminta dokumen identitas penjual dan pembeli;
6. Bahwa tidak benar kalau Penggugat mengatakan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Turut Tergugat I telah melakukan tugas dan kewajiban selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai prosedur, tidak menerbitkan akta jual beli terhadap hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik yang tidak terdaftar pada Turut Tergugat II;
7. Bahwa tanggapan Turut Tergugat I pada poin 16 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I menerbitkan Akta Jual beli sebagaimana tersebut diatas berdasarkan alas hak yang sah Sertifikat Hak Milik No. 50 / Tanjung Pasir

Hal - 51 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sesuai dengan daftar yang ada pada Turut Tergugat II, dengan demikian akta jual beli yang turut tergugat terbitkan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk dapat kiranya memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dalil-dalil Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Jual Beli No. 353/2001 yang diterbitkan Turut Tergugat I;
3. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum pihak yang dikalahkan dalam perkara ini untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 13 Januari 2015 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAMEKSEPSI :

1. Eksepsi Kewenangan Absolut

Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik senggung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat.

Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai *apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat*. Akan tetapi pada posita Penggugat pada angka 17 halaman 8 yang mendalilkan *"Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.50/Tanjung Pasisir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut petitum Penggugat pada angka 7 halaman 11 yang memohon "Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 50/Tanjung Pasisir dalam prosedur penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum;"*

Bahwa pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan

Hal - 52 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide*. Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

2. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak),

- a. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam Surat Gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan, serta pada petitum Penggugat pada angka 6 halaman 11 yang memohon "*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 353 /2001, tertanggal 21 Mei 2001 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum*";
- b. Bahwa didalam pembuatan Akta Jual Beli No. 353/ 2001 tanggal 21 Mei 2001 tentunya ada subjek/pihak-pihak yang terlibat didalamnya; ,
- c. Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan subjek/pihak Penjual dalam Akta Jual Beli No. 353/2001 tanggal 21 Mei 2001;
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/ 1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/ PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No. 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan. Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehubungan dengan permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah/balikhnama, Turut Tergugat II menyatakan bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam memproses permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah

Hal - 53 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



atas nama Seseorang/ Badan Hukum tersebut, sudah merupakan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II untuk memprosesnya, dan sudah dilakukan sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sudah sesuai dengan prosedur, akan tetapi pada petitum Penggugat pada angka 5 halaman 10 yang memohon "*Menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigdaad);*"

Penggugat tidak dapat hanya dengan mengatakan dan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat, sebab haruslah dibuktikan terlebih dahulu akan kebenarannya, apakah Turut Tergugat II telah salah dalam memproses permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah, akan tetapi Penggugat sendiri tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa dan dimana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, sehingga telah mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan akan kepentingannya dengan proses penerbitan serta pencatatan peralihan terhadap Sertipikat a quo;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam melakukan tugas dan fungsinya tidak ada yang melanggar hukum maupun melakukan perbuatan melawan hukum.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa yang menjadi objek perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 50/Tanjung Pasir, Gambar Situasi tanggal 08 Juli 1981 No. 2920 seluas 16.835 m²;
4. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat angka 2, 3, 4 dan 5 halaman 2, 3 dan 4 yang pada intinya Penggugat mendalilkan tanah a quo diperoleh dari Tergugat I dengan cara jual beli, selama proses jual beli Penggugat telah

Hal - 54 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



memeriksa, segala kelengkapan dan dibuatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa sepatutnya Penggugat sebelum melakukan jual beli mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* terhadap tanah a quo;
- b. Bahwa yang berhak mengeluarkan pernyataan terhadap bidang tanah belum diterbitkan sertipikat adalah Kantor Pertanahan setempat, bukan semata-mata pemilik bidang tanah, dalam hal ini Tergugat I;
- c. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dapat dinyatakan cacat hukum, karena melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) yang berbunyi "*PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).*";
- d. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli tanggal 24 Desember 2013 No. 1869/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., cacat administrasi pada saat pembuatannya, sehingga mengakibatkan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa posita gugatan Penggugat angka. 12 halaman 7 yang pada intinya mendalilkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemefiksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah a quo telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 50/ Tanjung Pasir, adalah suatu dalil yang mengada-ada, karena Akta Jual Beli No. 353/ 2001 tanggal 21 Mei 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Sury Wijaya, SH.. Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, bukanlah sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milli: No. 50/ Tanjung Pasir;
6. Bahwa petitum Penggugat pada angka 5 halaman 11 yang pada intinya memohon "*Menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatigdaad)*", dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa Turut Tergugat II sebagai Petugas Pencatat Administrasi

Hal - 55 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah dalam melaksanakan pencatatan pendaftaran dan peralihan terhadap objek a quo telah sesuai dengan tugas dan fungsinya dengan mempedomani Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu, *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

c. Bahwa Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan : *"Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Unclling-Undang Hukum perdata Indonesia, suatu perbuatan melazvan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

1. *Ada Suatu Perbuatan.*
2. *Perbuatan Itu Melawan Hukum.*
3. *Ada Kesalahan dari Pelaku.*
4. *Ada Kerugian Korban.*
5. *Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. "*

d. Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum;

e. Bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan perbuatan Turut Tergugat II jelas tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, karena segala tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;
- 2) Turut Tergugat II tidak melakukan kesalahan apapun, karena Turut Tergugat II dalam menjalankan kewenangannya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa pada Petitum Penggugat angka 14 halaman 11 yang memohon *"Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi (uit voerbaar bij voraad);"* dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Hal - 56 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "*agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding.*";
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar : "*hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan niendapat kesulitan dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*"
- c. Bahwa permohonan Para Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) haruslah dapat dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai , akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR_:

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

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan akhir, Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 17 Februari 2015 dengan dihadiri Kuasa Hukum pihak-pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal - 57 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Eksepsi kewenangan mengadili absolut dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 605/Pdt.G/2014/PN Tng.
3. Memerintahkan melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir:

Menimbang, bahwa setelah selesai pemeriksaan perkara, maka hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 Juli 2015, dengan dihadiri oleh kuasa pihak pihak yang berperkara tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I yang amar putusannya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKOMPENSI :

- Mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat rekompensi/Tergugat II kompensi sebahagian ;
- Menyatakan Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menolak gugatan Penggugat rekompensi untuk selebihnya ;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.116.000,- (satu juta seratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas putusan hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2015

Hal - 58 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh kuasa pihak pihak yang berperkara tanpa dihadiri Turut Tergugat I, maka Pembanding /semula Penggugat telah menyatakan banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa atas putusan hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 Juli 2015 dengan dihadiri oleh kuasa pihak pihak yang berperkara tanpa dihadiri Turut Tergugat I, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Turut Tergugat I berdasarkan Surat Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng pada 2 Mei 2017.

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015 maka Pembanding/ semula Penggugat, telah menyatakan banding pada tanggal 5 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian permintaan banding tersebut adalah dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang;

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II sebagaimana ternyata dari Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing tanggal 6 Februari 2016, 11 Desember 2015, 30 Desember 2015 dan 8 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya, maka Pembanding telah mengajukan Memori bandingnya sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Oktober 2015 dan Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II sebagaimana ternyata dari Pemberitahuan/ Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Banding yang diajukan Pembanding, maka Terbanding II/ Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya sebagaimana ternyata dari Tanda Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang dan Kontra Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Pembanding dan kepada Terbanding I, turut Terbanding I, Turut Terbanding II sebagaimana

Hal - 59 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Risalah/Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan dalam 14 (empat belas) hari sejak hari berikutnya diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (Inzage) kepada pihak-pihak berperkara, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tanggal 30 Oktober 2017 pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015 dan menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tidak teliti dalam memeriksa bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat sehingga dalam memutus perkara tidak mencerminkan rasa keadilan.
- Bahwa dari fakta yang terungkap dipersidangan Tingkat Pertama obyek perkara adalah milik adat Terbanding I yang dibeli oleh Pembanding sesuai Akta Jual beli nomor 1869/2013 tanggal 24 Desember 2013 oleh Karena itu Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang Undang.
- Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 74 alinea 3, isi pertimbangan Majelis Hakim sangatlah kontradiktif. Disatu sisi Majelis Hakim mengatakan tidak ada ketentuan Undang Undang yang mengatakan Girik sebagai alas hak adat untuk kepastian hukum akan tetapi disatu sisi Majelis Hakim mengatakan umumnya atas tanah-tanah adat yang belum didaftarkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya atas tanah adat masyarakat dipedesaan, pemegang suatu Girik adalah mereka yang menguasai/ mengusahai dengan membayar kewajiban pajak

Hal - 60 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanahnya dan dianggap pemilik sepanjang mereka mengusahi dan memperoleh tanahnya dengan etikad baik dan pihak lain tidak ada yang keberatan dengan membuktikan sebaliknya.

Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 75 alinea 3 dan pertimbangan pada halaman 76 dan 77 alinea 3 serta halaman 80 alinea pertama.

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas Pembanding maka cukup berasan Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015 untuk dibatalkan dan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut:
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015.
- MENGADILI SENDIRI
- DALAM KONPENSI
- DALAM PROVISI
- Mengabulan Tuntutan Provisi Penggugat
- DALAM EKSEPSI
- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya
- DALAM POKOK PERKARA
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- REKONPENSI
- Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat rekonpensi/ Tergugat II Konpensi seluruhnya.
- DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI
- Menghukum para Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding II/ Tergugat II dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 11 Januari 2016 menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil- dalil yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori bandingnya, Karena Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015 telah tepat, benar dan dipertimbangkan berdasarkan fakta- fakta dan bukti- bukti yang terungkap dipersidangan serta telah mencerminkan rasa keadilan yang sebenarnya.

Bahwa Memori berdasarkan keberatan yang diajukan obanding hanya melakukan pengulangan-pengulangan saja atas dalil- dalil yang diajukannya pada gugatan dan repliknya dimana terhadap dalil tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sudah memeriksa dan

Hal - 61 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dalam putusan Nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015.

Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding tidak memiliki dasar, selanjutnya Terbanding II mohon Majelis Hakim Tinggi memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari pembanding untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 605/Pdt.G/2014/PN Tng.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau landasan pernyataan pihak pembanding dalam memori bandingnya masing-masing maupun dasar atau landasan alasan pernyataan Terbanding dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan pada peradilan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena telah lengkap dan tepat secara keseluruhan dipertimbangkan hakim tingkat pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 605/Pdt.G/2014 /PN Tng tanggal 28 Juli 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, dan hal-hal yang dikemukakan Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya, maka Pengadilan Tinggi, sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 605/Pdt.G/2014/ PN Tng tanggal 28 Juli 2015 dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding. Dengan demikian pula, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 605/Pdt.G/2014/ PN.Tng tanggal 28 Juli 2015 dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015 dikuatkan maka pihak Pembanding /Penggugat, tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Pasal 24 UUD RI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 Tentang

Hal - 62 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Jo. Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding /Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Nomor : 605/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 28 Juli 2015, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/ Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2017, oleh kami PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim Anggota SITI FARIDA MT, S.H., M.H., dan DR. H. SUNARJO, S.H., M.Hum., dan putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: Selasa, tanggal; 18 Juli 2017, oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas dibantu, YANTO BUDIYANTO S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri kedua pihak-pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD.

TTD.

SITI FARIDA MT, S.H., M.H.

P. NAPITUPULU, S.H., M.Hum.

TTD.

DR. H. SUNARJO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

TTD.

YANTO BUDIYANTO, S.H.

Hal - 63 - dari 64 Hal. Putusan No. 47/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding :

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)