



**P U T U S A N**

**NOMOR 111/PDT/2018/PTBTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT ASIAPLAST INDUSTRIES Tbk**, beralamat di Jl. KH. E.Z. Mutaqien No.94 RT. 004/RW. 002 Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Tangerang, dalam hal ini memilih kediaman hukumnya di kantor kuasanya bernama Tantawi J. Nasution, SH., Emmanuel Christianto, SH., Bobby Roganda P. Manalu, SH., Agus Abadi, SE.,SH. dan Iqmal Dawami, SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara dan Penasihat Hukum, WJN TANTAWI & PARTNERS, beralamat di Menteng Square Blok AR-18 Jl. Matraman Raya No.30 E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2017, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat**.

**M E L A W A N**

1. **HANDOYO SANTOSO**, beralamat di Jl. Kebayoran Lama No.557 Rt.006/Rw.001, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya bernama Andi Agus Ismawan, S.H.,M.H., Hosland Benjamin Hutapea, S.H., Christien Agung, S.H.,M.H., Alfi Noormansyah, S.H., dan Yopy Firman Rizki, S.H., M.H.para Advokat pada JUSTITIA AGUNG Law Firm, beralamat di Jl. Dharmawangsa XI No. 2, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.003/SK-JA/III/18 tanggal 29 Maret 2018, selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat**.
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jl Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kota Tangerang Propinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imbiar, SH., Saleh Yahya, SH.MKn, Rahma, SH., Marlin Ardiningsih, S.Kom, Esther Lina,

Halaman 1 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



S.Si., dan Romlih, Keenamnya Warga Negara Indonesia memilih domisii pada kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.502/600.7.36.13/VI/2017, tanggal 22 Juni 2017, selanjutnya disebut Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I.

3. PT BANK CENTRAL ASIA,berkedudukan di Menara BCA, Grand Indonesia, Jl. M.H Thamrin No.1 Jakarta 10310, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Bibit Gunawan, Edward Sulistyo Nugroho, Adityo Bagus Rihandono, Filisa Konifianti, Gunito Wicaksono, Joko Bandung Pamungkas, Frank Hizkia Pebrianto Purba, Ivna Adisurya, Christy Natalia Br. Tampubolonberdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 467/ST/DIR/2017 tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya disebut Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II.

#### Pengadilan Tinggi Tersebut

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 111/PDT/2018/PTBTN tanggal 1 Agustus 2018 tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017.

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi terhadap Tergugatdan para Turut Tergugat, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20April 2017 dengan register perdata Nomor:280/Pdt.G/2017/PN.Tng, mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

**PENGUGAT ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH YANG TERLETAK DI DESA GEMBOR KECAMATAN JATIUWUNG, KABUPATEN TANGERANG SELUAS 12.610 M2**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Penggugat, dengan luas 12.610 M2, Gambar Situasi Nomor 2850 tertanggal 9 Juni 1984, yang berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang ("Tanah Obyek Sengketa"), dimana tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat melalui jual – beli dengan pemilik yang sebelumnya yakni Saudara Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991 dibuat dihadapan Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaya, S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang, yang mana kemudian peralihan hak ini telah dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 13 Mei 1991, Warkah No.1987, hal tersebut membuktikan kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No.548/Gembor telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".*

Dengan demikian perolehan tanah & kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No.548/Gembor telah SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

2. Bahwa SHM No. 548/Gembor terbit pada tanggal 9 Juni 1984, seharusnya bila ada pihak-pihak yang merasa keberatan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari dapat mengajukan keberatan sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun ternyata tidak ada satupun pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat tanah tersebut, maka demi hukum tanah tersebut adalah sah milik Penggugat.
3. Bahwa oleh karena terbitnya hak atas tanah SHM No.548/Gembor diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka jelas dan nyata SHM No. 548/Gembor tidak perlu diragukan lagi keabsahannya dan sudah selayaknya Penggugat sebagai pemilik yang sah dilindungi oleh hukum.

**PENGUASAAN FISIK DAN PENDIRIAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT DIATAS TANAH SHM NO.548/Gembor**

Halaman 3 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MILIK PENGGUGAT ADALAH TINDAKAN PENYEROBOTAN (ILEGAL) & MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

4. Bahwa ternyata tanah SHM No.548/Gembor milik Penggugat dikuasai dan diduduki oleh Tergugat, dimana Tergugat secara diam – diam, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat mendirikan bangunan pabrik diatas tanah milik Penggugat tersebut.
5. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa diatas tanah SHM No.548/Gembor milik Penggugat telah terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.605/Ket-36.71.300.7/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015 yang diajukan oleh Tergugat.

Pemberian Hak Guna Bangunan dengan No.1760/Gembor tersebut kepada Tergugat, tentu tidak dapat dilepaskan dari peranan Turut Tergugat I (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang).Peranan dari Turut Tergugat I adalah kelalaian (tidak cermat dan tidak hati-hati) yang sangat fatal, karena data-data tanah Penggugat dalam sertifikat No.548/Gembor pasti ada dikantor Badan Pertanahan Kota Tangerang yang sudah ada sejak tahun 1984. Sehingga menimbulkan pertanyaan: Kenapa tanah tersebut bisa diberikan kepada orang lain, sedangkan tanah tersebut jelas-jelas milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat No.548/Gembor?

6. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat 1760/Gembor tersebut yang berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam sertifikat No.548/Gembor, telah menimbulkan tumpang tindih hak atas sebidang tanah yang sama. Pada hal tanah dalam perkara aquo adalah sah milik Penggugat karena jelas SHM No. 548/Gembor tersebut masih tercatat di kantor Turut Tergugat-I dan terbitnya SHM No. 548/Gembor atas nama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor.
7. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 6 diatas, jelas dan nyata bahwa Tergugat dalam membeli tanah objek sengketa tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik karena tidak cermat dan sengaja dengan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu perihal status tanah yang dimaksud, bahkan secara diam-diam Tergugat telah membangun pabrik diatas tanah Penggugat tersebut.Akibat daripada itu

Halaman 4 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas, Penggugat telah dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang dibantu oleh Turut Tergugat I tersebut karena Penggugat tidak dapat menikmati tanah tersebut.

8. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat, oleh karena itu Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada pihak Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta Raya (Polda Metro Jaya) atas tindakan penyerobotan tanah yang dilakukannya terhadap tanah SHM No.548/Gembor milik Penggugat, hal ini sebagaimana tercantum dalam Tanda Bukti Lapor No. TBL/1383/III/2017/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 20 Maret 2017.
9. Bahwa dengan terbitnya SHGB No.1760/Gembor, Turut Tergugat I jelas telah melawan hukum dengan melanggar pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Undang-undang No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, karena Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, termasuk dan tidak terbatas dalam menyewakan, menggadaikan, menjaminkan, mengagunkan tanah tersebut kepada pihak manapun juga. Maka dari itu jelas penerbitan SHGB No.1760 atas nama Tergugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan cacat hukum. Dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah merugikan Penggugat.

Pasal 24 ayat 1:

*"Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah".*

Pasal 24 ayat 2:

*"Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan".*

10. Bahwa seharusnya pemberian hak atas tanah dilakukan dengan memastikan bahwa diatas tanah tersebut sudah clear and cleand dari segala permasalahan, termasuk dengan memastikan diatas tanah tersebut tidak melekat hak atas tanah orang lain yang telah ada sebelumnya. Namun faktanya dalam perkara aquo, Sertifikat Hak milik No. 548/Gembor terbit sejak tahun 1984 dan telah terdaftar terlebih dahulu di kantor Turut Tergugat ketimbang SHGB No. 1760/Gembor

Halaman 5 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat. Hal ini jelas membuktikan bahwa timbulnya SHGB No. 1760/Gembor tersebut diatas tanah milik Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I.

11. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Tergugat telah secara sengaja melawan hukum, melanggar hak subyektif Penggugat yang dilindungi oleh hukum dan undang-undang sehingga tindakan Tergugat tersebut telah melanggar hak subyektif Penggugat dan asas kepatutan yang hidup dalam masyarakat dan dengan demikian Tergugat secara salah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

TINDAKAN TERGUGAT YANG MENJAMINKAN TANAH MILIK PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

12. Bahwa dalam putusan perkara TUN No. 29/G/2015/PTUN-SRG tanggal 3 Maret 2016 yang merupakan perkara terdahulu dimana Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang berperkara, pada point 9.3.2.1 halaman 21 diketahui bahwa Tergugat telah menjaminkan tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat II dimana Tanah Obyek Sengketa dijadikan obyek pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I No.1750/2001 pada PT BANK CENTRAL ASIA Cabang Kuningan Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.110/2001 tanggal 16 November 2001, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 26.500.000.000 (dua puluh enam milyar lima ratus juta rupiah).
13. Bahwa pemberian hak tanggungan yang diberikan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat dilakukan secara tidak cermat, tidak teliti dan tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh perbankan, dimana dalam hal ini pembebanan hak tanggungan dilakukan terhadap tanah milik Penggugat, dengan demikian pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan secara melawan hukum.
14. Bahwa kemudian Turut Tergugat I mengeluarkan SKPT No.605/Ket-36.71.300.7/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015 yang pada intinya menyatakan bahwa SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat telah tumpang tindih dengan beberapa Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain, dimana salah satunya adalah SHM No.548/Gembor atas nama Penggugat.
15. Bahwa dengan adanya SKPT tersebut, hal ini membuktikan bahwa tanah SHM No.548/Gembor milik Penggugat tercatat dan terdaftar

Halaman 6 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



dalam data Turut Tergugat I sehingga kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No.548/Gembor sah secara hukum, selain itu dengan adanya SKPT tersebut membuktikan bahwa Tergugat TELAH MENJAMINKAN TANAH MILIK ORANG LAIN (In Casu Tanah Milik Penggugat) kepada Turut Tergugat II demi mendapatkan pinjaman dana/pembebanan hak tanggungan, maka dapat dibayangkan berapa nilai keuntungan yang telah dinikmati oleh Tergugat selama ini, sedangkan diketahui penerbitan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat dilakukan SECARA TIDAK SAH/CACAT HUKUM.

16. Bahwa dengan cacat hukumnya SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat, maka terhadap Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I No.1750/2001 pada PT BANK CENTRAL ASIA Cabang Kuningan Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.110/2001 tanggal 16 November 2001, dikarenakan Turut Tergugat II kurang cermat dan tidak teliti atas agunan yang diterima dari pihak yang tidak berhak atas aset tersebut, maka akibat daripada itu menjadi cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum.

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT**

17. Bahwa oleh karena akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tersebut diatas, telah mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT, yang mana hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata (BW) yang menyatakan sebagai berikut:

*"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) dan telah menimbulkan kerugian-kerugian bagi pihak PENGGUGAT, yang mana hal-hal tersebut diatas telah dapat disimpulkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:

- I. Suatu Perbuatan Melawan Hukum - *adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum.*

Dalam ajaran ilmu Hukum, suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:



- a. Bertentangan dengan Undang-Undang.
- b. Bertentangan dengan kebiasaan dan adat istiadat.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Tergugat telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat tanpa seijin dari pemilik tanah yang sah yaitu Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak subyektif dan kepatutan dalam masyarakat.

II. Kerugian - *adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat.*

Akibat perbuatan Tergugat menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat akibatnya Penggugat kehilangan kesempatan untuk menggunakan tanah tersebut secara ekonomis tanah sertifikat SHM No. 548/Gembor, dimana Penggugat TIDAK DAPAT MENIKMATI HAKNYA ATAS TANAH DIMAKSUD SEHINGGA RENCANA – RENCANA BISNIS/KESEMPATAN BISNIS YANG AWALNYA DIMILIKI OLEH PENGGUGAT TERHADAP TANAH TERSEBUT MENJADI HILANG, SEHINGGA MENIMBULKAN KERUGIAN BAIK SECARA MATERIL MAUPUN IMMATERIL.

III. Kesalahan dan Kelalaian - *adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat.*

Tergugat telah menguasai, mendirikan bangunan tanpa seijin pemilik di atas tanah milik Penggugat yang mana hal tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

IV. Hubungan Kausal - *adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.*

Bahwa Kerugian yang diderita Penggugat tersebut adalah akibat langsung (kausaliteit) perbuatan yang melawan hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat.

18. Bahwa Turut Tergugat I juga digugat dalam perkara ini, karena Turut-Tergugat I sebagai pihak yang menerbitkan SHGB No. 1760/Gembor telah bertindak tidak cermat karena bertentangan dengan pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 sehingga mengakibatkan kerugian Penggugat.

Halaman 8 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Turut Tergugat II juga digugat dalam perkara ini karena Turut Tergugat II memberikan pinjaman kepada Tergugat dengan membebaskan Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa, dikarenakan Hak Tanggungan tersebut diterima dari pihak yang tidak berhak.
20. Bahwa akibat timbulnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat meliputi kerugian materil dan imateril, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil

Kerugian akibat dikuasainya bidang tanah milik Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat oleh Tergugat dengan cara mendirikan bangunan diatas tanah tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan oleh Penggugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati tanah yang dimaksud, maka tanah tersebut wajib dikembalikan secara fisik dalam keadaan kosong/semula serta terbebas dari beban apapun juga kepada Penggugat atau jika Tergugat tidak bisa menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat maka Tergugat wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp.2.500.000, per meter persegi (harga pasar) dikalikan 12.610 M2 adalah sebesar Rp. 31.525.000.000 (tiga puluh satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah).

Penggugat telah kehilangan untuk memanfaatkan atas tanah tersebut sejak Tergugat mendirikan bangunan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan No. 647/127 pada tahun 1995 sampai dengan saat ini, sehingga Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan tanah/lahan tersebut yang diperkirakan setiap tahunnya Tergugat mendapatkan keuntungan komersial atas penggunaan tanah milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 500.000.000/tahun dikalikan 22 (dua puluh dua) Tahun menjadi sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), dan Tergugat harus mengganti uang kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut.

- b. Kerugian Imateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan rencana – rencana bisnis/kesempatan bisnis yang awalnya dimiliki oleh Penggugat terhadap tanah tersebut menjadi hilang sehingga Penggugat menjadi terganggu pikiran dan waktunya akibat

Halaman 9 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

**Disclaimer**

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

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



permasalahan tersebut, bahkan nama baik Penggugat di kalangan Pengusaha pun menjadi tidak baik dan Penggugat harus mengeluarkan biaya – biaya perkara termasuk diantaranya biaya jasa hukum Advokat, yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

21. Bahwa oleh karena dahulu telah timbul penyerobotan atas tanah Penggugat tersebut, Penggugat telah kehilangan keyakinan dan kepercayaan terhadap Tergugat sehingga Penggugat mempunyai kekhawatiran terhadap Tergugat akan mengalihkan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.548/Gembor milik Penggugat kepada pihak lain sebelum mendapatkan putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap dalam perkara aquo, oleh karena itu Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini agar berkenan melakukan sita conservatoir terhadap tanah milik Penggugat.
22. Bahwa Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor seluas 12.610 M2 dari Tergugat, wajib menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan kosong, terbebas dari apapun juga.
23. Bahwa oleh karena pengajuan gugatan ini diajukan berdasarkan bukti – bukti otentik, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun kasasi.

Maka: Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tanah yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, seluas 12.610 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan.
6. Menyatakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat.
7. Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir atas tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor seluas 12.610 M2, yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang.
8. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil dan imateriil yaitu:

## Kerugian Materiil

- a. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan secara fisik tanah milik Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor kepada Penggugat dalam keadaan semula/kosong serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri atau jika Tergugat tidak bisa menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, maka Tergugat wajib membayar uang sebagai pengganti atas nilai tanah tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp.2.500.000, per meter persegi dikalikan 12.610 M2 adalah sebesar Rp. 31.525.000.000 (tiga puluh satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah).
- b. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000. (sepuluh juta) perhari, apabila ia lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- c. Memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya selama 22 (dua puluh dua) tahun, sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah).

Halaman 11 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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



Kerugian Immateriil

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat dikarenakan dengan adanya permasalahan ini mengakibatkan Penggugat terganggu pikiran, waktu, rencana baik dan nama baik Penggugat dikalangan Pengusaha menjadi tidak baik termasuk pengeluaran biaya-biaya perkara diantaranya biaya jasa hukum Advokat, dengan total sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap Putusan ini.
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbar bij vooraad*).
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2017 yang isinya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA AQUO**

TERGUGAT sebelum mengajukan jawaban dalam perkara aquo dengan ini mengajukan eksepsi mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo. Adapun alasan – alasan TERGUGAT mengajukan eksepsi kompetensi absolut adalah sebagai berikut:

1. Mohon akta

Bahwa TERGUGAT dengan ini mohon akta terhadap hal – hal yang secara tegas disebutkan dalam uraian posita dan petitum gugatan PENGUGAT yang mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor milik TERGUGAT adalah tidak sah, cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.

Halaman 12 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



Dalam Posita Gugatan angka 9 halaman 4, PENGUGAT mendalilkan sebagai berikut:

*"9. Bahwa dengan terbitnya SHGB No. 1760/Gembor, Turut Tergugat I jelas telah melawan hukum dengan melanggar pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Undang – Undang No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai Atas Tanah, karena Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, termasuk dan tidak terbatas dalam menyewakan, menggadaikan, menjaminkan, mengagunkan tanah tersebut kepada pihak manapun juga. Maka dari itu jelas penerbitan SHGB No. 1760 atas nama Tergugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan cacat hukum. Dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah merugikan Penggugat."*

Selanjutnya dalam Petitum Gugatan angka 4 halaman 9, PENGUGAT meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo sebagai berikut:

*"4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No. 307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku."*

Dari posita dan petitum gugatan aquo adalah PENGUGAT meminta ditetapkannya sertifikat hak atas tanah agar tidak memiliki kekuatan hukum. Sertifikat yang tidak memiliki kekuatan hukum dapat diartikan pula meminta suatu Sertifikat tanah menjadi batal. Dalam posita dan petitum gugatan aquo jelas dimohonkan oleh PENGUGAT adalah mengenai pembatalan sertipikat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I *in casu* Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Oleh karena gugatan PENGUGAT merupakan obyek gugatan tentang pembatalan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dan kaitannya yang berwenang memeriksa dan memutus perkara untuk pembatalan sertipikat adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620 K/PDT/1999 tertanggal 29 Desember 1999 yang mempunyai kaidah hukum 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*

Halaman 13 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





*tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri.”*

Dengan demikian Pengadilan Negeri Tangerang sudah sepatutnya menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo, dan karenanya Pengadilan Negeri Tangerang sebelum memutus pokok perkara aquo sudah sepatutnya mengeluarkan PUTUSAN SELA tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang untuk memutus dan memeriksa perkara aquo

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka TERGUGAT dengan ini mencadangkan haknya (*mereserve*) untuk mengajukan Jawaban dan mohon kepada Majelis Hakim Perkara aquo untuk mengeluarkan putusan sela karena adanya eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh TERGUGAT dan memutus sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT tentang eksepsi kompetensi absolut.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**B. DALAM JAWABAN**

**DALAM EKSEPSI**

**1. GUGATAN AQUO KURANG PIHAK**

Gugatan aquo yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah kurang pihak, karena PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menarik/menyertakan pemilik tanah sebelumnya yang menjadi objek aquo yaitu PT. SANGIANG ALAM PERMAI.

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1760/Gembor (“SHGB 1760/Gembor”) milik TERGUGAT adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, gambar situasi No. 11700 tanggal 1 September 1987. Bahwa SHGB No. 12/Gembor tersebut kemudian dipecah atau dipisah atas nama sendiri yang diantaranya menjadi SHGB No. 1523/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, gambar situasi No. 2111 tanggal 22 Agustus 1990. Kemudian SHGB 1523/Gembor dimaksud dipecah atau dipisahkan sampai habis yang diantaranya menjadi SHGB 1760/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai dan selanjutnya dijual kepada PT. Djajapura Permai berdasarkan Akta Jual Beli No. 159/43/Jatiuwung/1996 tanggal

Halaman 14 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



21 Mei 1996, yang selanjutnya PT. Djajapura Permai menjual kepada TERGUGAT (dahulu bernama PT. Akasa Pandukarya) berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/ 1996 tertanggal 19 Nopember 1996.

Bahwa PENGGUGAT seharusnya juga menarik PT. Sangiang Alam Permai sebagai pihak dalam gugatan ini, karena berdasarkan surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 telah menyatakan secara tegas bahwa penerbitan Sertipikat No. 12/Gembor tercatat atas nama PT. SANGIANG ALAM PERMAI. Dan PT. SANGIANG ALAM PERMAI telah membebaskan tanah – tanah dengan alas hak berupa Girik/Letter C yang menjadi dasar / alas hak dalam penerbitan hak milik – hak milik lainnya termasuk SHM No. 548/Gembor yang didalilkan milik PENGGUGAT.

Dengan demikian guna memperjelas dan mendapatkan titik terang untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, PENGGUGAT sudah seharusnya menarik/menyertakan PT. Sangiang Alam Permai sebagai pihak dalam perkara *aquo*. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara nyata-nyata kurang pihak, maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

## 2. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa PENGGUGAT telah keliru dengan menempatkan Badan Pertanah Nasional Kota Tangerang (BPN) sebagai TURUT TERGUGAT I dalam perkara *aquo*, karena seharusnya BPN Kota Tangerang ditempatkan sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara *aquo*. Bahwa terjadinya tumpang tindih antara SHM 548/Gembor yang didalilkan milik PENGGUGAT dengan SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT adalah dikarenakan adanya perbuatan BPN secara langsung dan bukan akibat perbuatan dari TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 yang menegaskan bahwa akibat adanya perbuatan BPN yang tidak tertib dalam mengadminstrasikan Sertipikat – sertipikat tanah yang telah dibebaskan (tidak dimatikan oleh BPN) termasuk SHM 548/Gembor yang didalilkan milik PENGGUGAT menyebabkan terjadinya tumpang tindih atas tanah *aquo*, sehingga patutlah BPN ikut dijadikan TERGUGAT dalam perkara *aquo* dan bukan sebagai TURUT TERGUGAT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena gugatan yang diajukan PENGGUGAT mengandung diskualifikasi in person maka gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUURLIBEL)

Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur, hal mana terlihat dari apa yang diuraikan dalam dalil gugatan PENGGUGAT tentang letak obyek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya obyek aquo tersebut berada serta batas-batasnya dan dalam gugatannya PENGGUGAT hanya mendalilkan bahwa pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan:

*"Karena didalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas atas letak dan batas-batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak dapat diterima."*

Oleh karena gugatan aquo yang diajukan PENGGUGAT tidak jelas maka sudah selayaknya gugatan aquo harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* masuk dalam pokok perkara.
2. TERGUGAT dengan ini menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui TERGUGAT. TERGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK TANAH SHGB NO. 1760/GEMBOR YANG TERLETAK DI KELURAHAN GEMBOR, KECAMATAN PERIUK KOTA TANGERANG
3. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil – dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 4, yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT secara diam – diam tanpa sepengetahuan dan seizin PENGGUGAT mendirikan bangunan pabrik diatas tanah milik PENGGUGAT.
4. Bahwa TERGUGAT adalah pemilik satu satunya yang sah atas objek tanah SHGB 1760/Gembor, dimana dalam memperoleh SHGB No.

Halaman 16 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1760/Gembor, TERGUGAT telah memenuhi seluruh prosedur perolehan hak atas tanah yang disyaratkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu Pasal 19 jo. 22 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

4.1. TERGUGAT mendapatkan hak atas tanah SHGB 1760/Gembor, berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/1996 tertanggal 19 Nopember 1996 antara PT. Djajapura Permai selaku Penjual dan TERGUGAT (dahulu bernama PT. Akasa Pandukarya) selaku Pembeli, dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hasanusi, SH.

4.2. Selanjutnya pada tanggal 3 Desember 1996, TERGUGAT mendaftarkan peralihan hak SHGB 1760/Gembor berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/1996 tersebut kepada Kantor pertanahan Kota Tangerang.

4.3. Bahwa sebelum dilakukannya jual beli tertanggal 19 Nopember 1996, hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB 1760/Gembor telah beberapa kali beralih, yakni:

4.3.1. SHGB 1760/Gembor adalah berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor (SHGB 12/Gembor) tanggal 1 September 1987, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, Gambar Situasi No. 11700 tanggal 1 September 1987, seluas 450.231 m2.

4.3.2. Bahwa SHGB 12/Gembor tersebut kemudian dipecah atau dipisah atas nama sendiri yang diantaranya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1523/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, gambar situasi No. 2111 tanggal 22 Agustus 1990. Seluas 210.900 m2.

4.3.3. Kemudian terhadap SHGB 1523/Gembor dimaksud dipecah atau dipisahkan sampai habis yang diantaranya menjadi SHGB 1760/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai dan untuk selanjutnya dijual kepada PT. Djajapura Permai berdasarkan Akta Jual Beli No. 159/43/Jatiuwung/ 1996 tanggal 21 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Ny. Nanny Wahyudi, S.H., PPAT wilayah Kotib dan Kabupaten Tangerang.

Halaman 17 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



5. Bahwa dari seluruh uraian perolehan hak atas SHGB 1760/Gembor tersebut telah terbukti TERGUGAT merupakan pemilik yang sah dan atas tanah SHGB 1760/Gembor karena TERGUGAT memperoleh SHGB tersebut dengan cara yang sah, diperoleh dari pemiliknya yang sah pada saat itu yaitu PT. Djajapura Permai, serta telah melalui prosedur peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah mendirikan bangunan pabrik diatas tanah milik PENGUGAT adalah tidak terbukti dan mengada – ada karena faktanya TERGUGAT mendirikan bangunan pabrik diatas tanah SHGB 1760 /Gembor yang merupakan milik TERGUGAT sendiri yang didapat secara sah dan sesuai peraturan yang berlaku.

TERGUGAT ADALAH PEMBELI BIDANG TANAH YANG BERITIKAD BAIK YANG PATUT DILINDUNGI OLEH HUKUM

7. Berdasarkan fakta hukum yang ada, TERGUGAT adalah pemegang SHGB No. 1760/Gembor atas tanah yang terletak di Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang dimana TERGUGAT membelitanah-tersebutdengantitikadbaik

BahwaTERGUGATTelahbertindakselakupembeli yang beritikadbaik(*ter geode trouw*)yaknidenganmelaksanakansemuakewajiban hukum yang melekat pada TERGUGAT sebagai pihak yang membeli dan mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Yurisprudensi MA No.1230 K/Sip/1980 menyatakan:

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”*

Yurisprudensi MA No.251 K/Sip/1958 menyatakan:

*“perlindungan hukum terhdap pihak yang beritikad baik”*

Yurisprudensi MA No. 120 K/Sip/1957 menyatakan:

*“pembeli tanah sawah patut dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan”*

Bahwa menurut hukum, yang dimaksud dengan Pembeli beritikad baik itu adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijual nyaitu dan ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang





yang bukan pemiliknya. Dalam ketentuan 531 KUHPdata dengan tegas dinyatakan.

*“bahwa seseorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila ia memperoleh kebendaan dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya”.*

Dalam suatu hubungan hukum transaksi jual beli tanah, seseorang dapat dikatakan beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal-hal tersebut diatas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah (pembeli) maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah (penjual), termasuk melaksanakan tatacara proses jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena seluruh hak dan kewajiban TERGUGAT telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, serta TERGUGAT telah menempati dan menguasai tanah tersebut secara nyata hingga kini maka menurut hukum harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang tidak boleh dirugikan dan harus dilindungi secara hukum

## SURAT DARI BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG MENEGASKAN BAHWA MASALAH TUMPANG TINDIH ATAS TANAH AQUO BUKANLAH KESALAHAN TERGUGAT

8. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak secara tegas dalil dari PENGUGAT dalam posita gugatannya angka 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa terbitnya SHGB 1760/Gembor telah menimbulkan tumpang tindih hak atas sebidang tanah yang samadalam sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor dimana terbitnya SHM No. 548/Gembor telah lebih dulu terbit dibandingkan SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT.
9. Bahwa terbitnya lebih dulu SHM No. 548/Gembor dibandingkan dengan SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT tidaklah serta merta membuktikan bahwa adanya tumpang tindih di objek tanah aquo adalah kesalahan dari TERGUGAT. Bahwa Badan Pertanahan Kota Tangerang dalam suratnya No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 justru telah memberikan fakta hukum bahwa TERGUGAT adalah pemilik yang sebenarnya atas objek aquo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Adapun isi surat penjelasan dari Badan Pertanahan Kota Tangerang No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 pada bagian akhir suratnya telah menjelaskan sebagai berikut:

“Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, karena dalam Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, telah membebaskan tanah dimaksud dari Girik / Letter C yang juga merupakan dasar / alas hak dalam penerbitan Hak Milik – hak milik dimaksud diatas, tetapi karena masihkurang tertibnya administrasi pertanahan di kantor kami sehingga Sertipikat-setipikat Hak Milik tersebut diatas tidak dimatikan”

11. Bahwa berdasarkan Surat dari BPN tersebut diatas jelas telah terbukti bahwa SHM – SHM termasuk SHM No. 548/Gembor dahulu dimiliki oleh Rudi Kurniawan yang kemudian diakui dijual kepada PENGUGAT, sebagaimana penjelasan dari BPN tersebut seharusnya dimatikan oleh BPN oleh karena telah dilepaskan oleh pemilik sebelumnya kepada PT. Sangiang Alam Permai sebagai dasar penerbitan SHGB No. 12/Gembor. Bahwa persoalan tumpang tindih tersebut juga telah diakui oleh BPN akibat tidak tertibnya administrasi. Bahwa dengan tidak dimatikan SHM No. 548 milik PENGUGAT tersebut justru mengakibatkan kerugian bagi TERGUGAT karena menyebabkan terjadi tumpang tindih diatas tanah milik TERGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo.

**TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PENGUGAT ATAS KEPEMILIKAN BIDANG TANAH SHGB 1760/GEMBOR**

12. TERGUGAT secara tegas menolak dalil PENGUGAT pada angka 17 gugatannya yang mendalikan bahwa TERGUGAT menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik PENGUGAT tanpa seijin dari pemilik tanah yang sah yaitu PENGUGAT adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak subyektif dan keputusan dalam masyarakat.
13. Bahwasebagaimanatelahdiuraikansebelumnyabahwaperolehanhakatastanahyang dimiliki TERGUGAT atas SHGB 1760/Gembor adalah diperoleh TERGUGAT secara sah dan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku, dibeli dengan itikad baik secara terang dan tunai, dengan demikian tindakan menguasai danmendirikanbangunan

Halaman 20 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



diatas tanah milik TERGUGAT sendiri adalah bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur:

- Perbuatan melawan hukum.
- Harus ada kesalahan.
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Oleh karena tidak ada ketentuan atau peraturan perundang – undangan yang dilanggar terkait kepemilikan dan penguasaan tanah SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT, dengan demikian unsur – unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan aquo DITOLAK

**TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT**

14. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam angka 20 posita dan angka 8 petitum gugatannya, dimana PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk membayar kerugian materil total sebesar Rp. 45.525.000.000,- (empat puluh lima milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, karena menurut hukum tidak dapat diterima dan/atau tidak berdasarkan hukum, dimana sampai dengan saat ini tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT.
15. Bahwa tindakan TERGUGAT menguasai tanah dan mendirikan bangunan diatas tanah miliknya sendiri berdasarkan SHGB 1760/Gembor bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena hingga saat ini SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT masih berlaku dan belum ada satu putusan pun yang membatalkan kepemilikan SHGB 1760/Gembor milik TERGUGAT tersebut.
16. Bahwa dengan demikian tuntutan kerugian materil dan immateriil yang diajukan dalam Gugatan PENGGUGAT adalah jelas mengada – ada dan diajukan secara rancu/tidak jelas, karena tidak berdasarkan hukum sehingga sudah selayaknya dalil-dalil tersebut DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Halaman 21 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



17. Bahwa adalah hukum, PENGGUGAT harus dapat membuktikan adanya kerugian dan besarnya kerugian yang diderita sehingga bilamana tidak dapat membuktikan maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan kerugian tersebut (Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971)

PERMINTAAN SITA JAMINAN OLEH PENGGUGAT BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 548/GEMBOR SELUAS 12.610 M2 ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM OLEH KARENA ITU HARUS DIKESAMPINGKAN DAN TIDAK DAPAT DIKABULKAN

18. Bahwa permintaan sita jaminan PENGGUGAT yang meminta agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 548/Gembor seluas 12.610 M2, yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang adalah tidak relevan dan mengada – ada serta membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak mengetahui apa makna dari sita jaminan sesuai pasal 227 ayat (1) HIR. Bahwa sita jaminan tersebut seharusnya dimintakan oleh PENGGUGAT atas harta kekayaan milik TERGUGAT karena adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT seperti adanya perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, namun faktanya tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.
19. Bahwa pada prinsipnya permohonan sita jaminan atas barang milik Tergugat diatur dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR dan Pasal 261 Ayat (1) RBG yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 227 Ayat (1) HIR:

*"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atanya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadapi persidangan, pengadilan negeri yang*

Halaman 22 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



*pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Pasal 261 Ayat (1) RBG:

*“Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ketangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya.”*

20. Bahwa berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR dan Pasal 261 ayat (1) RBG tersebut, maka sita jaminan dapat dilaksanakan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Adanya sengketa utang piutang.
  - b. Adanya persangkaan bahwa debitur akan menggelapkan atau memindahkan barang-barangnya.
21. Bahwa karena sengketa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT bukan merupakan sengketa hutang piutang dan PENGUGAT juga tidak menguraikan fakta-fakta konkret yang mendukung tentang adanya persangkaan TERGUGAT akan menggelapkan atau memindahkan barang objek perkara, maka permohonan sita jaminan sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam petitum gugatannya angka 7 adalah permohonan sita yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk MENOLAK permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT.

## PERMOHONAN UANG DENDA ATAU UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK PATUT UNTUK DIKABULKAN

22. Bahwa dalam angka 8 petitum gugatannya, PENGGUGAT telah menuntut agar TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap hari keterlambatan TERGUGAT memenuhi isi putusan perkara *aquo*.
23. Selain itu, baik dalam posita maupun petitum gugatannya, PENGGUGAT juga menuntut TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil dalam bentuk uang, dimana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 79 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menegaskan sebagai berikut:

*"Uang Paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang".*

Dari yurisprudensi tersebut jelas sudah menurut hukum bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang ganti rugi. Oleh karena itu, sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* MENOLAK tuntutan uang denda atau uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PENGGUGAT.

Dengan demikian, tidak ada alasan hukum sedikitpun untuk menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan penguasaannya atas tanah yang dipersengketakan dalam perkara *aquo*.

Berdasarkan fakta-fakta, alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara *aquo* kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Halaman 24 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2017 yang isinya sebagai berikut:

**A. KEWENANGAN ABSOLUT (PERADILAN UMUM/PENGADILAN NEGERI TANGERAENG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI).**

Alasan Hukum:

1. Bahwa dari maksud dan tujuan pengajuan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum, karena adanya sengketa hak keperdataan atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas dasar Turut Tergugat I menerbitkan 2 (dua) sertifikat hak atas tanah dalam 1 (satu) bidang tanah yang merupakan kewenangan peradilan umum perdata, tetapi dalam narasi Posita gugatan penggugat berisi pada pembahasannya mengedepankan hal-hal yang berkaitan dengan tindakan hukum dari perbuatan hukum administrasi fakta usaha negara, yang berkaitan dengan tugas dan fungsi serta kewenangan dari Turut Tergugat.
2. Bahwa dalam materi surat gugatan Penggugat sebagaimana dalil-dalilnya yang dituangkan dalam posita gugatannya Penggugat pada angka 2,3,5,6,9 dan angka 10 telah jelas membahas hal-hal mengenai tindakan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I dalam menjalankan tata administrasi negara selaku pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan surat keputusan pejabat tata usaha negara, yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan prosedur hukum.
3. Bahwa gugatan Penggugat bukan sengketa hak keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk itu tentunya dalam pemeriksaannya sengketanya merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), apakah mengacu kepada narasi dari peristiwa hukum yang diangkat Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan materi atas permasalahan peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat pada bagian Perbuatan Melawan Hukum, telah jelas dan nyata menitik beratkan dalam titik singgung mengenai proses prosedur dari tata kerja administrasi dalam penerbitan surat keputusan berupa setipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat I

Halaman 25 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



selaku pejabat tata usaha negara (*beschikking*), sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

5. Bahwa karena gugatan Penggugat menitik beratkan dalam titik singgung persoalan yang merupakan ranah tata kerja administrasi Tata Usaha Negara, tentunya dalam penyelesaian persoalan hukum yang diangkat Penggugat yang berhak memeriksa dan memutus hal-hal tersebut adalah Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu Turut Tergugat I memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara a quo, dalam "*Putusan Sela*" dengan menyatakan: "*Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena merupakan kewenangan (kompetensi) absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara*"

**B. ERROR IN OBJECTO (Cacat Dari Dasar Objek Hak Kepemilikan Atas Tanah)**

Alasan Hukum:

1. Bahwa sumber hak dari perolehan hak kepemilikan atas tanah dari Penggugat yang dijadikan legal standing dari riwayat kepemilikan atas tanah objek perkara adanya permasalahan hukum, sehingga dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sebab berdasarkan Surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03 PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 jo. Nomor 594.4/517-PPATS.Kec.Jtu/2014 menerangkan surat bukti yang dijadikan dasar perolehan hak dari Sdr. Rudi Kurnia selaku pembeli kepada Sdr. Suhaedah selaku penjual atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor berupa Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985, tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung.
2. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, karena sumber hak dari perolehan tanah yang dijadikan legal standing dari riwayat kepemilikan atas tanah objek perkara oleh Penggugat diragukan keabsahannya tentunya perolehan hak dari Penggugat dapat dikategorikan cacat hukum, karena apakah benar telah terjadi transaksi jual beli antara Sdr. Suhaedah selaku Penjual dengan Rudi Kurnia selaku Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985, untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Penggugat

Halaman 26 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari objek perkara yang telah didaftarkan status haknya atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.548/Gembor, sudah sepantasnya harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan dan memutus perkara objek sengketa.

## C. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI TERGUGAT)

Alasan Hukumnya:

1. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat kurang pihak, sebab yang digugat hanya PT. ASIAPLAST INDUSTRIES Tbk (selaku Tergugat I) sedangkan PT. Sangiang Alam Permai berkedudukan di Jakarta dan PT. JAYAPURA PERMAI berkedudukan di Jakarta maupun Sdr. Rudi Kurnia tidak digugat.
2. Bahwa seharusnya PT. Sangiang Alam Permai berkedudukan di Jakarta dan PT. JAYAPURA PERMAI berkedudukan di Jakarta maupun Sdr. Rudi Kurnia digugat dalam perkara ini, karena dari pokok persoalan/akar permasalahan berada pada PT. Sangiang Alam Permai berkedudukan di Jakarta dan PT. JAYAPURA PERMAI berkedudukan di Jakarta maupun Sdr. Rudi Kurnia, sebab mereka yang mendasari adanya hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah objek perkara dengan Tergugat I.
3. Bahwa keberadaan Sdr. Rudi Kurnia sebagai pihak Tergugat sangat dibutuhkan mengingat Sdr. Rudi Kurnia selaku pengurus dari PT. Sangiang Alam Permai dan berkaitan adanya Surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 Jo. Nomor: 594.4/517-PPATS.Kec.Jtu//2014 yang menerangkan Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985, tidak terdaftar/ tidak tercatat dalam buku tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung.
4. Bahwa PT. JAYAPURA PERMAI berkedudukan di Jakarta sebagai pihak Tergugat sangat dibutuhkan, mengingat PT. PT. JAYAPURA PERMAI berkedudukan di Jakarta yang menjual objek tanah terperkara kepada Tergugat I.
5. Bahwa berdasarkan hak-hak tersebut diatas sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa.

## D. GUGATAN OBSCUUR LIBEL (Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur)

Alasan Hukumnya:

Halaman 27 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Cacat materil, karena Penggugat dalam menyusun surat gugatannya tidak terstruktur sreta tidak terarah dengan baik layaknya suatu pengajuan suat gugatan yang layak untuk diperiksa.
2. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat apabila disimak dan dicermati dalam menerangkan prolog tentang objek tanah yang diperkarakan tidak tersusun dengan baik dan benar layaknya adanay sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, hal ini dapat disimak dan dicermati dengan baik, saat menerangkan atau menguraikan tata letak tanah yang digugat dari sebelah menyebelah berdasarkan petunjuk arah lintang bumi.
3. Bahwa gugatan Penggugat dalam menguraikan peristiwa hukum pada bagian Perbuatan Melawan Hukum sangat kabur, karena dari dalil-dalilnya membahas hal-hal mengenai tindakan hukum, yang dilakukan Turut Tergugat I dalam menjalankan tata kerja administrasi negara selaku pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan suat keputusan pejabat tata usaha, yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan prosedur hukum, tetapi bukan sengketa hak keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Bahwa Penggugat tidak dengan baik dan benar serta runtut menceritakan peristiwa hukum yang ada, karena Penggugat tidak menjelaskan/menerangkan dari batas-batas fisik bidang tanah, yang diakui miliknya, yang menuntut Penggugat telah diserobot/dikuasai oleh Tergugat I.
5. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak dapat menguraikan adanya perisitwa hukum yang telah terpenuhi adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun Para Turut Tergugat yang menurut Penggugat telah menguasai hak keperdataan atas tanah milik Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdta.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut gugatan Penggugat patut dinyatakan kabur, karena cacat materil dalam penyusunan surat gugatannya, sehingga untuk itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak oleh yang Mulai Majelis hakim yang menangani perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, **TURUT TERGUGAT I** dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim

Halaman 28 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I, dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara perdata ini berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat berkaitan dengan adanya sengketa hak keperdataan atas tanah, yang menurut dalil Penggugat dari bidang tanah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.548/Gembor yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, pada tanggal 09 Juni 1984, dengan Gambar Situasi Tanggal 09 Juni 1984, Nomor 2850 seluas: 12.610 m<sup>2</sup>, yang dibeli/diperoleh Penggugat dari Sdr. Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No.45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991, dibuat oleh dan dihadapan Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaja, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang yang secara fisik pada saat ini bidang tanahnya dikuasai oleh Tergugat I, dan telah terjadi persoalan hukum, karena terjadi tumpang tindih/overlapping dari status kepemilikan dari hak atas tanahnya, karena dari bidang tanahnya, telah diterbitkan kembali semula Sertipikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor atas nam PT. Sangiang Alam Permai, yang dipisah/ dipecah menjadi hak Guna Bangunan No.1523/Gembor, yang kemudian dipisah kembali menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa dari persoalan hukum atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatannya dalam sengketa hak keperdataan atas kepemilikan dari bidang tanah, selanjutnya dari persoalan hukum ini dari tanah tersebut juga objek perkara.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I dari bidang tanah objek perkara telah terjadi tumpang tindih (overlapping) status hak kepemilikan atas sebagian luas dari tanahnya yaitu antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.1760/Gembor, luas: 76.915 m<sup>2</sup> yang saat ini tercatat atas nama PT. Asiaplast Industries Tbk, berkedudukan di Jakarta (Tergugat I) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 548/Gembor, Luas: 12.610 m<sup>2</sup> atas nama Handoyo Santoso (Penggugat).
4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam negeri tanggal 20 Agustus 1987, Nomor: 314/HGB/DA/87, seb..diterbitkan oleh Turut Tergugat I yaitu, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor, pada tanggal 01 September 1987, dengan Gambar Situasi tanggal 01 September 1987 No.11700, luas 450.231 m<sup>2</sup> atas nama PT. SANGIANG

Halaman 29 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALAM PERMAI berkedudukan di Jakarta, yang berakhir status hak atas tanahnya pada tanggal 31 Agustus 2007, yang perolehan hak tanahnya (khusus untuk bidang tanah yang menjadi objek perkara/tumpang tindih/bermalah didapat/diperoleh dari tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H.Barmawi Suhaedah, seluas 12.610 m2, yang dilepaskan haknya kepada PT. Sangiang Alam Permai berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Bangunan Nomor:1554/PPT/PHK/K/1986 tanggal 10 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan Panitia Pembebasan Tanah yang diangkat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 No.15/1975 dan Suatu Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 7 Oktober 1976 masing-masing No. 320/Pm.130/1976 dan No.321/Pm.130/SK/1976 Jo. SK Bupati KDH Tk. II Tangerang tanggal 16 Nopember 1976 No.140/Pm.014/SK/1976.

5. Bahwa dari riwayat kepemilikannya kemudian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor, sebagian dipisah haknyamenjadi Sertipikat Guna Bangunan No.1523/Gembor terbit pada tanggal 27 Agustus 1990 dengan Gambar Situasi tanggal 22 Agustus 1990 No.2111 seluas 201.900 m2 yang kemudian dari hak atas tanahnya dipisahkan kembali menjadi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor dengan Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1991 No.3346 seluas: 91.310 m2 yang kemudian ini dialihkan haknya kepada PT. JAJAPURA PERMAI Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Mei 1996 No. 159/43/Jtw/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.Nanny Wahjudi, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kopip Tangerang dan sebagian Kabupaten Tangerang, kemudian hak atas tanahnya dialihkan kembali kepada PT. AKASA PANDUKARYA berkedudukan di Medan, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Nopember 1996 No.225/42/Jatiuwung/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Hasannusi, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kotamadya Tangerang dan Kabupaten Tangerang, kemudian adanay Ganti Nama dari PT. AKASA PANDUKARYA berkedudukan di Medan menjadi PT. ASIAPLAST INDUSTRIES Tbk. Berkedudukan di Jakarta , kemudian karena status hak atas tanahnya berakhir, maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 15 Juni 2006 No.66.550.2.28.2006 hak atas tanahnya diperpanjang jangka berlakunya sampai dengan 20 (dua puluh) tahun, sehingga berakhir pada tanggal 31 Agustus 2027.

Halaman 30 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sedangkan untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No.548/Gembor dilakukan oleh Turut Tergugat I diterbitkan secara serempak meallui tata cara melalui program proyek operasional agraria (PRONA) dan tanah bekas milik adat C No.1196 persil 15.S.IV diterbitkan pada tanggal 09 Juni 1984 dengan Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1984 No.2850 luas: 12.610 m2 atas nama SUHAEDAH yang kemudian dialihkan kepada RUDI KURNIA berdasarkan Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985 yang dibuat oleh Mukhtar Lutfie, BA, selaku PPAT Camat Wilayah Kecamatan Jatiuwung, (yang menurut Surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 21014 Jo. Nomor 594.4/517-PPATS Kec.Jtw/2014 tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku register tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung).
7. Bahwa apabila menunjuk dari dasar alas hak dari bidang tanah pada penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor terbit pada tanggal 09 Juni 1984, dengan Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1984 No.2850 Luas 12.610 m2 atas nama SUHAEDAH, yang pada saat ini atas nama Penggugat, dengan memperhatikan dasar penerbitan sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor yang telah dipisah-pisahkan sehingga terakhir menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor dengan Surat Ukur tanggal 11 September 2006 No.307/2006 luas: 76.915 m2, sebagian dari luas tanahnya dahulu berasal dari tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV seluas: 12.610 m2 y ang telah dilepaskan haknya kepada PT. Sangiang Alam Permai berkedudukan di Jakarta (artinya 1(satu) bidang tanah telah di jual dua kali dalam penjualannya).
8. Bahwa atas permasalahan hukum dari peristiwa hukum tersebut diatas, mengapa telah terjadi adanya penjualandua kali terhadap bidang tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV seluas. 12.610 m2 untuk itu perlu adanay pembuktian lebih lanjut dalam hal ini demi untuk membuktikan apakah enar dari bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.548/Gembor yang saat ini atas nama Penggugat itu benar dan sah menurut hukum, dan apabila tidak benar tentunya tidak sah menurut hukum sehingga menjadi cacat hukum dalam penerbitannya maupun dalam perolehan haknya atas tanah.
9. Bahwa begitu pula terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor, berikut pecahannya, termasuk dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1670/Gembor atas nama Tergugat I, apakah benar dalam perolehan hak atas tanahnya sah menurut hukum, dan

Halaman 31 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila tidak benar tentunya tidak sah menurut hukum, sehingga menjadi cacat hukum dalam penerbitkannya maupun dalam perolehan haknya atas tanah.

10. Bahwa dalam proses untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor atas nama PT. Sangiang Alam Permai berkedudukan di Jakarta, diterbitkan atas dasar adanya perolehan hak atas tanah berdasarkan pelepasan hak atas tanah dan bangunan dari para pihak pemilik tanah yang dibut di hadapan Panitia Pembebasan Tanah yang diangkat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 No.15/1975 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 7 Oktober 1976 masing-masing No.320/Pm.130/SK/1976 dan No. 321/Pm.130/SK/1976 Jo. SK Bupati KDH Tk. II Tangerang tanggal 16 Nopember 1976 No.140/Pm.014.4/SK/1976.
11. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan status hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang saat ini diubah menjadi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) menganut azas positif bertendensi negatif dengan mengedepankan asas kejujuran, bagi pihak-pihak yang ingin mendapatkan status hak sepemilikan atas tanahnya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bahwa karena pemeriksaan perkara a quo, merupakan sengketa hak keperdataan atas hak kebendaan dari kepemilikan tanah, untuk itu tentunya dalam pemeriksaan perolehan haknya mengacu kepada hukum hak kebendaan dari masing-masing pihak untuk menentukan siapa yang berhak, maka dari itu perlu adanya pembuktian secara hukum mengenai hak keperdataan terhadap hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara.
13. Bahwa dalam permohonan konversi atas tanah adat pada prinsipnya menganut azas kejujuran dari pihak pemohon, oleh sebab itu azas kejujuran dalam permohonan pendaftaran tanah dibutuhkan pada saat menyampaikan data yuridis maupun data fisik atas bidang tanah yang akan didaftarkan status hak atas tanahnya tersebut.
14. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor dilakukan oleh Turut Tergugat I melalui tata cara serempak melalui program proyek operasional agraria (PRONA) atas konvensi dari tanah bekas milik data C No. 1196 persil 15.S.Ivatas nama SUHAEDAH diterbitkan

Halaman 32 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apda tanggal 09 Juni 1984 dengan Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1984 No. 2850 luas 12.610 m<sup>2</sup>, berdasarkan keterangan dari Kepala Desa Gembor tanpa adanya pemeriksaan tanah yang dimohon oleh Tim Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A).

15. Bahwa dalam permohonan pendaftaran tanah pada prinsipnya menganut azas kejujuran dari pihak pemohon maupun kepadala desa yang mengetahui terhadap status tanahnya atas data yuridis kepemilikan tanah di wilayah kerjanya, untuk dicatatkan dalam tata administrasi negara berdasarkan data yuridis dan data fisik yang disampaikan tersebut, tanpa adanya unsur rekayasa melawan hukum, tetapi apabila tidak benar dan dapat dibuktikan sebaliknya (azas negatif bertendensi positif), maka terhadap Sertifikat-sertifikat yang tidak sesuai dengan data yuridisnya tersebut, layak untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atau dapat dibatalkan sertipikat hak atas tanahnya.

16. Bahwa apabila menunjuk dari data warkah penerbitan maupun peralihan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milk No. 548/Gembor terdapat beberapa kejanggalan yang sangat vital, untuk itu seharusnya Sdr. SUHAEDAH, apabila masih hidup dapat dimintakan keterangannya dalam persoalan hukum ini dan hal ini juga diperkuat dengan adanya keterangan melalui Surat dari Camat Jatiuwung Nomor: 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 Jo. Nomor: 594.4/517-PPATS. Kec.Jtu/2014, yang menerangkan:

"Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985, tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung, (pada riwayat perolehan hak dari Sdr. Rudi Kurnia selaku pembeli kepada sdr. Suhedah selaku penjual atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembar)".

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat I memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini demi adanya kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena riwayat perolehan hak atas tanah dari Sdr. Suhaedah kepada sdr. Rudi Kurnia untuk Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985 tidak terdaftar/tidak tercatat pada register buku tanah di Kantor Kecamatan Jatiuwung sebagaimana dimaksud dalam surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 Jo.Nomor:

Halaman 33 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

594.4/517-PPATS.Kec.Jtu/2014 sehingga diragukan keasliannya karena tidak sesuai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa berdasarkan alasan dan segala hal apa yang terurai di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon dengan segala hormat untuk sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili dan atau yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan:

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2017 yang isinya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

### 1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa sebagaimana dalil-dalil Posita dalam surat Gugatan pada pokoknya PENGUGAT mempermasalahkan mengenai adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT yang menurut PENGUGAT tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama PENGUGAT.

Bahwa atas adanya dugaan tumpang tindih sertipikat tersebut PENGUGAT melalui Petitum angka 4 Gugatan meminta Pengadilan Negeri Tangerang "*menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT, Surat Ukur No. 307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku*".

Bahwa berdasarkan:

- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") yang menyebutkan "(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") yang menyebutkan "*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan*".
- Pasal 5 PP 24/1997 yang menyebutkan "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*".
- Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*".

diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor yang dimintakan agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku oleh PENGUGAT melalui Petitum angka 4 Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I *in casu* Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Tata Usaha Negara.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2000, tanggal 11 Februari 2002, yang menyatakan bahwa:

*"Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara declaratoir. Pejabat Negara, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, selaku Pejabat Tata Usaha Negara memiliki wewenang untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berisi pembatalan Sertipikat Tanah, apabila mengandung cacat hukum"*

Bahwa mengingat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor yang dimintakan agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku oleh PENGUGAT melalui Petitum angka 4 Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara sehingga gugatan yang diajukan PENGUGAT termasuk Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Selanjutnya disebut "UU Peradilan Tata Usaha Negara") yang berbunyi:

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Bahwa menurut Pasal 47 UU Peradilan Tata Usaha Negara, yang berhak untuk mengadili sengketa akibat adanya Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu PENGUGAT seharusnya mengajukan gugatan a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan melalui Pengadilan Negeri.

Sehubungan dengan hal tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang secara *ex officio* menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan hukum terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

2. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK MENYEBUTKAN LETAK DAN BATAS-BATAS OBJEK PERKARA.

Bahwa objek Gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo adalah terkait tanah Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama PENGUGAT seluas 12.610 M<sup>2</sup> sebagaimana dalil Posita angka 1 sampai dengan angka 3 dan angka 14, namun PENGUGAT sama sekali tidak menyebutkan nama jalan serta batas-batas tanah yang diakui PENGUGAT sebagai miliknya tersebut, sehingga tidak diketahui secara jelas dan pasti dimanakah sebenarnya letak tanah milik PENGUGAT dan apakah memang benar tanah yang diyakini milik PENGUGAT sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor tersebut adalah bidang tanah yang sama dan telah tumpang tindih dengan tanah milik TERGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor.

Bahwa mengingat letak tanah yang menjadi objek perkara tidak jelas baik lokasi maupun batas-batasnya jelas gugatan a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima.



Penyebutan secara jelas baik lokasi maupun batas-batas tanah objek sengketa sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya menyatakan bahwa surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima.

### 3. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSIORTIUM*)

Bahwa dalam gugatan *a quo*, PENGUGAT hanya menggugat TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II saja, padahal dalam permasalahan yang diajukan oleh PENGUGAT ini, terdapat pihak-pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum erat dan sangat penting untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo* guna membuat terang dan jelas status kepemilikan tanah Objek Perkara.

Bahwa sebagaimana yang diterangkan oleh PENGUGAT sendiri dalam dalil Posita angka 1 bahwa Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama PENGUGAT telah diperoleh melalui jual beli dengan pemilik sebelumnya yakni RUDI KURNIA berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/6/Jatiuwung/JP/1991 tanggal 14 Maret 1991 yang dibuat di hadapan Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaya, S.H, PPAT di Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang. Demikian pula dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT yang sebelumnya telah beberapa kali beralih kepemilikan hingga akhirnya jatuh ke tangan TERGUGAT.

Bahwa terdapat proses hukum sampai akhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor dan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor tersebut dapat beralih kepemilikan kepada TERGUGAT dan PENGUGAT yang kemudian menurut PENGUGAT telah terjadi tumpang tindih sertipikat pada satu bidang tanah yang sama. Dalam proses hukum peralihan hak kepemilikan tanah tersebut tentu tidak lepas dari peran para Notaris/PPAT selaku pihak yang mengurus proses peralihan kepemilikan tanah dan mengetahui sejarah status pencatatan tanah sejak awal diterbitkannya sertipikat, baik terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor yang tercatat atas nama TERGUGAT maupun Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor yang tercatat atas nama PENGUGAT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Perkara oleh TURUT TERGUGAT II pun dilaksanakan oleh Notaris/PPAT yang melakukan pengecekan status tanah dan mengurus prosedur dan berkas-berkas yang diperlukan dalam proses pembebanan hak tanggungan pada Objek Perkara.

Bahwa PENGGUGAT seharusnya ikut menarik para Notaris/PPAT sebagai pihak dalam gugatan *a quo* karena jelas-jelas peralihan kepemilikan tanah Objek Perkara tersebut didasarkan atas akta yang diterbitkan/atas rekomendasi dan hasil verifikasi yang dilakukan oleh para Notaris/PPAT tersebut.

Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/PDT/1998 tanggal 29 Desember 1998 menyebutkan:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consorsium" sehingga gugatan semacam ini oleh Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas serta fakta bahwa dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT tidak menarik para Notaris/PPAT yang ikut berperan penting dalam proses peralihan kepemilikan dan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah Objek Perkara, maka terbukti gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT II menanggapi dalil gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II akan menyampaikan hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT, sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa TERGUGAT adalah debitur dari TURUT TERGUGAT II, yang telah memperoleh fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT II sejak tanggal 19 Februari 2001, berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit No. PMK 012/217/KRED/KNG/01 tertanggal 19 Februari 2001 yang dibuat secara di bawah tangan dan telah beberapa kali diubah/diperbaharui terakhir dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 16 tertanggal 27 Januari 2017 yang dibuat oleh

Halaman 38 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Veronica Sandra Irawati Purnadi, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

- 2.2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, TERGUGAT selaku Debitor telah menyerahkan jaminan kepada TURUT TERGUGAT II antara lain:

- Sebidang tanah seluas 76.915 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam ribu sembilan ratus lima belas meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor, Surat Ukur No. 307/2006 tanggal 11 September 2006, menurut sertipikat tanggal 27 Maret 1991, tercatat atas nama PT Asiaplast Industries Tbk, terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Periuk, Desa/Kelurahan Gembor berikut bangunan dan tanam tumbuh yang ada di atasnya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1750 tanggal 04 Desember 2001 yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 110/2001 tanggal 16 November 2001 yang dibuat di hadapan Lenny Harlina, S.H. PPAT di Kotamadya Tangerang, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 26.500.000.000,- (dua puluh enam milyar lima ratus juta rupiah) Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 60 tertanggal 15 Nopember 2001. (Selanjutnya disebut "Objek Perkara")

3. Bahwa sebagaimana yang telah TURUT TERGUGAT II sampaikan dalam dalil Eksepsi angka 1 diatas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gemboryang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I *in casu* Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pendaftaran tanah sehingga merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang mempunyai kekuatan hukum pasti/otentik sebagai alat pembuktian.

Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembortersebut secara jelas terdaftar/tercatat atas nama TERGUGAT (PT Asiaplast Industries Tbk), sehingga terdapat pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga bahwa TERGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Perkara. Hal ini

Halaman 39 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan bahwa:

Pasal 3:

*"Pendaftaran Tanah bertujuan untuk:*

- d. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.*
- e. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar."*

Pasal 32 ayat (1):

*"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

4. Bahwa hingga saat ini, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT masih tercatat di Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang serta tidak pernah dibatalkan baik oleh TURUT TERGUGAT I *in casu* Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ataupun oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT harus dianggap sah dan berkekuatan hukum.
5. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka 13 dan 16 Posita Gugatan yang menyatakan:

*"pemberian hak tanggungan yang diberikan oleh TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT dilakukan secara tidak cermat, tidak teliti dan tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh perbankan, dimana dalam hal ini pembebanan hak tanggungan dilakukan terhadap tanah milik PENGUGAT, dengan demikian pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan secara melawan hukum"*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I No. 1750/2001 pada PT Bank Central Asia Cabang Kuningan Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 110/2001 tanggal 16 November 2001, dikarenakan TURUT TERGUGAT II kurang cermat dan tidak teliti atas agunan yang diterima dari pihak yang tidak berhak atas asset tersebut, maka akibat daripada itu menjadi cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum"*

Bahwa faktanya sebelum TURUT TERGUGAT II menerima tanah Objek Sengketa tersebut sebagai agunan/jaminan kredit, TURUT TERGUGAT II telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang (*in casu* TURUT TERGUGAT I) yang dilakukan pada tanggal 7 November 2001.

Hasil pengecekan status tanah berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut (*in casu* TURUT TERGUGAT I), Sertipikat Tanah Objek Perkarabenar tercatat atas nama TERGUGAT (PT Asiaplast Industries Tbk.) dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan cap bertanda "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN" yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang (*in casu* TURUT TERGUGAT I), sehingga TURUT TERGUGAT II dapat menerima tanah Objek Perkaratersebut sebagai agunan/jaminan kredit dan membebaninya dengan Hak Tanggungan.

Selain berdasarkan hasil pengecekan tanah pada TURUT TERGUGAT I tanah Objek Perkara secara fisik juga dikuasai oleh TERGUGAT bukan PENGUGAT sehingga sangat memiliki dasar yang kuat TURUT TERGUGAT II meyakini bahwa TERGUGAT adalah pihak yang berhak atas tanah Objek Perkara hal ini antara lain dibuktikan dengan .

6. Bahwa faktanya Badan Pertanahan Nasional *c.q.* Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang (*in casu* TURUT TERGUGAT I) telah memproses pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkaradan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas ObjekPerkara. Dengan demikian, telah terbukti bahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Perkaratelah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar sehingga sah secara hukum.
7. Bahwa secara hukum PENGUGAT tidak dapat lagi menggugat masalah kepemilikan tanah Objek Perkara tersebut karena berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Nomor 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditentukan bahwa:

Halaman 41 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas PENGUGAT telah kehilangan haknya untuk menuntut kepemilikan atas tanah Objek Perkara, karena berdasarkan SHGB No. 1760/Gembor, TERGUGAT telah tercatat sebagai pemegang hak atas tanah Objek Perkara sejak tahun 1996 dan secara nyata-nyata telah menguasai Objek Jaminan selama lebih dari 5 (lima) tahun.

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka Petition PENGUGAT pada angka 3, 4 dan 7 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tanah Objek Perkara adalah sah milik PENGUGAT, menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, serta menyatakan sah dan berharga sita *conservatoir* atas tanah milik PENGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor adalah tidak berdasar dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

8. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dalil gugatan PENGUGAT pada angka 17 dan 19 Posita serta angka 2 Petition yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi pihak PENGUGAT, termasuk terhadap TURUT TERGUGAT II karena *“TURUT TERGUGAT II memberikan pinjaman kepada TERGUGAT dengan membebankan hak tanggungan atas tanah objek sengketa, dikarenakan hak tanggungan tersebut diterima dari pihak yang tidak berhak”*

Karena faktanya pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara telah dilakukan secara sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1750 tanggal 04 Desember 2001 yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang diterbitkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TURUT TERGUGAT I. Oleh karena itu tidak terbukti TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik telah mencairkan dana kredit kepada TERGUGAT dengan itikad baik dan telah melakukan proses pembebanan Hak Tanggungan sesuai prosedur yang benar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya mendapat perlindungan hukum. Oleh karena itu sangat patut dan beralasan hukum kuat apabila TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membela hak-hak TURUT TERGUGAT II, sesuai ketentuan yang diatur dalam:

- Undang-Undang Hak Tanggungan, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan karena menjamin hutang debitur serta memberikan hak utama kepada kreditur untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. serta
- Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka VIII halaman 7 yang menyatakan bahwa:

*“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”*

10. Bahwa Terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita Pengadilan, termasuk Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*), sebagaimana yurisprudensi dan pendapat ahli (doktrin) berikut:

- 10.1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1985 dikatakan Barang yang telah dijadikan objek jaminan kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat diletakan sita jaminan. Adapun bunyi putusannya antara lain:

*“Menyatakan sah dan berharga conserveir beslag sekedar mengenai barang-barang yang tidak dijaminan kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik”*

- 10.2. Sutan Remy Sjahdeini dalam buku *“Hak Tanggungan, Azas-Azas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh*

Halaman 43 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perbankan*", Bandung: Alumni, 1999, hal. 41 menyatakan menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

10.3. Salim H.S dalam bukunya "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", Yogyakarta: Liberty, 2014, hal. 103 disebutkan *Hak tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh Pengadilan*.

Berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak untuk meletakkan sita jaminan diatas Objek Perkara kecuali Sita Persamaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang terhormat untuk memutuskan:

## DALAM PUTUSAN SELA (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut TURUT TERGUGAT II.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

ATAU apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat berwenang mengadili perkara *a quo* mohon putusan:

## DALAM PUTUSAN AKHIR

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT.
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, TURUT TERGUGAT II mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) menurut peraturan Perundang-undangan dan Hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 22 Agustus 2017, atas replik tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis masing-masing pada tanggal 29 Agustus 2017, replik dan duplik dianggap telah dipertimbangkan dan termasuk pula dalam Putusan ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada tanggal 12 September 2017 telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara Nomor: 280/Pdt.G/2017/PN.TNG tersebut.
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini.
4. Menanggukkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 280 / Pdt.G / 2017 / PN.Tng. pada tanggal 12 Desember 2017 yang amar selengkapny sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Dalam Pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tanah yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, seluas 12.610 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat, Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.

Halaman 45 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan.
6. Menyatakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat.
7. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan secara fisik tanah milik Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor kepada Penggugat dalam keadaan semula/kosong serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.029.000,- (dua juta dua puluh sembilan ribu rupiah).
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Menimbang bahwa Tergugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 tersebut, berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 280/Pdt.G/2016/PN Tng. tanggal 19 Desember 2017.

Menimbang bahwa pernyataan banding tersebut telah diberitahukan: kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Mei 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 29 Mei 2018, kepada Turut Terbanding-II/ Pembanding-III semula sebagai Turut Tergugat-II pada tanggal 30 Mei 2018.

Menimbang bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 5 Maret 2018.

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan: kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 Maret 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II, semula Turut Tergugat-I pada tanggal 16 Maret 2018, kepada Turut Terbanding-II/ Pembanding-III semula sebagai Turut Tergugat-II pada tanggal 22 Maret 2018.

Halaman 46 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



Menimbang bahwakontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 April 2018.

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan dan diserahkan: kepadaPembanding semula Tergugat pada tanggal 3 Maret 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 20 April 2018, kepada Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II pada tanggal 25 April 2018.

Menimbang bahwa Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 tersebut, berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 280/Pdt.G/2016/PN Tng.Tanggal 21 Desember 2017.

Menimbang bahwa pernyataan banding tersebut telah diberitahukan: kepada Terbanding semula Penggugatpada tanggal 23 Januari 2018, kepada Pembanding semula Tergugatpada tanggal 15 Januari 2018, kepada Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II pada tanggal 25 Januari 2018.

Menimbang bahwa memori banding Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 April 2018.

Menimbang bahwa memori banding dari Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I tersebut telah diberitahukn: kepada Terbanding semula Penggugatpada tanggal 21 Mei 2018, kepada Pembanding semula Tergugatpada tanggal 22 Mei 2018, Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II pada tanggal 28Juni 2018.

Menimbang bahwa Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 tersebut, berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 280/Pdt.G/2016/PN Tng.Tanggal 22 Desember 2017.

Menimbang bahwa pernyataan banding Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-IItersebut telah diberitahukn: kepadaPembanding semula Tergugatpada tanggal 15 Januari 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 12 Januari 2018.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memori banding dari Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Maret 2018.

Menimbang bahwa memori banding dari Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II telah diberitahukan: kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 Maret 2018, kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 10 April 2018, Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 20 April 2018.

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 April 2018.

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan: kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 3 Mei 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 20 April 2018, kepada Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II pada tanggal 25 April 2018.

Menimbang bahwa untuk memeriksa berkas perkara (inzage), diberitahukan: kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 3 Mei 2018, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2018, kepada Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I pada tanggal 20 April 2018, kepada Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II pada tanggal 25 April 2018.

Kepada para pihak tersebut diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya relas pemberitahuan tersebut.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta tataran resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017.

Menimbang bahwa: Pembanding semula Tergugat, Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I, dan Turut Terbanding-

Halaman 48 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II masing-masing menolak putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 tersebut dengan alasan yang selengkapny seperti tersebut dalam memori bandingnya masing-masing: tanggal 5 Maret 2018, tanggal 30 April 2018, tanggal 22 Maret 2018.

Menimbang bahwa memori banding Pembanding semula Tergugat selengkapny seperti tersebut dalam memori bandingnya tanggal 5 Maret 2018, pada pokokny sebagai berikut:

1. Judex factie melebihi kewenangannya memeriksa dan mempertimbangkan perkara ini.

Bahwa Sertipikat milik Pembanding yaitu SHGB No. 1760 adalah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* TURUT TERBANDING I. Dengan demikian sudah seharusnya untuk menilai suatu produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara itu benar atau salah adalah mejadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Banten (PTUN Banten). Bahwa sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara-lah yang paling tepat untuk memutuskan mana sertifikat produk TURUT TERBANDING I yang paling benar dalam proses penerbitannya, yang didalilkan oleh PEMBANDING dan TERBANDING, karena kedua sertifikat tersebut merupakan produk jabatan tata usaha Negara *in casu* TURUT TERBANDING I.

2. Pembanding memperoleh SHGB No. 1760 milik Pembanding dengan itikad baik.

Bahwa SHGB No. 1760 milik Pembanding diperoleh dengan itikad baik melalui proses Jual Beli dari PT. Jayapura Permai berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/1996 tertanggal 19 Nopember 1996. PT. Jayapura Permai mendapatkan objek tanah aquo SHGB No. 1760 tersebut dari PT. Sangiang Alam Permai sebagai pemilik asal/awal berdasarkan Akta Jual beli No. 159/43/Jtw/1996 tertanggal 23 Mei 1996.

"Bahwa SHGB No. 1760 adalah berasal dari pemecahan atas SHGB No. 12/Gembor seluas 450.231 M2 atas nama PT. SANGIANG ALAM PERMAI, yang perolehan hak tanahnya (khusus untuk bidang tanah yang menjadi objek perkara / tumpang tindih kepemilikannya diperoleh dari tanah bekas Milik Adat C No. 1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H. Barmawi Suhaedah seluas 12.610 M2, yang telah dilepaskan haknya kepada PT. SANGIANG ALAM PERMAI berdasarkan surat pernyataan

Halaman 49 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan Hak Atas tanah/Bangunan No. 1554/PPT/PHK/K/1986 tanggal 10 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Panitia Pembebasan Tanah yang diangkat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 No. 15/1975 dan surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 7 Oktober 1976.”

“Bahwa sedangkan untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor dilakukan oleh Turut Tergugat I diterbitkan secara serempak melalui tata cara program proyek operasional agraria (PRONA) dan tanah bekas milik adat C No. 1196 persil 15.S.IV luas 12.610 M2 atas nama Suhaedah yang kemudian dialihkan kepada Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No. 15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985 yang dibuat oleh Mukhtar Lutfie, BA selaku PPAT Camat Wilayah Kecamatan Jatiuwung, (yang menurut Surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 Jo. Nomor 594.4/517-PPATS Kec.Jtw/2014 tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku register tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung).”

Bahwa dengan demikian secara jelas terlihat bahwa antara shm no. 548 dan shgb no. 1760 adalah sama – sama berasal dari tanah milik adat c no. 1196 persil 15.s.IV.

### 3. Bahwa Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa antara PT. SANGIANG ALAM PERMAI dan RUDI KURNIA terdapat hubungan hukum yang erat dari masalah ini.

Sehingga sangat beralasan apabila gugatan yang diajukan oleh TERBANDING menjadi kurang pihak, karena tidak mengikut sertakan PT. SANGIANG ALAM PERMAI dan juga Rudi Kurnia dalam perkara aquo.

### 4. Pertimbangan judex factie bahwa fakta yang disampaikan oleh pembanding dalam jawabannya sebagai suatu pengakuan dengan kualifikasi adalah pertimbangan hukum yang keliru.

- Bahwa dalil PEMBANDING tersebut adalah didasarkan pada fakta hukum adanya surat dari TURUT TERBANDING I No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 yang pada bagian akhir suratnya menjelaskan sebagai berikut:

*“berdasarkan hal – hal tersebut diatas, karena dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, telah membebaskan tanah dimaksud dari Girik/letter C yang juga merupakan dasar / alas hak dalam penerbitan hak milik – hak milik dimaksud diatas, tetapi karena masih kurang tertibnya administrasi*

Halaman 50 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



*pertanahan di kantor kami sehingga sertifikat – sertifikat Hak Milik tersebut diatas tidak dimatikan”.*

Apabila pernyataan PEMBANDING tersebut kemudian dijadikan suatu pengakuan dengan kualifikasi oleh Judex Factie hal tersebut tentu saja merupakan hal yang naif dan tentu saja merugikan PEMBANDING. Dengan demikian maka Judex Factie sungguh sangat tidak cermat dalam pertimbangannya untuk memutus perkara ini.

5. Judex factie dalam pertimbangannya telah memutus perkara hanya berdasarkan asumsi bahwa sertifikat hak atas tanah milik terbanding lebih benar karena lebih dahulu terbit dibandingkan sertifikat milik pembanding yang terbit belakangan hari.

- Bahwa Judex Factie dalam pertimbangannya halaman 64 paragraph 1 menyatakan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa secara normative Sertifikat hak atas tanah yang terlebih dahulu terbit, diasumsikan lebih benar ketimbang sertifikat tumpang tindih yang terbit belakangan hari , karena sertifikat hak atas tanah mengandung komponen data yuridis dan data fisik.”*

6. Seharusnya Judex Factie mempertimbangkan adanya asal usul kedua Sertifikat Ha katas Tanah tersebut, baik SHM No. 548 maupun SHGB No. 1760 yang ternyata berasal dari Girik yang sama yakni Girik C No. 1196 persil 15.S.IV luas 12.610, namun pemiliknya berbeda yakni Suhaedah (versi TERBANDING) dan H. Barmawi Suhaedah (versi PEMBANDING), demikian pula seharusnya Judex Factie juga mempertimbangkan adanya keterangan dari TURUT TERBANDING I yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli antara Suhaedah dan Rudi Kurnia tidak tercatat dikecamatan Jatiuwung, serta adanya keterangan dari TURUT TERBANDING I yang menyatakan adanya kelalaian dari TURUT TERBANDING I dalam mematikan Sertifikat- sertifikat Hak Milik yang alas hak penerbitannya berasal dari Girik C No. 1196 persil 15.S.IV.
7. Judex factie telah mengabaikan fakta bahwa pembanding adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi.
8. Judex factie keliru mempertimbangkan dengan menyatakan bahwa pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam pertimbangannya sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas terbukti bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor*

Halaman 51 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



548/Gembor tersebut telah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama Tergugat, surat ukur No. 307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah 9SKPT) No. 605/Ket-36.71.300.7/VII/2015, karena terbitnya Sertifikat No. 1760/Gembor tersebut yang berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam sertifikat No. 548/Gembor, pada hal tanah sertifikat Hak Milik No.548/Gembor tersebut masih tercatat di Kantor Turut Tergugat I dan terbitnya SHM No. 548/Gembor atasnama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No. 1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No. 548/Gembor dan Tergugat menjaminkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat II dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I no. 1750/2001 pada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 110/2001 tanggal 16 Nopember 2001, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum."

Sesuai dengan dalam ketentuan pasal 1365 KUHPer, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi.

- (1) adanya perbuatan.
- (2) perbuatan itu melawan hukum.
- (3) adanya kerugian.
- (4) adanya kesalahan. dan
- (5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Kelima unsur di atas bersifat kumulatif, sehingga satu unsur saja tidak terpenuhi akan menyebabkan seseorang tak bisa dikenakan pasal perbuatan melawan hukum ("PMH").

Bahwa per nyataan Judex Factie yang menyatakan perbuatan melawanhukum telah dilakukan oleh PEMBANDING merupakan hal yang keliru.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PEMBANDING. Tidak ada hubungan hukum antara PEMBANDING



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TERBANDING. Hubungan hukum PEMBANDING hanya dengan PT. DJAJAPURA PERMAI selaku penjual SHGB No. 1760/Gembor, dimana pada tahun 1996, PT. DJAJAPURA PERMAI telah menjual SHGB No. 1760/Gembor kepada PEMBANDING melalui Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung /1996 tanggal 19 Nopember 1996 dihadapan PPAT Hasanusi, SH.

Sementara itu PT. DJAJAPURA PERMAI memperoleh tanah tersebut dari PT. SANGIANG ALAM PERMAI pada tahun 1996 melalui Akta Jual Beli No. 159/43/JTW/1996 tanggal 21 Mei 1996 dihadapan PPAT Ny. Nanny Wahyudi, SH

Dalam melakukan jual beli tersebut, seluruh persyaratan dan prosedur dalam melakukan jual beli tanah telah dilakukan baik oleh Penjual dalam hal ini PT. DJAJAPURA PERMAI maupun oleh PT. ASIAPLAST selaku Pembeli, bahkan jual beli telah dilakukan dihadapan PPAT.

Dengan demikian tidak ada ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh PEMBANDING dalam rangka memperoleh hak atas tanah berupa SHGB No. 1760/Gembor tersebut.

Disisi lain Kantor Pertanahan Kota Tangerang (TURUT TERBANDING I) menyebutkan dalam jawaban gugatannya dalam perkara aquo secara tegas menyatakan bahwa asal usul SHGB No. 12/Gembor yang dimiliki oleh PT. SANGIANG ALAM PERMAI maupun SHM No. 548 adalah sama, yakni berasal dari konversi tanah bekas hak milik adat C No. 1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H. Barmawi Suhaedah (Suhaedah) seluas 12.610 m2.

TURUT TERBANDING I dalam suratnya No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 yang pada bagian akhir suratnya menjelaskan sebagai berikut:

*“berdasarkan hal – hal tersebut diatas, karena dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai, telah membebaskan tanah dimaksud dari Girik/letter C yang juga merupakan dasar / alas hak dalam penerbitan hak milik – hak milik dimaksud diatas, tetapi karena masih kurang tertibnya administrasi pertanahan di kantor kami sehingga sertipikat – sertipikat Hak Milik tersebut diatas tidak dimatikan.”*

Dengan demikian menjadi pertanyaan PEMBANDING kepada Judex Factie, dimana letak perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh

Halaman 53 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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





PEMBANDING sementara hal-hal yang telah dilakukan oleh PEMBANDING dalam rangka memperoleh SHGB No. 1760/Gembor telah dilakukan secara benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING, juga tidak ada kesalahan yang dilakukan PEMBANDING, maka dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada Memori Banding di atas, dengan ini Pembanding mohon kiranya agar Pengadilan Tinggi Banten berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng tertanggal 12 Desember 2017, serta mengadili sendiri dan memutus sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

3. Menerima dan mengabulkan eksepsi kompetensi absolut PEMBANDING.
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo secara absolut.

**DALAM EKSEPSI**

5. Menerima dan mengabulkan eksepsi PEMBANDING.
6. Menyatakan gugatan TERBANDING tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

7. Menolak gugatan TERBANDING untuk seluruhnya.
8. Menghukum TERBANDING untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa memori banding Pembanding-II (Turut Terbanding-I/Pembanding-II semula Turut Tergugat-I), selengkapnya seperti tersebut dalam memori bandingnya tanggal 30 April 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding-II, tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum *Judex Facti*, yang sama sekali tidak mempertimbangkan tangkisan/bantahan (Eksepsi) kurang pihak yang diajukan oleh Para Pembanding/Semula Tergugat dan Para Turut Tergugat dari sudut pandang hukum tata beracara yang baik dan atau yang seharusnya dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat dalam menyusun suatu



peristiwa hukum yang dituangkan dalam surat gugatan dalam perkara a quo.

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* telah keliru, dalam penilaian terhadap surat bukti hak dari milik Terbanding Semula Penggugat, yang berdasarkan fakta hukum tidak terdaftar dalam register di PPAT, sehingga untuk itu menjadi keliru dalam putusannya, sebab dalam penemuan hukumnya tidak sama sekali mempertimbangkan surat bukti yang diajukan Pembanding II/Turut Tergugat I.
3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* telah keliru, karena pada pertimbangan hukumnya tidak didasari dengan aturan hukum yang jelas, sehingga mengakibatkan dalam putusannya telah melebihi dari kewenangannya dalam memutus perkara a quo.

Bahwa atas keberatan-keberatan tersebut diatas, dengan ini akan diuraikan oleh Pembanding-II pada bagian di bawah ini:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Pembanding-II menolak dengan tegas dari pertimbangan hukum *Judex Factie* pada paragraf 1(satu) halaman 57 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dimaksud, Majelis Hakim berpedoman pada hukum acara perdata dan yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa – siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya.(vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000) karena penempatan pihak yang digugat merupakan strategi dari Penggugat asalkan tidak keluar dari koridor hukum acara perdata...."*

2. Bahwa atas pertimbangan hukum *Judex Factie* tersebut diatas, telah jelas dan nyata merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru, dan perlu diketahui terhadap hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa Tergugatnya bukanlah hak yang bersifat mutlak/absolut, karena tidak dapat melakukan penemuan hukum dengan baik dan benar, dan hal ini dapat disimak dari beberapa Yurisprudensi yang menyatakan gugatan kurang pihak, adalah sebagai berikut:

- Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984', menyatakan bahwa *judec factis* adalah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang



bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I. yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat.

Alasannya, dalam kasus ini.

Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I. (lihat buku "Hukum Acara Perdata" karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 113).

- Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

- Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985:

*"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium*

3. Bahwa *Judex Facties* akan tidak memahami dari sengketa kepemilikan hak atas tanah objek perkara, yang diajukan oleh Terbanding Semula Penggugat, padahal dari objek tanah perkara yang diakui milik Terbanding Semula Penggugat berdasarkan SHM 548/Gembor, yang juga milik Pembanding I/Semula Tergugat berdasarkan SHGB No. 1760/Gembor, artinya 1 (satu) bidang tanah diakui pemiliknya ada dua pihak.
4. Bahwa apabila merujuk dari dasar alas hak/sumber pada penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 548/Gembor, dengan memperhatikan dasar alas hak dalam penerbitan dari sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor, induk dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor, berasal dari alas hak/sumber yang sama yaitu dari tanah bekas Milik Adat C No, 1196 persil 15 S.IV seluas: 12.610 M<sup>2</sup> yang telah dilepaskan haknya kepada PT. Sangiang Alam Permai Berkedudukan di Jakarta. (artinya 1(satu) bidang tanah telah dilakukan jual beli berulang kali kepada para



pihak (sebanyak dua kali) dalam riwayat penjualan dari hak atas tanahnya).

5. Bahwa atas terjadinya penjualan berulang kali kepada para pihak yang berbeda, maka untuk itu keberadaan dari Sdr. Rudi Kurnia sebagai pihak sangat dibutuhkan, mengingat Sdr. Rudi Kurnia selaku pengurus dari PT. Sangiang Alam Permai dan berkaitan adanya Surat dari Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 21014 Jo. Nomor 594.4/517-PPATS.Kec.Jtu/2014, yang menerangkan *Akta Jual Beli No. 15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985, sebagai bukti dari riwayat perolehan hak dari Terganding/semula Penggugat tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung.*
6. Bahwa seharusnya *Judex Factie* mempertimbangkan tangkisan/bantahan (Eksepsi) kurang pihak, sebab dengan adanya pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan sebagaimana dimaksud Pembanding-III, tentunya akan terjawab dalam penemuan hukumnya dengan baik dan benar, sebab sangat berguna untuk mendapatkan adanya kepastian hukum terhadap siapa yang berhak atas kepemilikan tanah dari bidang tanah objek perkara, dan demi adanya keadilan dari peristiwa hukum yang dimohonkan keadilan, akan tetapi dari pertimbangan hukum *Judex Factie*, justru cenderung mengabaikan dan malah membenarkan langkah dan upaya dari Terbanding semula Penggugat yang sengaja menutupi para pihak – pihak yang terlibat dalam masalah perkara aquo, dengan menyatakan bahwa dari upaya tersebut merupakan bagian dari strategi Terbanding/Semula Pengugat.
7. Bahwa apabila PT. SANGIANG ALAM PERMAI dan Rudi Kurnia disertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, tentunya dapat memberikan penjelasan secara gamblang dan menyeluruh mengenai asal-usul perolehan hak atas tanah objek perkara, dengan mengkostatir dari surat bukti yang diajukan Pembanding II/Turut Tergugat I dalam penemuan hukumnya.
8. Bahwa dengan tidak ditariknya PT. SANGIANG ALAM PERMAI dan Rudi Kurnia sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga sangat cukup beralasan hukum terhadap gugatan yang diajukan oleh Terbanding Semula Penggugat menjadi kurang pihak, karena dari subjek hukum yang digugat belum lengkap, sehingga gugatannya adanya kesalahan formil, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. No. 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. No. 8787K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 dinyatakan:

*"bahwa tidak dapat diterimanya gugatan aquo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat".*

Dan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 dinyatakan *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum tata tertib beracara:

*"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I".*

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Pembanding-II menolak dengan tegas dari pertimbangan hukum *Judex Factie* pada paragraf 1(satu) halaman 65 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas terbukti bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor tersebut telah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama Tergugat, surat ukur No. 307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah SKPT) No. 605/Ket-36.71.300.7/VII/2015, karena terbitnya Sertifikat No. 1760/gembor tersebut yang berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam sertifikat No. 548/Gembor, pada hal tanah sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor tersebut masih tercatat di Kantor Turut Tergugat I dan terbitnya SHM No. 548/Gembor atas nama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No. 1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No. 548/gembor dan Tergugat menjaminkan tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat II dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I No. 1750/2001 pada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 110/2001 tanggal 16 Nopember 2001, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum."*

Halaman 58 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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





2. Bahwa *Judex Factie* telah keliru dalam menilai surat bukti kepemilikan dari Terbanding semula Penggugat, yang dianggapnya lebih benar dari pada surat bukti kepemilikan dari milik Pembanding I/Tergugat, dengan dasar pertimbangan hanya berdasarkan membandingkan pada tahun penerbitannya saja lebih awal dari milik Terbanding semula Penggugat, tetapi dalam pertimbangan hukumnya tidak secara menyeluruh dan substantif dalam memeriksa dari pokok persoalan yang ada yaitu diantaranya dari akta jual beli/akta peralihan hak atas tanah yang diperoleh Terbanding semula Penggugat yang di buat tidak secara autentik, oleh sebab itu jelas *Judex Factie* telah melebihi kewenangannya dalam mengambil keputusan, tanpa didukung dengan alasan hukum yang kuat berdasarkan fakta hukum yang ada.
3. Bahwa mengingat surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor, yang dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh *Judex Factie* sebagaimana dinyatakan pada angka 4 dalam amar Putusan adalah suatu keputusan yang keliru dari *Judex Factie*, tanpa didukung adanya unsur-unsur penilaian terhadap keabsahan atau kekuatan yang mengikat dari suatu produk Keputusan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, menyatakan suatu Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari suatu peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan atau sumber hukum yang tidak tertulis yang dapat dijadikan dasar untuk mengadili, dan apabila suatu Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut, dapat dikategorikan suatu putusan yang tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd*.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1) HIR, menyatakan Hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak yang berperkara, sehingga untuk memenuhi kewajiban itulah dalam Pasal 5 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman memerintahkan kepada Hakim dalam penemuan hukumnya untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.



6. Bahwa *Judex Factie* sama sekali tidak mempertimbangkan dari surat bukti TT.I-3, TT.I-4, TT.I-5 dan TT.I-6, yang diajukan Pembanding II/Turut Tergugat I, padahal dari surat bukti tersebut berguna untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo ini, karena berdasarkan fakta hukum yang ada Terbanding semula Penggugat tidak memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah.
7. Bahwa dalam pembuatan akta jual beli/dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada harus dibuat secara autentik, sedangkan dari akta jual beli/akta peralihan hak atas tanah dari Terbanding semula Penggugat di buat tidak secara autentik, sehingga untuk itu bukti hak kepemilikan atas tanah dari Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dibuat tidak secara autentik.
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten, yang memeriksa dan memutus perkara a quo, sependapat dengan alasan-alasan yang diuraikan Pembanding II/Turut Tergugat I dalam menyikapi terhadap kekeliruan yang dibuat oleh *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya terhadap penilaian atas surat bukti hak dari milik Termohon Banding/semula Penggugat tersebut.
9. Para Pembanding tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
  - Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Factie*, seharusnya menguraikan peristiwa hukum berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya dalam penemuan hukumnya, dan apabila benar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding, *Judex Factie* harus dapat menerangkan secara jelas dan tegas berdasarkan hukum, adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pihak Pembanding berdasarkan fakta hukum, sehingga merugikan hak dan kepentingan dari Terbanding Semula Penggugat.
  - Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdota, suatu perbuatan melawan hukum haruslah setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi.
    - (1) adanya perbuatan.
    - (2) perbuatan itu melawan hukum.
    - (3) adanya kerugian.



(4) adanya kesalahan. dan

(5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

- Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak S.H, dalam bukunya “Pokok – Pokok Hukum Perdata Indonesia”, yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa: “Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah:

- *Perbuatan itu harus melawan hukum.*
- *Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.*
- *Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan.*
- *Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat).*

yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah:

“Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. *Hak orang lain, atau.*
- b. *Kewajiban hukumnya sendiri, atau.*
- c. *Kesusilaan yang baik, atau.*
- d. *Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda. “*

yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun im-materiil.”.

yang dimaksud “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, adalah memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun dari kelalaian dari pihak tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”.

yang dimaksud “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”.

- Bahwa atas pernyataan Judex Factie yang tidak menguraikan serta merinci dalam penemuan hukumnya terhadap adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding II/Turut Tergugat,

Halaman 61 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah suatu keputusan yang keliru dan menyesatkan, karena unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi.

Berdasarkan alasan-alasan keberatan tersebut diatas, maka Pembanding-II/mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Banten Cq. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten berkenan untuk menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN.TNG tanggal 12 Desember 2017 BATAL DEMI HUKUM, serta:

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Pembanding II/Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat/Tebanding seluruhnya.
- Menghukum Tebanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Menimbang bahwa memori banding Pembanding-III (Turut Tebanding-II/Pembanding-III semula Turut Tergugat-II) selengkapnya seperti tersebut dalam memori bandingnya tanggal 22 Maret 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II tidak sependapat dan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sama sekali tidak mempertimbangkan EKSEPSI maupun sanggahan dalam POKOK PERKARA yang diajukan oleh PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II.
2. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang jelas dan cukup.
3. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Memutuskan Tanpa Dasar Hukum Dan / Atau Melebihi Kewenangannya.
4. Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang kurang jelas dan tidak cukup dalam mempertimbangkan eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II.

Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak



ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat, maka jika dikaitkan dengan perkara aquo, seharusnya RUDI KURNIA sebagai sumber perolehan hak TERBANDING (semula Penggugat) dan pihak lain yang memberikan hak kepada PT Asiaplast Industries Tbk. Harus pula digugat menjadi sebagai Tergugat.

## 5. Eksepsi tentang gugatan kabur.

Mengingat permasalahan dalam perkara a quo adalah permasalahan tumpang tindih sertifikat maka penyebutan secara spesifik letak/batas-batas tanah sengketa dalam surat gugatan sebagai dasar pemeriksaan perkara haruslah jelas, agar tidak menimbulkan keragu-raguan yang sangat terkait kebenaran tumpang tindih sertifikat dimaksud. Pada saat Pemeriksaan Setempat sebagaimana dimuat dalam Putusan halaman 55 paragraf ke-2 Putusan yang menyatakan, “Menurut Kuasa Turut Tergugat I, letak tanah yang ditunjuk kuasa Penggugat tidak jelas batas-batasnya”.

6. Pengadilan Negeri Tangerang tidak menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan tidak mengaitkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan. Majelis Hakim Tingkat Pertama langsung menyimpulkan bahwa perbuatan PEMBANDING semula Turut Tergugat II adalah melawan hukum tanpa adanya uraian dan pertimbangan yang jelas dan cukup.

Pertimbangan hukum seharusnya jelas dan cukup, terutama uraian keterkaitan antara fakta hukum dengan dasar hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, (*vide* Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2002, halaman 10-13”), antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.





3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas, tidak terdapat dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang.

7. PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II adalah pihak yang telah menerima jaminan fasilitas kredit yang BERITIKAD BAIK berupa tanah seluas 76.915 m<sup>2</sup> sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor atas nama PT Asiaplast Industries Tbk. (selanjutnya disebut "objek sengketa") berikut dengan bangunan dan tanam tumbuh yang ada di atasnya, yang telah dibebani dengan hak tanggungan No. 110/2001 dari PT Asiaplast Industries Tbk. (semula TERGUGAT).

Bahwa sebelum PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II menerima tanah objek sengketa tersebut sebagai agunan/jaminan kredit, PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II terlebih dahulu melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang (*in casu* TURUT TERGUGAT I) pada tanggal 7 November 2001. Bahwa dengan adanya bukti kepemilikan yang sah atas tanah, maka BCA dapat menerima tanah tersebut sebagai jaminan hutang dari PT Asiaplast Industries Tbk. (semula TERGUGAT) dan selanjutnya melaksanakan proses pengikatan jaminan (pembebanan Hak Tanggungan) atas tanah tersebut sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan dibuat berdasarkan akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat (Pasal 1868 KUH Perdata), di mana pemberian jaminan oleh PT Asiaplast Industries Tbk. (semula TERGUGAT) dilaksanakan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 110 tanggal 16 November 2001 di hadapan Lenny Harlina S.H. PPAT di Kota Tangerang.

8. Bahwa mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor yang dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana angka 4 amar Putusan PN



Tangerang adalah Keputusan Tata Usaha Negara, makaseharusnya penilaian terhadap keabsahan atau kekuatan mengikat suatu produk KTUN menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut "UU Peradilan Tata Usaha Negara") yang berbunyi:

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Mengingat bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka berlaku ketentuan Pasal 64 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut "UU Administrasi Pemerintahan"), yang berbunyi:

- 1) Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat:
  - a) Wewenang
  - b) Prosedur
  - c) Substansi
- 2) Dalam hal keputusan dicabut, harus diterbitkan Keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPN
- 3) Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
  - a) Oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan
  - b) Oleh Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan
  - c) Atas perintah Pengadilan".

Yang dimaksud dengan pengadilan dalam Pasal 64 UU Administrasi Pemerintahan adalah pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 18 Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan "Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara".



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 11 UU Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa:

*“Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan”.*

Oleh karena sertifikat tanah merupakan KTUN sehingga permohonan pembatalan atas sertifikat tersebut harus diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU Administrasi Pemerintahan dan UU Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian di atas, yang berwenang menyatakan sertipikat tidak sah adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Atas uraian di atas Pembanding-III semula Turut Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding-III semula Turut Tergugat II.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.280/PDT.G/2017/PN.TNG tanggal 12 Desember 2017.

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi PEMBANDING-III semula Turut Tergugat II.
2. Menyatakan bahwa gugatan TERBANDING (semula Penggugat) tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan TERBANDING (semula Penggugat) seluruhnya.
2. Menghukum TERBANDING (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara. atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kotra memori banding yang merupakan tanggapan, keberatan & bantahan terhadap memori banding Pembanding semula Tergugat yang selengkapya sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tanggal 10 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 66 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



- I. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Terbanding.
- II. JUDEX FACTI TELAH MENERAPKAN HUKUM DENGAN BENAR, TEPAT, CERMAT & SESUAI KEWENANGANNYA DALAM MEMUTUS PERKARA No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng.
  1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding point No.3 s/d 4 pada halaman 3 s/d 5 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyatakan Judex Facti dalam memutus perkara aquo telah melebihi kewenangannya, dimana Pembanding mendalilkan bahwa yang sesungguhnya yang berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukanlah wewenang Jux Facti Pengadilan Negeri Tangerang.
  2. Bahwa Judex Facti telah menerapkan hukum acara dengan benar, tepat & cermat dan dalam memutus perkara aquo, mengingat permasalahan dalam perkara aquo merupakan SENKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH/SENKETA KEPERDATAAN yang mana perkara tersebut merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum (sesuai ketentuan Pasal 25 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) dan bukanlah wewenang mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 yang menyatakan: "*Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata*", mengingat tanah obyek perkara terletak di Kota Tangerang, maka Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo.
  3. Bahwa lagipula Pembanding sendiri mengakui bahwa perkara aquo merupakan sengketa kepemilikan atas tanah/Sengketa Keperdataan sebagaimana terlihat pada point No.4 alinea 5 - 6 pada halaman 5 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan "*Sengketa dalam perkara aquo merupakan sengketa mengenai kepemilikan tanah,.....*", dan pada paragraf 1 halaman 13 dalam Memori Bandingnya Pembanding menyatakan: "*Bahwa karena perkara aquo ini adalah merupakan sengketa hak keperdataan atas hak kebendaan atas kepemilikan*



*tanah.....” dengan demikian hal tersebut membuktikan wewenang mengadili perkara aquo merupakan wewenang Peradilan Umum/Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut dan bukanlah wewenang mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding.*

4. Bahwa lagipula antara SHM No.548/Gembor dan SHGB No.1760/Gembor telah diuji,diperiksa di perkara Tata Usaha Negara terdahulu dimana Pembanding, Terbanding & Turut Terbanding I juga sebagai pihak dalam perkara TUN tersebut, hal ini sebagaimana terlihat dalam putusan Mahkamah Agung R.I No.459 K/TUN/2016 tanggal 1 Desember 2016 (vide Bukti P-6) jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.124/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 29 Juni 2016 (vide Bukti P-5) jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang No.29/G/2015/PTUN.SRG tanggal 3 Maret 2016 (vide Bukti P-4), dimana dalam putusan tersebut justru SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding penerbitannya dinyatakan CACATPROSEDUR.

5. Bahwa dengan Judex Facti menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Pembanding dan kemudian mengabulkan gugatan Terbanding, maka hal tersebut merupakan penerapan hukum acara yang benar dan tepat.

**III. JUDEX FACTI TELAH MENERAPKAN HUKUM ACARA DENGAN BENAR DAN TEPAT DALAM MENOLAK EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANDING**

6. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point No. 5 s/d 7 halaman 5 s/d 9 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya mendalilkan Judex Facti telah keliru dalam menolak Eksepsi Gugatan Kurang Pihak yang diajukan oleh Pembanding.

7. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti yang menolak Eksepsi Gugatan Kurang Pihak sebagaimana tercantum pada halaman 57 paragraf 2 dalam putusan No.280/Pdt.G/2017/Pn.Tng tanggal 12 Desember 2017: *“Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim berpedoman pada hukum acara perdata dan yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 No.305 K/Sip/1971 Jo Putusan MARI 3676 K K/Sip.1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001*

Halaman 68 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Nomor 2824 K/Pdt/2000), karena penempatan pihak yang digugat merupakan strategi dari Penggugat asalkan tidak keluar dari koridor hukum acara perdata dan pula Yuriprudensi MARI No.1972 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menggariskan bahwa gugatan cukup diajukan/ditujukan kepada pihak yang secara Feitelijk menguasai barang-barang sengketa dan berhubungan dengan itu eksepsi yang dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Pertimbangan hukum Judex Facti tersebut diatas merupakan pertimbangan hukum yang benar, tepat & berdasarkan hukum .

8. Bahwa PT Sangiang Alam Permai dan Rudi Kurnia tidak relevan untuk dijadikan pihak dalam perkara aquo. Bahwa Rudi Kurnia telah melepaskan haknya atas tanah SHM No.548/Gembor kepada Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaja, S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang (vide Bukti P-2) sehingga tidak relevan lagi untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo. Sedangkan mengenai PT Sangiang Alam Permai, Terbanding tidak mempunyai relevansi dengan PT Sangiang Alam Permai,
9. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti yang menolak Eksepsi Gugatan Kurang Pihak yang diajukan oleh Pembanding jelas didasarkan atas penerapan/pertimbangan hukum yang benar & tepat.

#### IV.KEPEMILIKAN TERBANDING ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NO.548/GEMBOR ATAS NAMA TERBANDING TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

- 10.Bahwa perolehan awal tanah SHM No.548/Gembor berasal dari konversi bekas hak milik adat persil No.15.S.IV/12, C.1196 dengan nama Pemegang Hak Suhaedah. Yang mana perihal kepemilikan Suhaedah atas tanah tersebut dibenarkan oleh Saksi Masrun selaku petugas ukur pada Kantor Agraria Tangerang yang melakukan pengukuran sekitar tahun 1980/1981 pada keterangan di persidangan dalam perkara aquo. Suhaedah selaku pemilik awal tanah tersebut kemudian menjual tanah tersebut kepada Saudara Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 yang dibuat dihadapan Muchtar Lutfie BA Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan

Halaman 69 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



Jati Uwung (vide Bukti T.T1-2) hal ini diperkuat berdasarkan keterangan Saksi Salim dipersidangan yang intinya membenarkan perihal Jual Beli atas tanah tersebut antara Suhaedah dengan Rudi Kurnia.

11. Bahwa kemudian Terbanding membeli tanah SHM No.548/Gembor melalui jual beli dengan Rudi Kurnia selaku pemilik tanah sebelumnya berdasarkan Akta Jual Beli No.45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991 yang dibuat dihadapan Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaja, S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang (vide Bukti P-2), yang mana kemudian peralihan tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.548/Gembor atas nama Penggugat Gambar Situasi No.2850 tanggal 9 Juni 1984 (vide Bukti P-1).

Bahwa dengan adanya SHM No.548/Gembor atas nama Terbanding hal ini menunjukkan bahwa perolehan tanah yang dimaksud telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang berbunyi *“Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”* dan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*.

12. Bahwa terbukti penerbitan awal/perolehan awal dari SHM No.548/Gembor hingga saat ini dimiliki oleh Penggugat seluruhnya dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu sudah selayaknya Terbanding sebagai pemilik yang sah atas tanah SHM No.548/Gembor dilindungi oleh hukum.

13. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 13 paragraf 4 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan: *“Judex Factie tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang telah disampaikan oleh TURUT TERBANDING I (BPN) sebagaimana ternyata dalam diktum putusan halaman 32 disebutkan bahwa untuk penerbitan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Sertifikat Hak Milik No.548/Gembor (milik TERBANDING) diterbitkan melalui program prona.....”*

Bahwa TIDAK BENAR SHM No.548/Gembor diterbitkan melalui program PRONA. Bahwa sebagaimana tercantum dengan jelas dalam SHM No.548/Gembor atas nama Terbanding (vide Bukti P-1), tanah SHM No.548/Gembor berasal dari Konversi dari bekas hak milik Adat C No.1196 Persil 15.S.IV luas 12.610 M2 atas nama Suhaedah dan bukanlah berasal dari program PRONA. Bahwa hal ini diperkuat berdasarkan keterangan Saksi Masrun dalam persidangan perkara aquo, dimana disebutkan bahwa tidak pernah ada program PRONA di Desa Gembor (letak tanah SHM No.548/Gembor berada), yang ada program PRONA adalah di Desa PRIUK.

14. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada paragraf 5 halaman 13-14 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan: *“Judex Factie tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang disampaikan oleh TURUT TERBANDING I (BPN) bahwa menurut surat Camat Jatiuwung Nomor 594.4/03-PPAT/2014 tanggal 26 Agustus 2014 jo Nomor 594.4/517-PPATS Kec.Jtw/2014 bahwa Akta Jual Beli tersebut No.15/JB/Agr/1985 tersebut tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku register tanah pada Kantor Kecamatan Jatiuwung”*.

Bahwa perihal dalil Pembanding yang meragukan keabsahan SHM No.548/Gembor dengan mendalilkan Jual Beli antara Suhaedah dan Rudi Kurnia yang “katanya” tidak tercatat dalam daftar Kantor Kecamatan adalah dalil yang keliru dan tidak benar. Bahwa proses peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana peralihan hak tersebut tercatat dan terdaftar pada Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor yang ditandatangani oleh Turut Terbanding I, tentunya apabila peralihan tersebut dilakukan secara keliru & tidak benar maka pastinya peralihan hak atas tanah tersebut akan ditolak oleh Turut Terbanding I.

Bahwa faktanya fisik dokumen Akta Jual Beli No. 15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985 yang dibuat oleh PPAT Mukhtar Lutfie, BA sehubungan dengan jual beli tanah SHM No.548/Gembor antara Suhaedah dan Rudi Kurnia tersimpan, tercatat & terdaftar dalam data Turut Terbanding I, hal ini dibuktikan dengan diajukannya Asli Akta Jual Beli tersebut oleh Turut Terbanding I dalam persidangan perkara quo (vide bukti TT.I-2), dengan

Halaman 71 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



demikian terbukti peralihan atas tanah obyek sengketa antara Suhaedah dan Rudi Kurnia telah sesuai dengan hukum.

Bahwa apabila Terbanding meragukan akte jual beli yang “katanya” tidak terdaftar/tidak tercatat dalam buku tanah Kantor Kecamatan (apalagi ini terjadi lebih dari 30 tahun yang lalu), hal itu tidak berarti bahwa akte tersebut palsu. Tidak tercatatnya akte itu dalam buku, tidak mengurangi keaslian akte tersebut sebagai akte otentik, karena pencatatan dalam buku hanya bersifat administratif bukan yuridis. Selama akte otentik tersebut tidak dibuktikan kepalsuannya maka selama itu akte otentik tetap berlaku sebagai bukti yang kuat.

15. Bahwa mengingat status hak atas tanah yang dimiliki oleh Terbanding adalah Hak Milik, menurut ketentuan pasal 20 Undang – Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: *“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”*, dengan tumpang tindihnya SHM No.548/Gembor milik Terbanding dengan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding, sepatutnya SHM milik Terbanding yang mempunyai sifat Terkuat dan Terpenuhi dilindungi oleh hukum.

V. JUDEX FACTIE TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG BENAR DAN TEPAT DALAM MENYATAKAN SHGB NO.1760/GEMBOR ATAS NAMA PEMBANDING TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG BERLAKU

16. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point No.10 halaman 12 – 13 halaman dalam Memori Bandingnya yang menyatakan: *“Dalam perkara aquo, ternyata Judex Facti sama sekali tidak menggali secara dalam riwayat tanah masing-masing sertifikat untuk mencari tahu kebenaran yang sesungguhnya siapa pemilik sesungguhnya atas tanah aquo.....”*

Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan Judex Facti tidak menggali secara dalam riwayat tanah masing-masing sertifikat merupakan dalil yang tidak benar & keliru, oleh karena faktanya Judex Facti telah menilai riwayat masing-masing sertifikat dengan berdasarkan acuan waktu penerbitan antara SHM No.548/Gembor milik Terbanding dan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding. Dimana pertimbangan Judex Facti dalam menilai riwayat masing-masing sertifikat sebagaimana tercantum pada halaman 64 paragraf 2 dalam putusan No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017: *“Menimbang,*

Halaman 72 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



*bahwa secara normative Sertifikat hak atas tanah yang terlebih dahulu terbit, diasumsikan lebih benar ketimbang sertifikat tumpang tindih yang terbit dibelakang hari, karena sertifikat hak atas tanah mengandung komponen data yuridis dan data fisik. Kecacatan data fisik tanah dalam sertifikat hak atas tanah cukup menjadi alasan bagi pengadilan untuk menganulir sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dengan pemegang sah sertifikat hak atas tanah lainnya”.*

Lebih lanjut Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 65 paragraf 2 dalam putusan yang sama menyatakan: “ .....dan terbitnya SHM no.548/Gembor atas nama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor.....”.

Bahwa dengan melakukan penilaian mengenai waktu penerbitan masing-masing Sertifikat Tanah, hal itu sangat tepat digunakan untuk memperoleh acuan mengenai sertifikat mana yang penerbitannya dilakukan secara cacat hukum yang menyebabkan tumpang tindih atas tanah tersebut.

17. Bahwa berdasarkan fakta persidangan dan sebagaimana pertimbangan hukum Judex Facti diatas, terbukti bahwa SHM No.548/Gembor milik Terbanding lebih dahulu terbit ketimbang SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding, dimana SHM No.548/Gembor terbit sejak tahun 1984 sedangkan SHGB No.1760/Gembor diterbitkan pada tahun 1991 yakni jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor, dimana akibat dari penerbitan SHGB No.1760/Gembor mengakibatkan tumpang tindih dengan tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding.

18. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 14 paragraf 2 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan: “*Apabila diperbandingkan riwayat masing-masing Sertifikat milik PEMBANDING dengan Sertifikat milik TERBANDING maka jelas sertifikat milik PEMBANDING lebih clear and clean dibandingkan sertifikat milik TERBANDING karena tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh TERBANDING yang dapat membuktikan Sertifikat No.1760 milik PEMBANDING adalah cacat hukum*”.

Bahwa dalil Pembanding diatas yang menyatakan Sertifikat milik Pembanding lebih clear and clean dibandingkan Sertifikat milik Terbanding, jelas merupakan SUATU DALIL YANGKELIRU,

Halaman 73 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





MENGADA-ADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA YANG SEBENARNYA.

19. Bahwa penerbitan dari SHGB No.1760/Gembor (yang merupakan alas hak Pembanding dalam menguasai/menduduki tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding) dilakukan melalui proses yang KELIRU/CACAT HUKUM, oleh karena diatas tanah yang sama lebih dahulu terdaftar SHM No.548/Gembor sejak tahun 1984 (vide Bukti P-1)
20. Bahwa kekeliruan penerbitan dari SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding tidak lepas dari proses perolehan awal dari SHGB No.1760/Gembor itu sendiri yang dilakukan secara keliru/cacat hukum. Dimana berdasarkan fakta persidangan terbukti bahwa SHGB No.1760/Gembor merupakan SHGB turunan dari SHGB No.12/Gembor tanggal 1 September 1987 tercatat atas nama PT Sangiang Alam Permai (SHGB Induk) yang terbit berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No.314/HGB/DA/87. Seb tanggal 20 Agustus 1987 (vide Bukti T.TI-7).
21. Bahwa seharusnya pemberian hak atas tanah dilakukan secara cermat & teliti dengan memastikan bahwa diatas tanah tersebut sudah *clear & clean* dari segala permasalahan, termasuk dengan memastikan diatas tanah tersebut tidak melekat hak atas tanah orang lain yang telah ada sebelumnya. Namun faktanya didalam perkara aquo, meskipun Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor sudah ada sejak tahun 1984 akan tetapi dalam kenyataannya pada tahun 1987 terbit SHGB No.12/Gembor terhadap tanah yang sama. Hal ini jelas terbitnya SHGB No.12/Gembor melanggar PP 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga terbukti bahwa SHGB No.12/Gembor CACAT HUKUM.
22. Bahwa oleh karena SHGB No.12/Gembor cacat hukum, maka seluruh SHGB turunan dari SHGB No.12/Gembor TERMASUK SHGB NO.1760/GEMBOR ATAS NAMA PEMBANDING CACAT HUKUM PULA.
23. Bahwa mengenai cacat hukumnya SHGB No.1760 atas nama Terbanding terbukti berdasarkan Surat Badan Pertanahan Kota Tangerang (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) No.3499/600.13-36.71/V/2012 tanggal 23 Mei 2012 (vide Bukti T-11) dimana Turut Terbanding I mengakui bahwa penerbitan/perolehan SHGB No.12/Gembor atas nama PT Sangiang Alam Permai (SHGB Induk dari SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding) adalah berasal dari



Girik/Letter C yang juga merupakan dasar/alas hak dalam penerbitan Hak-Hak Milik termasuk SHM No.548/Gembor.

24. Bahwa Pembanding sendiri dalam Memori Bandingnya halaman 7 paragraf 4 mengakui bahwa antara SHM No.548/Gembor milik Terbanding dan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding berasal berasal dari Girik yang sama, yang mana pernyataan Pembanding adalah sebagai berikut: *"BAHWA DENGAN DEMIKIAN SECARA JELAS TERLIHAT BAHWA ANTARA SHM NO.548 DAN SHGB NO.1760 ADALAH SAMA-SAMA BERASAL DARI TANAH MILIK ADAT C NO.1196 PERSIL 15.S.IV"*.

Bahwa MERUPAKAN HAL YANG SANGAT JANGGAL DAN KELIRU Girik/Letter C yang merupakan dasar/alas hak penerbitan SHM No.548/Gembor pada tahun 1984 KEMUDIAN DIGUNAKAN JUGA SEBAGAI DASAR PEROLEHAN PENERBITAN SHGB NO.12/GEMBOR YANG TERBIT PADA TAHUN 1987.

25. Bahwa Sebidang tanah yang sudah jelas memiliki Sertifikat (In Casu tanah SHM No.548/Gembor) TIDAK DAPAT DIPERJUALBELIKAN/DIALIHKAN berdasarkan surat girik melainkan harus berdasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.3176 K/PDT/1988 tanggal 19 April 1990 yang berkaedah hukum: *"Sebidang tanah yang sudah jelas memiliki sertifikat tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti autentik dan mutlak tentang kepemilikannya....."*

Dengan demikian hal itu membuktikan bahwa sumber perolehan awal dari SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding dilakukannya secara CACAT HUKUM.

26. Bahwa mengenai cacat hukumnya penerbitan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat telah juga dinilai dalam perkara Tata Usaha Negara sebelumnya yakni sebagaimana terlihat dalam putusan Mahkamah Agung R.I No.459 K/TUN/2016 tanggal 1 Desember 2016 (vide Bukti P-6) jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.124/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 29 Juni 2016 (vide Bukti P-5) jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang No.29/G/2015/PTUN.SRG tanggal 3 Maret 2016 (vide Bukti P-4)

Halaman 75 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Pembanding, Terbanding & Turut Terbanding I merupakan pihak dalam perkara tersebut.

27. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.124/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 29 Juni 2016 (vide Bukti P-5) Majelis Hakim Banding dalam pertimbangan hukumnya dalam halaman 18 paragraf 1 & 2 menyatakan sebagai berikut: “.....dalam hal ini jika dilihat dari waktu diterbitkannya SHM-SHM diterbitkan bulan Juni & Juli 1984, sedangkan SHGB-SHGB diantaranya SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan 7 (tujuh) tahun kemudian yaitu pada tahun 1991.

Menimbang, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum perdata yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, untuk menjamin kepastian hukum tentang data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah, seharusnya Tergugat tidak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Oleh karenanya penerbitan Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menindis data fisik tanah yang telah bersertifikat harus dianggap cacat prosedur.....”

28. Bahwa selain itu penerbitan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding diatas tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding bertentangan dengan ketentuan pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah yang menyatakan sebagai berikut: “Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Faktanya Terbanding TIDAK PERNAH MEMBERIKAN/MENGALIHKAN HAK ATAS TANAH SHM NO.548/GEMBOR KEPADA PEMBANDING MAUPUN KEPADA PIHAK MANAPUN JUGA, dengan demikian jelas bahwa terbitnya SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding diatas tanah SHM No.548/Gembor atas nama Terbanding jelas MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM & CACAT HUKUM.

29. Bahwa berdasarkan uraian Terbanding tersebut diatas, jelas membuktikan bahwa SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding CACAT HUKUM, dengan Judex Facti menyatakan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding tidak mempunyai kekuatan

Halaman 76 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



hukum yang berlaku maka hal tersebut merupakan penerapan hukum yang benar, tepat & cermat.

30. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 16 paragraf 2 yang menyatakan: *"oleh karenanya, putusan Judex Facti yang ternyata memutus perkara hanya berdasarkan asumsi dan tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap selama persidangan, maka menjadi cukup beralasan hukum agar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut dibatalkan....."*

Bahwa dalil Pembanding tersebut diatas adalah tidak benar, keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Bahwa Judex Facti dalam memutus perkara tersebut telah mempertimbangkan fakta-fakta, bukti-bukti dalam persidangan perkara yang dimaksud dengan benar & cermat. Dengan demikian sudah selayaknya putusan Judex Facti tersebut untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten.

VI. PEMBANDING BUKAN MERUPAKAN PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK, SEHINGGA TIDAK PATUT DILINDUNGI OLEH HUKUM.

31. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point 11 halaman 16 s/d 19 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya Pembanding mengklaim dirinya merupakan pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

32. Bahwa Pembanding TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK oleh karena Pembanding ketika membeli tanah SHGB No.1760/Gembor tidak menghiraukan prosedur pengecekan dimana Pembanding mengetahui diatas tanah tersebut terdapat SHM No.548/Gembor yang terbit sejak tahun 1984 namun Pembanding sengaja membeli tanah tersebut DEMI MENDAPATKAN KEUNTUNGAN YANG BERKELEBIHAN ATAU KEUNTUNGAN LAINNYA DENGAN TIDAK PEDULI DENGAN RESIKO DAN AKIBAT HUKUMNYA BAGI PIHAK LAIN.

33. Bahwa seharusnya Pembanding meneliti dengan cermat atas tanah tersebut apakah terdapat hak orang lain diatas tanah tersebut, mengingat diatas tanah yang sama telah tercatat SHM No.548/Gembor sejak 9 Juni 1984, seharusnya Pembanding tidak membeli tanah tersebut karena diatas tanah tersebut telah tercatat SHM No.548/Gembor sejak 9 Juni 1984, akan tetapi Pembanding tetap membeli tanah tersebut yang mana akibat dari itu terjadinya tumpang

Halaman 77 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



tindih antara tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding dengan SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding.

34. Bahwa Pembanding TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK karena pembelian tersebut dilakukan dengan CEROBOH mengingat diatas tanah yang sama telah tercatat SHM No.548/Gembor sejak 9 Juni 1984, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan: *"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"*

Bahwa oleh karena Pembanding bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan demikian Pembanding TIDAK LAYAK MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.

VII. JUDEX FACTI TELAH MENERAPKAN HUKUM DENGAN BENAR & TEPAT DALAM MENYATAKAN PEMBANDING TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

35. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point No.12 halaman 20 s/d 22 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyatakan Judex Facti keliru mempertimbangkan dengan menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum.

36. Bahwa mengingat SHGB No.1760/Gembor atas nama Pembanding terbukti cacat hukum, maka tindakan Pembanding yang menduduki, menguasai & mendirikan bangunan pabrik diatas tanah obyek sengketa milik Terbanding jelas-jelas SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang melanggar hak Terbanding dimana akibat perbuatan Pembanding tersebut Terbanding sangat dirugikan oleh karena tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding.

37. Bahwa selain itu tindakan Pembanding yang menjaminkan tanah obyek sengketa kepada Turut Terbanding II jelas – jelas merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM mengingat agunan tersebut diperoleh dari pihak yang tidak berhak (In Casu Pembanding) sedangkan tanah tersebut merupakan milik dari Terbanding, yang mana akibat dari pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Terbanding.





38. Bahwa dengan demikian, dengan Judex Facti menyatakan Pembanding terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka hal itu merupakan pertimbangan hukum yang benar, tepat & cermat.

VIII. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, terlihat dengan jelas bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah menerapkan hukum dengan benar, tepat, cermat dalam memutus perkara aquo, dengan demikian sudah sepatutnya putusan Judex Facti Tingkat Pertama tersebut dikuatkan.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dapat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kotra memori banding yang merupakan tanggapan dan keberatan terhadap memori banding Pembanding-III semula Turut Tergugat-II(Turut Terbanding-II/Pembanding-III semula Turut) yang selengkapanya sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tanggal 10 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Terbanding.
- II. JUDEX FACTI DALAM MEMUTUS PERKARA No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng DIDASARKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG JELAS DAN CUKUP
  1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding Bab II A point 4.a s/d 4.c halaman 4 s/d 10 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyatakan Judex Facti dalam memutus perkara aquo tidak didasarkan pada pertimbangan yang jelas dan cukup.
  2. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan putusan Judex Facti tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang jelas yang cukup MERUPAKAN DALIL YANG TIDAK BENAR, KELIRU DAN TIDAK



SESUAI DENGAN FAKTA YANG SEBENARNYA. Bahwa Judex Facti dalam memutus perkara tersebut telah mempertimbangkan fakta-fakta, bukti-bukti dalam persidangan perkara yang dimaksud dengan benar & cermat, dengan demikian hal itu membuktikan putusan Judex Facti didasarkan pada pertimbangan hukum yang jelas dan cukup.

3. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point 4.a halaman 6 paragraf 2 yang menyatakan: *"Maka jelas Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang kurang jelas dan tidak cukup dalam mempertimbangkan eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Pembanding (semula Turut Tergugat II)"*

Bahwa Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan cukup dalam menilai pengajuan Eksepsi Gugatan kurang pihak yang diajukan oleh Pembanding, sebagaimana tercantum pada halaman 57 paragraf 2 dalam putusan No.280/Pdt.G/2017/Pn.Tng tanggal 12 Desember 2017:

*"Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim berpedoman pada hukum acara perdata dan yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 No.305 K/Sip/1971 Jo Putusan MARI 3676 K K/Sip.1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000), karena penempatan pihak yang digugat merupakan strategi dari Penggugat asalkan tidak keluar dari koridor hukum acara perdata dan pula Yuriprudensi MARI No.1972 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menggariskan bahwa gugatan cukup diajukan/ditujukan kepada pihak yang secara Feitelijk menguasai barang-barang sengketa dan berhubung dengan itu eksepsi yang dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima".*

Bahwa pertimbangan Judex Facti diatas merupakan pertimbangan hukum yang jelas, tepat, dan berdasarkan hukum.

4. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point 4.b halaman 6-7 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Judex Facti telah memberikan pertimbangan yang kurang dan tidak cermat dalam menolak Eksepsi Gugatan kabur yang diajukan oleh Pembanding.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan cukup dalam menilai pengajuan Eksepsi Gugatan Kabur yang diajukan oleh Pembanding, sebagaimana tercantum pada halaman 59 paragraf 3 dalam putusan No.280/Pdt.G/2017/Pn.Tng tanggal 12 Desember 2017 yang menyatakan: *"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama gugatan Penggugat ternyata dalam surat gugatannya Penggugat dengan tegas menyebutkan bahwa tanah sengketa menunjuk pada tanah Sertifikat Hak milik No.548/Gembor atas nama Penggugat, dengan luas 12.610 M2 Gambar Situasi No.2850 tertanggal 9 Juni 1984 yang berlokasi di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang yang menurut Majelis Hakim cukup jelas dan tidak menyalahi ketentuan hukum acara perdata, demikian pula tentang uraian gugatannya telah tergambar dengan jelas maksud dan tujuan gugatan Penggugat sehingga eksepsi tentang Gugatan kabur tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak diterima"*.

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut diatas merupakan pertimbangan yang tepat & cermat oleh karena Terbanding telah menyebutkan dengan secara jelas dan terang mengenai letak obyek tanah, pada point No. 1 halaman 2 dalam Gugatan Terbanding, dimana disebutkan bahwa obyek sengketa adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.548/Gembor atas nama Penggugat, luas tanah 12.610 M2, Gambar Situasi No.2850 tanggal 9 Juni 1984.

Bahwa mengingat obyek sengketa merupakan tanah sertifikat, maka dengan penyebutan nomor sertifikat tanah tersebut secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah tersebut sehingga gugatan tidak kabur.

5. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 7 paragraf 3 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan *"Hal tersebut dikuatkan dengan keterangan Kuasa Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada saat Pemeriksaan Setempat, sebagaimana dimuat dalam Putusan halaman 55 paragraf ke2 yang menyatakan "Menurut Kuasa Turut Tergugat I, letak tanah yang ditunjuk kuasa Penggugat tidak jelas batas-batasnya"*, dimana faktanya Terbanding dapat menunjukkan lokasi & batas-batas tanah obyek sengketa pada saat pemeriksaan setempat perkara aquo.

Halaman 81 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

### Disclaimer

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



### III. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH PEMBANDING TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM

6. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada point 4.c halaman 7 – 10 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Judex Facti tidak memberikan uraian dan pertimbangan yang jelas dan cukup dalam menyatakan Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan cukup dalam menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum hal ini sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukum Judex Facti pada putusan No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng halaman 65 paragraf 2 & 5 yang pada intinya menyatakan oleh karena SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat terbukti diterbitkan secara keliru & melawan hukum maka tindakan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pembanding terhadap tanah obyek sengketa milik Terbanding jelas dilakukan secara MELAWAN HUKUM mengingat agunan tersebut diperoleh dari pihak yang tidak berhak (In casu Tergugat) padahal terbukti bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik Terbanding, yang mana akibat pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh Pembanding tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Terbanding.
8. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 10 paragraf 2 dalam Memori Bandingnya yang mengklaim dirinya merupakan pemegang hak tanggungan yang sah dan beriktikad baik yang layak mendapat perlindungan hukum. Pembanding TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN BERIKTIKAD BAIK oleh karena pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pembanding dilakukan secara keliru & melawan hukum mengingat tanah obyek perkara adalah merupakan milik Terbanding berdasarkan SHM No.548/Gembor yang terbit pada tahun 1984 jauh sebelum SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat terbit, dengan demikian Pembanding tidak layak mendapat perlindungan hukum.
9. Bahwa Judex Facti telah menerapkan hukum dengan benar dalam menyatakan Akta Hak Tanggungan beserta Sertifikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini sebagaimana tercantum pada halaman 65 paragraf 5 dalam putusan No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017:”Menimbang,

Halaman 82 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



*bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan angka 2 dan 3 tersebut membawa konsekuensi yuridis pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan sebagaimana petitum gugatan angka 5 dan petitum gugatan angka 6 menyatakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan”.*

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut merupakan pertimbangan hukum yang tepat & berdasarkan hukum mengingat oleh karena SHGB No.1760/Gembor telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, maka konsekuensi yuridisnya Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 18 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, segala akibat hukum menjadi tanggung jawab penuh Tergugat dan Terbanding dibebaskan dari segala tuntutan hukum.

**IV. JUDEX FACTI TELAH MENERAPKAN HUKUM DENGAN BENAR, TEPAT, CERMAT & SESUAI KEWENANGANNYA DALAM MEMUTUS PERKARA No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng**

10. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding pada Bab II B point 5 s/ d 9 halaman 11 – 13 dalam Memori Bandingnya yang menyatakan *Judex Facti* dalam memutus perkara aquo tanpa dasar hukum dan/atau melebihi kewenangannya.
11. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan *Judex Facti* dalam memutus perkara aquo tanpa dasar hukum merupakan dalil yang keliru & tidak benar, oleh karena *Judex Facti* dalam memutus perkara tersebut berdasarkan hukum.
12. Bahwa dalil Pembanding Pembanding yang mendalilkan *Judex Facti* telah melampaui kewenangannya dalam meutus perkara quo juga merupakan suatu dalil yang keliru dan tidak berdasar.

Bahwa permasalahan dalam perkara aquo adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah/ Sengketa Keperdataan/Sengketa





Kepemilikan atas tanah, dimana tanah SHM No.548/Gembor milik Terbanding diduduki oleh Tergugat dengan melakukan pendirian bangunan pabrik diatas tanah tersebut secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat atau memberikan izin kepada Tergugat untuk menduduki/mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. sehingga guna menentukan siapa pihak yang berhak atas tanah tersebut maka wewenang mengadili atas perkara aquo merupakan wewenang mengadili dari PERADILAN UMUM (sesuai ketentuan Pasal 25 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) dan bukanlah wewenang mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 yang menyatakan: *"Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata"*.

Bahwa oleh karena letak tanah obyek sengketa termasuk dalam area Yurisdiksi Judex Facti Pengadilan Negeri Tangerang, dengan demikian Judex Facti berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo (vide Pasal 118 ayat (4) HIR/142 RBg).

- V. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, terlihat dengan jelas bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah menerapkan hukum dengan benar, tepat, cermat dalam memutus perkara aquo, dengan demikian sudah sepatutnya putusan Judex Facti Tingkat Pertama tersebut dikuatkan.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dapat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 12 Desember 2017.
3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Tentang Putusan sela .

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 12 September 2017 yang amarnya antara lain: "Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut tidak dapat diterima".

Menimbang bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak putusan sela tersebut dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Sertipikat milik Pembanding yaitu SHGB No. 1760 adalah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Turut Terbanding-I. Dengan demikian sudah seharusnya untuk menilai suatu produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara itu benar atau salah adalah mejadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Banten (PTUN Banten).

Menimbang bahwa terhadap Putusan sela tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan menyitir pendapat Z.A. Sagadji dalam bukunya yang berjudul "Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara, Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah. PT Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 95, yang menyatakan bahwa pengujian keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi jika dalam sengketa Tata Usaha Negara terdapat sengketa perdata pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan lebih dahulu dalam peradilan umum, hal ini senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang menentukan bahwa "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum karena merupakan sengketa perdata".

Halaman 85 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berpedoman pada putusan MARI dan pendapat ZA. Sangadji tersebut, majelis berpendapat bahwa eksepsi tergugat yang menyangkut kewenangan absolut tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak.

Menimbang bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tentang putusan sela tersebut Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu putusan sela Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 September 2017 tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan.

## Tentang Putusan akhir.

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah mempertimbangkan putusan Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 yang pada pokoknya seperti tersebut di bawah ini.

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Aquo Kurang Pihak.
2. Eksepsi tentang Diskualifikasi in Person.
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur (*Obscuurlibel*)
4. Eksepsi tentang gugatan Error in Objecto (Cacat Dari Dasar Objek Hak Kepemilikan Atas Tanah).

Menimbang bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya menolak eksepsi tersebut seluruhnya, dengan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Aquo Kurang Pihak.

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dimaksud, Majelis Hakim berpedoman pada hukum acara perdata dan yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000,) karena penempatan pihak yang digugat merupakan strategi dari Penggugat asalkan tidak keluar dari koridor hukum acara perdata dan pula Yurisprudensi MARI No. 1072 K/sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang

Halaman 86 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



menggariskan bahwa gugatan cukup diajukan / ditujukan kepada pihak yang secara Feitelijk menguasai barang – barang sengketa dan berhubungan dengan itu eksepsi dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi tentang Diskualifikasi in Person.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mengemukakan bahwa Penggugat telah keliru dengan menempatkan Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (BPN) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara *aquo*, karena seharusnya BPN Kota Tangerang ditempatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *aquo* karena terjadinya tumpang tindih antara SHM 548/Gembor yang didalilkan milik Penggugat dengan SHGB 1760/Gembor milik Tergugat adalah dikarenakan adanya perbuatan BPN secara langsung dan bukan akibat perbuatan dari Tergugat dan berdasarkan surat dari Badan Pertanahan Kota Tangerang No. 3499/600.13-36.71/V/2012 tertanggal 23 Mei 2012 yang menegaskan bahwa akibat adanya perbuatan BPN yang tidak tertib dalam mengadministrasikan Sertipikat – sertipikat tanah yang telah dibebaskan (tidak dimatikan oleh BPN) termasuk SHM 548/Gembor yang didalilkan milik Penggugat menyebabkan terjadinya tumpang tindih atas tanah *aquo*, sehingga patutlah BPN ikut dijadikan Tergugat dalam perkara *aquo* dan bukan sebagai Turut Tergugat, oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat mengandung diskualifikasi in person maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam membahas eksepsi ini Majelis Hakim menyitir pertimbangan eksepsi tentang kurang pihak sebagaimana telah dipaparkan di atas karena penempatan pihak yang digugat dalam kapasitas sebagai Tergugat ataupun turut tergugat merupakan strategi dari Penggugat dan berhubungan dengan itu eksepsi dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima.

## 3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur (*Obscuurlibel*)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama gugatan Penggugat ternyata dalam surat gugatannya Penggugat dengan tegas menyebutkan bahwa tanah sengketa menunjuk pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Penggugat, dengan luas 12.610 M2, Gambar Situasi Nomor 2850 tertanggal 9 Juni 1984, yang berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang yang menurut Majelis Hakim cukup jelas dan tidak menyalahi ketentuan hukum acara perdata, demikian pula tentang uraian gugatannya telah tergambar dengan

Halaman 87 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



jasar maksud dan tujuan gugatan Penggugat sehingga eksepsi tentang gugatan kabur tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak diterima.

4. Eksepsi tentang gugatan Error in Objecto (Cacat Dari Dasar Objek Hak Kepemilikan Atas Tanah)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Turut Tergugat I tersebut, jelas kiranya bahwa eksepsi dimaksud telah memasuki ranah pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara oleh karena itu eksepsi menyangkut hal ini tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak diterima.

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah menuntut supaya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah SHM No.548/Gembor milik Penggugat dikuasai dan diduduki oleh Tergugat, secara diam – diam, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat mendirikan bangunan pabrik diatas tanah milik Penggugat tersebut, karena terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor atas nama Tergugat, Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.605/Ket-36.71.300.7/VII/2015 tanggal 14 Juli 2015 yang diajukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan dalam eksepsinya bahwa Penggugat telah keliru dengan menempatkan Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (BPN) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara *aquo*, karena seharusnya BPN Kota Tangerang ditempatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *aquokarena* terjadinya tumpang tindih antara SHM 548/Gembor yang didalilkan milik Penggugat dengan SHGB 1760/Gembor milik Tergugat disebabkan adanya perbuatan BPN secara langsung dan bukan akibat perbuatan dari Tergugat dan pernyataan demikian oleh Majelis Hakim dinilai sebagai Pengakuan dengan kualifikasi, yaitu pengakuan yang disertai dengan sangkalan terhadap sebagian dari tuntutan, dengan kata lain pengakuan demikian pada hakekatnya adalah jawaban tergugat yang sebagian terdiri dari pengakuan dan sebagian terdiri dari sangkalan sehingga pengakuan tidak perlu dibuktikan lebih lanjut dan bagian tambahannya pembuktiannya dibebankan kepada yang memberi pengakuan (Vide Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH. Hukum Acara Perdata Liberty Yogyakarta, 1988 hal 144).

Halaman 88 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN





Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat P-1 foto copy Sertipikat Hak Milik No.548/Gembor atas nama HANDOYO SANTOSO, luas 12.610 m2, Gambar Situasi No.2850 tanggal 9 Juni 1984, P-2 foto copy Akta Jual Beli Nomor 45/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991 P-3 foto copy Surat Keterangan Nomor 14/PPAT/V/2017, tanggal 16 Mei 2017, yang didukung oleh bukti surat P-4 foto copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 29/G/2015/PTUN.SRG, tanggal 3 Maret 2016, P- 5 foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 124/B/2016/PT.TUN.Jkt, tanggal 29 Juni 2016, P-6 foto copy Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 459 K/TUN/2016, tanggal 1 Desember 2016.

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi MASRUN yang menerangkan bahwa saksi pada tahun 1980 pernah mengukur di objek tanah yang disengketakan dan saat itu yang di ukur ada 3 (tiga) Desa berdasarkan SK Pembebasan dan saksi pernah mengukur tanah yang sekarang sudah bersertifikat yaitu SHM No.548/Gembor pada tahun 1980 dahulu tanahnya berupa tanah darat dan tanah sawah, saat di ukur tanah masih kosong dan saat itu belum ada prona yang ada prona di daerah Periuk dan saat di ukur tanah belum bersertifikat yang berlokasi di Kampung Doyong, Desa Gembor, Kecamatan Curug (sekarang Kecamatan Jatiuwung) dan saksi ukur tanah itu atas permohonan SUHAEDAH dan tidak ada yang keberatan dan Saksi MADSALIM menerangkan bahwa ada terjadi jual beli antara SUHAEDAH dan RUDI KURNIA pada tahun 1980 karena saksi dipanggil SUHAEDAH meminta tolong di antar ke Kantornya Pak RUDI dan setelah sampai di Kantor Pak Rudi, SUHAEDAH masuk kedalam, sedangkan saksi menunggu diluar dan tanah milik SUHAEDAH berada di kampung Doyong Desa Gembor, luas tanahnya 12.610 m2 berupa tanah kosong yang berupa tanah darat.

Menimbang, bahwa guna menguatkan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-3a, Foto copy Berita Acara Rapat Nomor: 11 tanggal 5 Agustus 1997, T – 3b foto copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman R.I Nomor: c2-11.593.HT.01.04.TH.97 tanggal 10 Nopember 1997, T-5 foto copy Perjanjian Kredit No.65 tanggal 13 Agustus 2004, T – 6 foto copy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.03 tanggal 04 September 2006, T –7 foto copy Akta Perubahan Perjanjian kredit No.23 tanggal 27 Nopember 2015, T – 8 foto copy sesuai asli, Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.16 tanggal 27 Januari 2017, T –11 foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang No.3499/600.13-36.71/V/2012,

Halaman 89 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 23 Mei 2012, sedangkan bukti surat T-1, T-2, T-4, T-9, T-10 merupakan fotokopi dari fotokopi yang menurut Putusan MARI tanggal 14 April 1976 No.701K/Sip/1974, merupakan surat bukti yang tidak sah.

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat-I telah mengajukan bukti surat TT-I-1 berupa foto copy Buku Tanah Hak Milik No.548/Gembor dengan Gambar Situasi tanggal 09 Juni 1984 No.2850 luas 12.610 m<sup>2</sup> atas nama Handoyo Santoso, T.T. I – 2 foto copy Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985 antara Suhaedah selaku penjual dengan Rudi Kurnia selaku pembeli, T.T.I-7 foto copy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 314/HGB/DA/1987 tanggal 20 Agustus 1987 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sangiang Alam Permai Jakarta, T.T.I – 8 foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.12/Gembor (Sisa) dengan Gambar Situasi tanggal 01 September 1987 Nomor 1170 (sisa) luas : 12.610 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sangiang Alam Permai Jakarta, T.T.I – 9 foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1523/Gembor dan Gambar Situasi tanggal 22 Agustus 1990 No.2111 luas 210.900 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sangiang Alam Permai Jakarta, T.T.I – 10 foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor sebelumnya dengan Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1991 No.3346 luas 91.310 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sangiang Alam Permai Jakarta, T.T.I – 11 foto copy Surat Permohonan peralihan hak atas Sertipikat HGB No.1760/Gembor tanggal 21 Mei 1996 dari Herman Susanto dan Sumartono Hendra (PT. Djajapura Permai berkedudukan di Jakarta), T.T.I – 12 foto copy Surat Ijin Peralihan hak dari Menteri Negara Agraia/Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 18 Januari 1995 No.550.2.184-D.II, T.T.I – 13 foto copy Akta Jual Beli No.159/43/Jtw/1996 tanggal 21 Mei 1996 antara Mulyono Tanuwijaya (PT. Sangiang Alam Permai) di Jakarta selaku penjual dengan Herman Susanto, BA dan Sumartono Hendra (PT. Djajapura Permai di Jakarta selaku pembeli, T.T.I-14 foto copy Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon tanggal 21 Mei 1996, T.T.I – 16 foto copy Surat Berita Acara No.07/BA/VII/1996 tanggal 11 Juli 1996, T.T.I- 25 foto copy Akta Jual Beli No.225/42/Jatiuwung/1996 tanggal 19 November 1996, T.T.I – 26 foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.585 tanggal 21 Mei 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Nanny Wahyudi,SH Notaris di Tangerang, yang didukung bukti surat TurutTergugat II yaitu T.T. II – 2 foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor tanggal 27 Maret 1991, Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006, atas nama PT. Asiplast Industries,Tbk,

Halaman 90 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991 dan peralihan hak ini telah dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 13 Mei 1991, Warkah No.1987, sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor terbit pada tanggal 9 Juni 1984.
2. Bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor tersebut telah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.605/Ket-36.71.300.7/VI/2015.
3. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor tersebut yang berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam sertifikat No.548/Gembor, pada hal tanah sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor tersebut masih tercatat di kantor Turut Tergugat I dan terbitnya SHM No. 548/Gembor atas nama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor.
4. Bahwa Tergugat menjaminkan tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat II dijadikan obyek pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I No.1750/2001 pada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.110/2001 tanggal 16 November 2001.

Menimbang, bahwa secara normative Sertifikat hak atas tanah yang terlebih dahulu terbit, diasumsikan lebih benar ketimbang sertifikat tumpang-tindih yang terbit dibelakang hari, karena sertifikat hak atas tanah mengandung komponen data yuridis dan data fisik. Kecacatan data fisik tanah dalam sertifikat hak atas tanah cukup menjadi alasan bagi pengadilan untuk menganulir sertifikat hak atas tanah yang tumpang-tindih dengan pemegang sah sertifikat hak atas tanah lainnya, karena pada prinsipnya, masing-masing data yuridis memiliki data fisik yang saling berlainan, atau setidaknya saling bersisian dan yang disebut dengan tumpang-tindih, terjadi ketika data fisik yang sama dengan data fisik sertifikat lainnya.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

Halaman 91 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan” dan Pasal 17 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan: “Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan” dan Pasal 18 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 yang menyebutkan: “Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan” dan Pasal 52 Butir (c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur: “menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah”. juncto Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nasional RI Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksa Tanah.*

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas terbukti bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor tersebut telah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.605/Ket-36.71.300.7/VII/2015, karena terbitnya Sertifikat No.1760/Gembor tersebut yang berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam sertifikat No.548/Gembor, pada hal tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 548/Gembor tersebut masih tercatat di kantor Turut Tergugat I dan terbitnya SHM No. 548/Gembor atas nama Penggugat lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor dan Tergugat menjaminkan tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat II dijadikan obyek pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I No.1750/2001 pada Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.110/2001 tanggal 16 November 2001, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 92 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 yang menuntut supaya menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum angka 3 agar menyatakan tanah yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, seluas 12.610 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat adalah sah milik Penggugat, beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 yang berisi tuntutan agar menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dapat dikabulkan sebagai konsekuensi yuridis dikabulkannya petitum angka 2,3 dari gugatan Penggugat tersebut.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan angka 2 dan 3 tersebut membawa konsekuensi yuridis pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan sebagaimana petitum gugatan angka 5 dan petitum gugatan angka 6 menyatakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 dari gugatan Penggugat yang menyatakan sah dan berharga sita conservatoir atas tanah milik Penggugat Gembor Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, selama persidangan berlangsung tidak dilakukan penyitaan, maka harus ditolak.

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan penggugat angka 8 yang menuntut agar menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil dan imateriil yaitu Kerugian Materiil sejumlah Rp.2.500.000, per meter persegi dikalikan 12.610 M2 adalah sebesar Rp. 31.525.000.000 (tiga puluh satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah), kerugian akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya selama 22 (dua puluh dua) tahun, sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), serta kerugian Immateriil

Halaman 93 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan total sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah), patut ditolak karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut dan pula kerugian berupa upah Pengacara tidak dapat dibebankan kepada Tergugat (Vide Yurisprudensi MARI Nomor 635K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974).

Menimbang, bahwa tuntutan agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000. (sepuluh juta) perhari, apabila ia lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, patut ditolak karena dwangsom hanya dapat berlaku terhadap perkara Tergugat yang tidak melaksanakan perbuatan tertentu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW.

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum angka 10 yang menuntut menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad), patut ditolak karena dalam SEMA 06/1975 tertanggal 1 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA 03/1978 tertanggal 1 April 1978 Mahkamah Agung minta kepada para hakim agar tidak menjatuhkan keputusan uitvoorbaar bij voorraad yang tidak memenuhi Pasal 180 ayat (1) HIR.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap Putusan ini sebagaimana petitum angka 9 merupakan tuntutan berlebihan karena setiap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap wajib ditaati oleh pihak Tergugat, oleh karena petitum angka 9 tersebut patut ditolak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian.

Menimbang bahwa setelah membaca pertimbangan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, oleh karena itu putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 tersebut, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak

Halaman 94 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



yang berperkara baik berupa bukti surat maupun bukti berupa keterangan saksi, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena Hakim pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama. Oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sedangkan keberatan Para Pembanding dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan pengulangan saja, sehingga harus dikesampingkan.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan.

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

Memperhatikan ketentuan dari Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang bersangkutan.

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding tersebut.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 12 Desember 2017 yang dimohonkan banding.
3. Menghukum Para Pembanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 21 Agustus 2018 oleh kami: Dr. H. NARDIMAN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, BENAR KARO-KARO, S.H., M.H. dan MASRUDDIN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan pada hari ini Selasa tanggal 4

Halaman 95 dari 96 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2018/PT. BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2018 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUNIYANTA, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTAMAJELIS

HAKIM KETUA MAJELIS

1. BENAR KARO KARO, S.H., MH.

Dr. H. NARDIMAN, S.H., M.H.

2. MASRUDDIN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

SUNIYANTA, S.H.

Perincian biaya perkara:

Meterai -----: Rp 6.000,-

Redaks -----: Rp 5.000,-

Pemberkasan -----: Rp 139.000.-

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

(Seratus lima puluh ribu rupiah).