



PUTUSAN

Nomor : 158 /PDT/ 2017 /PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. ICHWAN NASHIRUDIN, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jl.Cabe Raya No.38 Rt.003/005, Kel. Pondok Cabe Udik, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan;

Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor Kuasanya Syafrudin, SH, MH, Advokat berkantor di jalan Karyawan No.8 Rt.10 Rw.17 Kel. Kedaung Kec. Pamulang Kota Tangerang Selatan Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 195/SKH/ADSM-IN/PTBTN/2601/188/VIII/2017 tanggal 11 Agustus 2017;

Selanjutnya disebut sebagai Pemanding I / Terbanding I semula Penggugat;

M e l a w a n

1. TAN BOEN SING, Pekerjaan Karyawan, beralamat Jl. Pluit Putri IV/14 RT.006/06, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;

Dalam hal ini memilih domisili hukum dikantor Kuasanya bernama Edy Santoso, SH, Advokat / Konsultan Hukum pada kantor Santoso – Widodo & Partners yang beralamat di Jl. Daan Mogot Km. 13,5 No.2 Cengkareng Timur, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Agustus 2017;

Selanjutnya disebut sebagai sebagai Terbanding I / Pemanding II semula Tergugat I;

2. Ny. ROHANI, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Komp. BNI Jl. Garuda Kav. 1836 Rt.02/17 Desa Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Ny. R. BERTHA SARAGIH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat Tebet Timur Raya No.32 Rt.10/10 Kel. Tebet Timur, Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Dalam hal ini memberi kuasa kepada Asido Rohana Nadeak, SH, dan Aspin Edison Naibaho, SH. Advokat dan Penasehat Hukum di Kantor Hukum ASIDO ROHANA NADEAK, SH & REKAN beralamat di Jl. Danau Toba Raya B.13 Komp. Marna Putra, Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2017; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, beralamat Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61 BSD Serpong Kota Tangerang Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Gugatan terhadap Para Tergugat, tertanggal 08 November 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 Desember 2016 dengan register Perdata Nomor : 898/Pdt.G/2016/PN.Tng, mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Pondok Cabe Udik No. 36 Pamulang Tangerang selatan yang memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Jual beli No. 931/Kec. Pamulang / 2004 Tangerang Selatan tanggal 10 Juni 2004 dari Ny. Rohani / Tergugat II selaku Ahli Waris Soleman Anang yang memiliki dasar alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 2990 atas nama R. Bertha Saragih L.J. Purba / Tergugat III, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah L.J Purba.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Iswanto.
 - Sebelah selatan Berbatasan dengan : jalan Raya Pondok Cebe.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Segel Bin Rinan.
2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pondok Cabe No. 36 Kec. Pamulang Tangerang selatan yang didasari atas alas hak yang kuat dan berdasar atas ketentuan yang berlaku sebagaimana yaitu Serifikat Hak Milik No. 2990



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Pamulang, dan Penggugat memiliki sebidang tanah tersebut didasari Riwayat kepemilikan tanah sebagai berikut :

- a. Tanah Tersebut berasal dari Segel Bin Kiman berdasarkan Buku C Desa No. 565 Persil 116 D.III dan Sebagian tanah tersebut beralih Haknya dari Seger Bin Kiman Kepada L.J. Purba seluas 588 M2 Berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 14 Agustus 1965 No. 02162/Agr/1965 Tertanggal 14 Agustus 1965 yang diperbuat oleh PPAT/ Camat Kecamatan Tjiputat M. Soekirno;
 - b. Bahwa tanah tersebut oleh Ahli Waris L.J Purba dibuatkan menjadi Sertipikat SHM No.02990, yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 2001, Surat Ukur 16/1999 tanggal 09 Maret 1999 Luas 522 M2 atas nama 1. R. Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Yang Santoso D. Purba, S.H, 3. Julida Rosenny Purias Purba (Ahli Waris L.J Purba) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
 - c. Bahwa Pada tanggal 30 Mei 2003 Tanah tersebut dari Ny. R. Bertha Saragih L.J. Purba (Ahli Waris L.J. Purba) Beralih Haknya Kepada Soleman Anang berdasarkan Akta Hibah No. 623/Kec. Pamulang/ 2003 tanggal 30 Mei 2003 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Arsid;
 - d. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2004 Tanah Tersebut Beralih Haknya dari Ny. Rohani (istri/ahli waris Soleman Anang) kepada H.Ichwan Nashirudin (Pemohon) berdasarkan Akta Jual Beli No. 931/Kec.Pamulang/2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM.
3. Bahwa proses jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat juga telah melakukan kewajiban kepada Negara berupa pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Negara sebesar Rp. 1.840.800,- (satu juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus rupiah) serta melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sampai saat ini masih tercatat atas nama L.J. Purba sejak tahun 2005;
4. Bahwa adalah fakta sejak Penggugat memiliki objek tanah Aquo, Penggugat telah menguasai secara utuh objek tanah tersebut dan saat ini didirikan bangunan dan menjadi tempat usaha oleh Penggugat, dan sejak tanah tersebut dimiliki Penggugat tidak pernah ada pihak lain yang menguasai objek Perkara tersebut;

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pelaksanaan Jual Beli atas tanah tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat II dibuatkan dalam Akta Jual Beli No. 931/Kec.Pamulang/ 2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM dan sebagai saksi dalam Akta tersebut adalah Kepala Desa Pondok Cabe Udik SDR. Saderi A. Sairie dan saksi M. Sudirman;
6. Bahwa Penggugat pada saat melakukan proses Jual Beli mengetahui dan mempelajari riwayat tanah tersebut, dimana dasar hak atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2990 atas nama 1. R.Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Yang Santoso D. Purba, S.H, 3. Julida Rosenny Purias Purba (Ahli Waris L.J Purba) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
7. Bahwa Objek tanah milik Penggugat saat ini diklaim atau diakui kepemilikannya oleh Tergugat I yang mengaku mempunyai hak kepemilikan diatas tanah milik Penggugat dengan menggunakan alas hak yang berbeda dan riwayat tanah yang berbeda dengan yang dimiliki Penggugat. Bahwa adapun dasar hak yang dimiliki oleh Tergugat I adalah sertifikat Hak Milik nomor : 1692 a.n Tan Boen Sing dengan riwayat kepemilikan tanah asal berasal dari Oey Kim Tjiaw berdasarkan Buku C Desa No. 533 Persil D. III No. 116;
8. Bahwa pada tahun 2014 kemudian Tergugat I telah melaporkan Penggugat di Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/2780/ VIII/2014/PMJ/ Ditreskrimum Tanggal 06 Agustus 2014 dengan sangkaan pasal 263 KUHP dan 167 KUHP, yang seharusnya Tergugat I membuktikan terlebih dahulu kebenaran atas tanah milik Tergugat I yang faktanya bukanlah berada diatas tanah milik Penggugat;
9. Bahwa dasar hak Tergugat I tidak benar berada di objek tanah yang dimiliki oleh Penggugat, hal mana jelas terlihat dari dasar alas hak maupun riwayat kepemilikannya sangatlah berbeda dengan dasar kepemilikan yang diakui oleh Tergugat sebagaimana tertera dalam sertifikat No. 1692/Pondok Cabe Udik atas nama Tan Boen Sing, yang objek tanah dan riwayat tanahnya bukanlah berada di tanah milik Penggugat, hal ini dapat dibuktikan berdasarkan data juridis yang kami miliki berdasarkan Surat BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan Nomor: 570/1452/04.X/2000 Tanggal 11 Oktober 2000 dalam suratnya pada Hal. 3 Point 8 huruf a dan yang menerangkan:

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



“ a. bahwa sesuai surat keterangan Kepala Desa Pondok Cabe Udik tanggal 25 Agustus 1998 No. 594/20-Pem.PCU/1998 Hak Milik No. 1692/Pondok Cabe Udik seharusnya diterbitkan pada persil 89 bukan pada Persil No. 116 D.III.”

Kemudian pada huruf d menyatakan :

“d. sesuai Peta dan Daftar Nama-nama pemilikan Kavling P dan K lokasi tanah yang dipermasalahkan terletak pada Kavling Blok C No. 284 atas nama L.J Purba luas \pm 588 M² yang lokasinya berada pada Persil 116 D.III.”

10. Bahwa Penggugat memiliki bukti-bukti pada saat proses penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor : 2990 yang dilakukan oleh Tergugat III, memang terdapat pihak yang mengakui mempunyai kepemilikan yang sama atas objek tanah Aquo, dan berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan berdasarkan pemeriksaan Data fisik dan Data Yuridis telah dibuat kesimpulan bahwa Objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat adalah berbeda riwayat tanah dan berbeda lokasi tanahnya dengan milik Tergugat III yang saat ini dimiliki oleh Penggugat;

11. Bahwa dasar Yuridis Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang memutuskan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2990 a.nTergugat III adalah didasari atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 32.Perd/PN/TGN/1981. G. yang diputus pada tanggal 15 Februari tahun 1992.

Adapun dasar pertimbangan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 32.Perd/PN/TGN/1981. G. dalam hal 9 Putusan yang menyatakan :

“... bekas tanah hak milik adat persil 8.S.III ...(tidak terbaca)..., akan tetapi oleh penunjuk batas ditunjukkan diatas tanah orang lain yakni segel bin Rinan dengan status tanah yang berbeda pula.

Demikian pula Sertifikat Hak Milik No. 820/Pondok Cabe Udik yang sebagiannya dibeli oleh Penggugat juga ditunjukkan bukan diatas tanah Oey Kim Tjiaw sebagai pemilik asal bekas tanah milik adat persil No. 116.D III, C.533 sebahagian, akan tetapi ditunjuk diatas tanah-tanah orang lain yakni Segel bin Rinan dengan status tanah yang berbeda pula....”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa bukti yang memperkuat status hak Penggugat sebagaimana bukti diatas juga diperkuat oleh surat keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Pondok Cabe Udik Endang Herwantono dengan surat Reg. No. 594.4/51–Kel-PCU tanggal 01 Juni 2015, yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek tanah yang diklaim oleh Tergugat I merupakan Objek berbeda dengan yang dimiliki oleh Penggugat;

13. Bahwa didasari uraian fakta hukum diatas, maka riwayat tanah dan bukti-bukti hukum yang membuktikan dasar kepemilikan Penggugat dan kekeliruan objek kepemilikan tanah dan data yuridis serta objek tanah yang Tergugat I, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

Riwayat Tanah Tan Boen Sing

Riwayat Tanah H. Ichwan

1. Oey Kim Tjiaw Dasar

1. Segel Bin Riman

Dasar hak 116. D. III. C NO. 533

NO. 565 Persil 116

AJB NO. 528/1965

2. LJ. Purba AJB NO.2162/Agn/1965

TANGGAL 14-08-1965.

2. GARMADI KARTA WIJAYA AJB

NO. 528/1965 TANGGAL 14-08-1965

Ditingkatkan menjadi SHM 299

Ditingkatkan menjadi SHM 820

3. Ahli Waris LJ. PURBA Hibah Ke :

Soleman Anang Akte Hibah No.

623/kec.pamulang/2003

3. USMAN NITIMUSUMA, SH AJB

NO. CTC.044.11/1977 TANGGAI

22-11-1977

Ny. Rohani (Ahli Waris Soleman

Anang) Jual Ke :

4. PRAMUDJI KRESNO ATOMO

AJB NO. CTC. OO1/08/1979

TANGGAL 06-08-1979

4. H. Ichwan AJB NO

931/30/kec.pamulang/2004

tanggal 10 Juni 2004

SHM 1692 (pemecahan dari SHM

820)

5. NY. WELLYANA MAPAJAYA

AJB NO. 2039/954/Ciputat/Jb/1989

tanggal 02-05-1989

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P 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 termutat 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)



6. TAN BOEN SING AJB NO.
86/30/Pamulang/1995
tanggal 11-05-1995

14. Bahwa berdasarkan bagan riwayat tanah sebagaimana dijelaskan diatas adalah fakta hukum yang membuktikan bahwa antara tanah milik Penggugat dan yang diakui kepemilikannya oleh Tergugat I adalah berbeda dan yang saat ini terjadi hanyalah sengketa kepemilikan yang merupakan ranah hukum perdata dan tidak terdapat unsure tindak pidana didalamnya, karena Penggugat memperoleh kepemilikan atas tanah tersebut atas dasar Jual Beli dengan pemilik tanah sebelumnya, hal ini membuktikan bahwa sesungguhnya Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum mempunyai jaminan atas hak-hak yang diterimanya dari penjual, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menerangkan :

” Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”

15. Bahwa Peralihan hak atas tanah yang saat ini dimiliki oleh Penggugat dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, karena terbukti dasar hak yang dimiliki oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 2990 a.n Tergugat III yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tangerang dan sampai dengan saat ini masih dinyatakan sah dan tidak pernah dibatalkan;

16. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah dari Tergugat II sebagaimana Akta Jual beli No. No. 931/Kec.Pamulang/2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM. Penggugat belum dapat melakukan proses pembalik namaan sertifikat Hak Milik Nomor : 2990 menjadi atas nama Penggugat, hal ini ini dikarenakan Tergugat II saat ini sudah berpindah alamat dan saat ini belum diketahui alamat terbaru dari Tergugat II, karena Tergugat II belum melakukan proses pembalik namaan sertifikat yang berdasarkan peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari Tergugat III sebagaimana Akta Hibah No. 623/Kec. Pamulang/2003 tanggal 30 Mei 2003 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Arsidi;

17. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang sah dan beritikad baik, dengan ini meminta kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk bertanggung jawab atas



riwayat kepemilikan tanah yang saat ini dimiliki oleh Penggugat, agar kebenaran atas asal-usul tanah menjadi terang dan membuktikan bahwa alas hak atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2990 atas nama Tergugat III adalah sah dan berdasar atas hukum, dimana sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) yang menerangkan :

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

18. Bahwa Penggugat memiliki tanah tersebut secara sah dan berdasar atas hukum serta didukung dengan bukti-bukti kepemilikan dan riwayat tanah yang sesuai sebagaimana data Fisik dan Data Yuridis dari Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang serta keterangan yuridis tanah yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Udik, maka kepemilikan Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No. 931/Kec.Pamulang/2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM haruslah dinyatakan sah dan berdasar atas hukum, hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang menerangkan:

“ peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

19. Bahwa berdasar hal tersebut diatas maka Tergugat I tidak mempunyai dasar apapun diatas tanah milik Penggugat dan Tindakan Tergugat I yang melaporkan Penggugat di Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/2780/VIII/2014/PMJ/Ditreskrim Tanggal 06 Agustus 2014 dengan sangkaan pasal 263 KUHP dan 167 KUHP adalah tindakan yang tidak berdasar, karena Penggugat mempunyai alas hak yang kuat dan belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah dibatalkan, sehingga Tergugat I haruslah membuktikan terlebih dahulu kebenaran dasar kepemilikan tanahnya melalui Gugatan Perdata;

20. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil dan Immateriil yang diakibatkan tindakan Tergugat I yang melaporkan Penggugat di Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/2780/VIII/2014/PMJ/ Ditreskrim Tanggal 06 Agustus 2014 dengan sangkaan pasal 263 KUHP, 167 KUHP dan 264 KUHP, oleh karenanya Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membayar kerugian baik materiil dan Immateriil yang disebabkan laporan polisi dilakukan Tergugat I, sehingga karena ulah Tergugat I tersebut Penggugat mengalami tekanan Psikologi, tekanan sosial, adapun tuntutan ganti rugi tersebut adalah sebesar :

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
- Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

21. Bahwa meminta kepada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Tangerang Selatan untuk mematuhi isi putusan dan segera menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (H. Ichwan Nasirudin) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Perkenankanlah Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Cabe No. 38 Kec. Pamulang Tangerang selatan didasari atas Akta Jual beli No. No. 931/Kec.Pamulang/2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM ;
3. Menyatakan Sah Sertifikat Hak Milik No. 2990 a.n Tergugat III sebagai dasar hak atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Cabe No. 38 Kec. Pamulang Tangerang selatan yaitu yang dikeluarkan resmi oleh Kantor Pertanahan Tangerang adalah sah ;
4. Menyatakan sah dan berdasar atas hukum Riwayat kepemilikan tanah sebagai berikut :
 - a. Bahwa asal Tanah berasal dari Segel Bin Kiman berdasarkan Buku C Desa No. 565 Persil 116 D.III dan Sebagian tanah tersebut beralih Haknya dari Seger Bin Kiman Kepada L.J. Purba seluas 588 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 14 Agustus 1965 No. 02162/Agr/1965 Tertanggal 14 Agustus 1965 yang diperbuat oleh PPAT/ Camat Kecamatan Tjiputat M. Soekirno;
- b. Bahwa tanah tersebut oleh Ahli Waris L.J Purba dibuatkan menjadi Sertipikat SHM No.02990, yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 2001, Surat Ukur 16/1999 tanggal 09 Maret 1999 Luas 522 M2 atas nama 1. R.Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Yang Santoso D. Purba, S.H, 3. Julida Rosenny Purias Purba (Ahli Waris L.J Purba) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
 - c. Bahwa Pada tanggal 30 Mei 2003 Tanah tersebut dari Ny. R. Bertha Saragih L.J. Purba (Ahli Waris L.J. Purba) Beralih Haknya Kepada Soleman Anang berdasarkan Akta Hibah No. 623/Kec. Pamulang/2003 tanggal 30 Mei 2003 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Arsid;
 - d. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2004 Tanah Tersebut Beralih Haknya dari Ny. Rohani (istri/ahli waris Soleman Anang) kepada H. Ichwan Nashirudin (Pemohon) berdasarkan Akta Jual Beli No. 931/ Kec.Pamulang /2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1692 a.n. Tergugat I bukanlah dasar hak kepemilikan atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Cabe No. 38 Kec. Pamulang Tangerang selatan;
 6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara ini dan segera menerbitkan balik nama sertifikat Hak Mllik Nomor : 2990 menjadi atas nama Penggugat;
 7. Menghukum kepada Tergugat I atas tindakannya yang melaporkan Penggugat di Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/2780/VIII/2014/PMJ/ Ditreskrim Tanggal 06 Agustus 2014 dengan sangkaan pasal 263 KUHP dan 167 KUHP, dan membayar kerugian yang dialami Penggugat baik Materiil dan Immateriil sebesar :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya atau Ongkos perkara ini; Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aqueo Et Bono);

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Maret 2017 yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini.
2. Eksepsi (Plurium litis Consortium) Gugatan Kurang Pihak dalam Gugatainya pada poin 1 dan 5
 - a. Bahwa dalam Gugatannya pada poin 1 dan 5 Penggugat mendalilkan dasar kepemilikannya adalah Akta Jual beli No.931/Kec.Pamulang/2004 Tangerang Selatan tertanggal 10 Juni 2004 dari Ny.Rohani /Tergugat II selaku Penjual, yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM, artinya Pihak PPAT/Camat adalah pihak yang mengetahui detail proses jual beli dalam perolehan Hak Pengugat, namun justru tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara Gugatan aquo, faktanya Akte Jual Beli aquo cacat yuridis, karena sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pasal 54 ayat (1) menegaskan " sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya ", karena pada saat penanda tanganan Jual Beli aquo Pihak PPAT/Camat tidak melakukan pengecekan terhadap Obyek Jual Beli tersebut, padahal kondisi Sertifikat No.02990 dalam keadaan telah diblokir sejak tanggal 21 Nopember 2001 karena masih terdapat tumpang tindih terhadap Sertifikat yang menjadi Obyek Jual Beli aquo dengan kepemilikan Penggugat, dengan demikian Akta Jual beli No.931/ Kec.Pamulang /2004 Tangerang Selatan yang dibuat pada tanggal 10 Juni 2004 Akte Jual Beli adalah cacat yuridis.
 - b. Bahwa pada poin 6 Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik No.02990 atas namanya adalah 1. R.Bertha Saragih L.J Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH, 3. Julida Rosenny Purias Purba (merupakan Ahli Waris LJ Purba) artinya Kepemilikan Sertifikat aquo berada di tangan 3 ahli waris tersebut, sedangkan pihak yang di Gugat hanyalah salah satu pihak pemilik R. Bertha Saragih LJ sehingga Gugatan aquo kurang

Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



pihak karena seharusnya kedua Pemilik Hak atas Sertifikat Hak Milik No. 02990 harus pula ditarik sebagai pihak yang digugat, yaitu 1. Yang Santoso D Purba, SH, 2. Julida Rosenny Purian Purba yang juga Ahli Waris, dengan demikian Gugatan harus ditolak ;

- Eksepsi Gugatan_Prematur diajukan, bahwa semenjak Sertifikat Hak Milik No.02990 diterbitkan yaitu pada tanggal 21 agustus 2001 hingga sampai saat ini (sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang) tetap masih atas nama Ahli Waris L.J Purba yaitu 1. R.Bertha Saragih U Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH 3. Julida Rosenny Purias Purba, belum ada perubahan sama sekali, yang oleh Penggugat diklaim atau diakui pihaknyalah sebagai Pemilik yang sah berdasarkan Akte Jual Beli No.931/ Kec.Pamulang l2001 tertanggal 10 Juni 2004, yang senyatanya Akte aquo cacat yuridis, seharusnya Pihak Penggugat dengan mudah mengurus Balik Nama Kepemilikannya tersebut, namun faktanya sampai saat ini tak bisa diajukan Balik Namanya, jadi sangat Prematur Pihak Penggugat mengajukan Gugatan berdasarkan Sertikat Hak Milik No.02990 yang nota bene masih atas nama 1. R.Bertha Saragih LJ Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH 3. Julida Roseimy. Purias Purba (merupakan Ahli Waris LJ Purba), dengan demikian Gugatan harus ditolak.
- Bahwa Pengajuan Gugatan oleh Penggugat tidak jelas (Obscur Libel), didalam dalil Posita Gugatan tidak menerangkan secara jelas mengenai Dalil gugatan aquo tentang Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi, yang muaranya adalah tuntutan ganti rugi kepada Pihak Tergugat, oleh karena Penggugat tidak menerangkan secara jelas dengan dasar apa Pihak Tergugat dituntut dan dihukum untuk membayar Ganti Rugi, maka Gugatan ini haruslah ditolak

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa hal yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap merupakan satu kesatuan dari Pokok Perkara.
- Bahwa Pihak Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
- Bahwa Pihak Tergugat I adalah Pemegang yang sah dan satu satunya sejak tanggal 6 Juli 1995 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1692, Pondok Cabe Udik, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang- Jawa Barat dengan luas 887 M2 dan sampai saat ini (diajukan Gugatan oleh



Penggugat) belum pernah dilakukan Pemindahan Hak ke Pihak manapun.

4. Bahwa Pihak Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada poin 1 sampai 6 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Pihak Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Pondok Cabe Udik No.36 Pamulang tangerang selatan berdasarkan pada Akte Jual Beli No.931/ Kec.Pamulang/2004 tertanggal 10 Juni 2004 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Ahadi, MM. adalah dalil yang mengada ada karena dalam Proses Peralihan Haknya banyak terdapat Rekayasa, sehingga Akte Jual Beli No.931/Kec.Pamulang/2004 tertanggal 10 Juni 2004 mengandung Cacat Yuridis, karena sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pasal 54 ayat (1) menegaskan "sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya ", karena pada saat penanda tangan Jual Beli aquo Pihak PPAT/Camat tidak melakukan pengecekan terhadap Obyek Jual Beli tersebut, padahal kondisi Sertifikat No.02990 dalam keadaan telah diblokir oleh Pihak Turut Tergugat sejak tanggal 21 Nopember 2001 karena masih terdapat tumpang tindih terhadap Sertifikat yang menjadi Obyek Jual Beli aquo dengan kepemilikan Penggugat.(T.II buki blokir)
5. Bahwa Pihak Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 7, 9, 10, 11 dan 12 yang pada Prinsipnya Penggugat mendalilkan bahwa lokasi Objek tanah dari kedua Sertifikat yaitu antara SHM No.1692/ Pondok Cabe Udik merupakan milik Pihak Tergugat I dengan SHM No.02990/ Pondok Cabe Udik yang diklaim milik Penggugat, adalah berbeda lokasi dan Pihak Penggugat mendalilkan Lokasi nyalah yang sesuai dengan SHM No.02990/ Pondok Cabe Udik senyata tidak demikian faktanya.
6. Bahwa lokasi SHM No.1692/ Pondok Cabe Udik milik Pihak Tergugat I sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 544/49/pcu tertanggal 1 Nopember 2010 yang ditanda tangani oleh Lurah Pondok Cabe Udik Ujang Suhendi, S.pd dinyatakan dengan sangat jelas bahwa berdasarkan SPPT PBB



dengan Nomor 36.76.061.044.011-0309.0 luas tanah 887 M2 tercatat atas nama Tan Boen Sing, masih terdaftar di Kelurahan Pondok Cabe Udik dan sesuai dengan nomor 309 yang terdaftar pada Peta Lokasi (TI.2 surat ket.lurah). Hal mana juga ditegaskan kembali oleh Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Kantor DPPKAD Kota Tangerang Selatan pada tanggal 9 Oktober 2014, diperoleh fakta "Petugas melakukan pengecekan lapangan atas permohonan penegasan letak objek pajak atas nama Tan Boen Sing yang diajukan oleh wajib pajak dan dalam pelaksanaan verifikasi lapangan petugas melakukan koordinasi dengan pihak Kelurahan Sekel Pondok Cabe Udik Bapak Abdul Malik dan didampingi staf pengelola PBB Kelurahan BapakMugeni, menurut keterangan beliau kalau berdasarkan persil 89 kelurahan seharusnya dilokasi bidang tersebut a.n Tan Boen Sing sedangkan Persil 116 an H. Ichwan seharusnya lokasinya dekat Terminal.....".

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.1692/ Pondok Cabe Udik oleh Pihak Turut Tergugat telah diterbitkan sejak tanggal 20 april 1992 yang saat ini atas nama Tergugat I dan sama sekali belum pernah dipindah tangankan kepihak manapun, sedangkan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.02990/ Pondok Cabe Udik yang diklaim milik Pihak Penggugat belakangan baru diterbitkan yaitu 9 (Sembilan) Tahun kernudian, artinya Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Pihak Turut Tergugat (BPN) milik Pihak Tergugat I lebih dahulu diterbltkan, artinya Pihak yang berusaha Menerbitkan Sertifikat kemudian/belakangan memang ada itikad dan cukup waktu untuk mrekaayasa sehingga bisa dengan segala cara diterbitkan SHM aquo.
8. Bahwa sesuai fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, maka dengan demikian Pihak Tergugat I terbukti, adalah Pemegang Hak yang sebenar-benarnya dengan dasar Kepemilikan SHM No. 1692/ Pondok Cabe Udik dan terlebih lagi ada Penegasan Letak Lokasi PBB aquo.
9. Bahwa Pihak Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 14, 15 dan 19 yang pada "Prinsipnya Penggugat mendalilkan dasar kepemilikannya adalah Jual Bell dengan pemilik tanah sebelumnya sehingga seharusnya dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum, atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 2990 atas nama Tergugat III yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tangerang yang sampai saat masih dinyatakan sah dan tidak pernah dibatalkan", karena senyatanya pihak Penggugat bukan merupakan



Pihak Pembeli yang beritikad baik, karena dalam melaksanakan Proses Jual Beli telah mengesampingkan unsur kehati-hatian, dengan tidak melakukan pengecekan atau penelitian terlebih dahulu tentang Obyek yang akan dibeli, terbukti ternyata dalam Proses Jual Beli tertanggal 10 Juni 2004 sesuai dengan Akta Jual Beli No. 931/Kec.Pamulang/2004 yang dibuat dihadapan PPAT/ Camat Kecamatan Pamulang, tidak didahului dengan pemeriksaan yang mendetail tentang kondisi obyek Jual Beli aquo, yang fakta dalam kondisi diblokir oleh Pihak BPN Tangerang sejak tanggal 21 Nopember 2001. Berdasarkan fakta tersebut maka sudah selayaknya diproses secara pidana karena terdapat indikasi tindak pidana dalam pembuatan akte jual beli aquo, sehingga sudah sesuai hukum Pihak Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No. LP/2780/III/2014/PMJ/Ditreskrimum tanggal 6 Agustus 2014.

10. Bahwa Pihak Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 20, yang pada prinsipnya " . . . akibat tindakan Tergugat I, melaporkan persoalan aquo ke Polda Metro Jaya sehingga mengalami tekanan Psikologi, tekanan sosial, dengan menuntut kerugian baik materriil maupun Immateriil, disini titik permasalahannya, karena didalam Gugatan Perdata, pihak yang dimintakan ganti rugi baik materii maupun immateriil harus terbukti dinyatakan telah salah melakukan Wanprestasi ataupun telah melakukan Perbuatan melawan hukum, sehingga bisa dihukum untuk membayar kerugian baik materii maupun imateriil, sedangkan dalam gugatan aquo sama sekali tidak ada sama sekali dalil dalil tentang itu, jadi dengan dasar hukum kesalahan apa dan bagaimana, Pihak Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa hal yang diuraikan dalam Kompensi mohon dianggap merupakan satu kesatuan dari Gugatan Rekonpensi.
2. Bahwa pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi adalah pemegang yang sah dan satu satunya sejak tanggal 6 Juli 1995 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1692, Pondok Cabe Udik, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang - Jawa Barat dengan luas 887 M2 dan sampai saat ini (diajukan Gugatan oleh Penggugat Kompensi) belum pernah dilakukan pemindahan hak ke pihak manapun.
3. Pihak Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi mendalilkan adalah Pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Pondok Cabe Udik No.36



Pamulang tangerang selatan berdasarkan pada Akte Jual Beli No.93 I/Kec.Pamulang/2004 tertanggal 10 Juni 2004 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Ahadi, MM. adalah dalil yang mengada ada karena dalam Proses Peralihan haknya banyak terdapat rekayasa, sehingga Akte Jual Beli No. 931/Kec.Pamulang/2004 tertanggal 10 Juni 2004 mengandung Cacat Yuridis, karena sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pasal 54 ayat (1) menegaskan "sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya", karena pada saat penanda tangan Jual Beli aquo Pihak PPAT/Camat tidak melakukan pengecekan terhadap Obyek Jual Beli tersebut, padahal kondisi sertifikat No.02990 dalam keadaan telah diblokir oleh pihak Turut Tergugat Rekonpensi / TT Konpensi sejak tanggal 21 Nopember 2001 karena masih terdapat tumpang tindih terhadap sertifikat yang menjadi Obyek Jual Beli aquo dengan kepemilikan Penggugat.

4. Bahwa oleh karena Pihak Tergugat I Rekonpensi / Penggugat konpensi merasa pihaknyalah Pernegang hak yang sah berdasarkan Akte Jual Beli No.931/Kec.Pamulang/2004 tertanggal 10 Juni 2004 terhadap SHM No.02990/Pondok Cabe Udik senyatanya fakta tidak demikian, karena Sertifikat milik Pihak Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi yakni SHM No. 1692/Pondok Cabe Udik jelas lebih dahulu diterbitkan oleh Pihak Turut Tergugat dibanding SHM No.02990/Pondok Cabe Udik yang atas nama Tergugat II Rekonpensi / Tergugat III Konpensi, maka pihak Tergugat I Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum menempati lokasi tanah milik Pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi.
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.1692/Pondok Cabe Udik oleh pihak Turut Tergugat Konpensi telah diterbitkan sejak tanggal 20 april 1992 yang saat ini atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dan sama sekali belum pernah dipindah tangankan kepihak manapun, sedangkan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.02990 / Pondok Cabe Udik yang diklaim milik Pihak Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi belakangan baru diterbitkan yaitu 9 (Sembilan) Tahun kemudian, artinya Sertifikat Hak Milik



yang diterbitkan oleh Pihak Turut Tergugat Kompensi (BPN) milik Pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi lebih dahulu diterbitkan, artinya pihak yang berusaha menerbitkan sertifikat kemudian/belakangan memang ada itikad dan cukup waktu untuk merekayasa sehingga bisa dengan segala cara diterbitkan SHM no.02990/Pondok Cabe Udik, atas nama Tergugat II Rekonpensi/ Tergugat III Kompensi yaitu 1. R. Bertha Saragih LK Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH 3. Julida Rosenny Purias Purba (merupakan Ahli Waris LJ Purba) harus dibatalkan.

6. Bahwa lokasi SHM No.1692/Pondok Cabe Udik milik Pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 544/49/pcu tertanggal 1 Nopember 2010 yang ditanda tangani oleh Lurah Pondok Cabe Udik Ujang Suhendi, S.pd dinyatakan dengan sangat jelas bahwa berdasarkan SPPT PBB dengan Nomor 36.76.061.044.011-0309.0 luas tanah 887 M2 tercatat atas nama Tan Boen Sing, masih terdaftar di Kelurahan Pondok Cabe Udik dan sesuai dengan nomor 309 yang terdaftar pada Peta Lokasi (Tl.2 surat ket.lurah). Hal mana juga ditegaskan kembali oleh Berita Acara Permeriksaan Lapangan oleh kantor DPPKAD Kota Tangerang Selatan pada tanggal 9 Oktober 2014, diperoleh fakta "Petugas melakukan pengecekan lapangan atas permohonan penegasan letak objek pajak atas nama Tan Boen Sing yang diajukan oleh wajib pajak dan dalam pelaksanaan verifikasi lapangan petugas melakukan koordinasi dengan pihak Kelurahan Sekel Pondok Cabe Udik Bapak Abdul Malik dan didampingi staf pengelola PBB Kelurahan Bapak Mugeni, menurut keterangan beliau kalau berdasarkan persil 89 kelurahan seharusnya dilokasi bidang tersebut an Tan Boen Sing sedangkan Persil 116 an H.Ichwan seharusnya lokasinya dekat Terminal.....", dengan demikian sesuai fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, maka pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I. Kompensi terbukti, adalah Pemegang Hak yang sebenar-benarnya dengan dasar kepemilikan SHM No. 1692 / Pondok Cabe Udik dan terlebih lagi ada Penegasan Letak Lokasi PBB aquo, sehingga SHM No.02990/Pondok Cabe atas nama Tergugat II Rekonpensi / Tergugat III Kompensi yaitu 1. R.Bertha Saragih LJ Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH 3. Julida Rosenny Purias Purba (merupakan Ahli Waris LJ Purba) harus dibatalkan ;
7. Bahwa pihak Tergugat I Rekonpensi / Penggugat Kompensi bukan merupakan pihak pembeli yang beritikad baik, karena dalam melaksanakan Proses Jual Beli telah mengesampingkan unsur kehati-hatian, dengan tidak melakukan pengecekan atau penelitian terlebih dahulu tentang Obyek yang



akan dibeli, terbukti nyata dalam proses Jual Beli tertanggal 10 Juni 2004 sesuai dengan Akta Jual Beli No.931/Kec.Pamulang/2004 yang dibuat dihadapan PPAT/ Camat Kecamatan Pamulang, tidak didahului dengan pemeriksaan yang mendetail tentang kondisi Obyek Jual Bell aquo, yang fakta dalam kondisi diblokir oleh pihak BPN Tangerang sejak tanggal 21 Nopember 2001, sehingga Akte Jual Beli aquo harus dibatalkan, Berdasarkan fakta tersebut, maka sudah selayaknya diproses secara pidana karena terdapat indikasi tindak pidana dalam pembuatan akte jual beli aquo, sehingga sudah sesuai hukum pihak Tergugat I telah melaporkan Penggugat ke Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi No.LP/2780/VIII/2014/PMJ/Ditreskrimum tanggal 6 Agustus 2014.

8. Bahwa sesuai pasal 1365 KUHP Perdata mewajibkan bagi siapa saja yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut untuk membayar ganti rugi.
9. Bahwa pihak Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebagai pemegang hak yang sah sangat dirugikan atas penerbitan sertifikat No.02990/ Pondok Cabe Udik serta Akta Jual Beli No.931/ Kec.Pamulang/2004 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Pamulang, yang senyatanya cacat yuridis,
 - a. Kerugian Materiil karena tersita waktu serta tenaga untuk menelusuri serta melakukan upaya hukurn patut ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh Pihak Tergugat I Rekonpensi dengan Pihak Tergugat II Rekonpensi.
 - b. Kerugian Immateriil karena sebagai Pengusaha yang Bonafit tercoreng nama baiknya, sehingga apabila dinilai dengan uang maka patut ditetapkan sebesar Rp.2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh Pihak Tergugat I Rekonpensi dengan Pihak Tergugat II Rekonpensi.
10. Bahwa Penggugat Rekonpensi perlu menetapkan uang paksa (dwangsorn) untuk menjamin agar pembayaran ganti rugi tersebut dibayar tepat waktu, yang besarnya ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak gugatan didaftarkan.
11. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan pada bukti-bukti yang cukup sebagaimana diisyaratkan oleh pasal 180 HIR, maka dapat kiranya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij vooraad) walaupun ada bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lain.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang memutus perkara aquo sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I ;
2. Membebaskan biaya yang timbul kepada Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi
2. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akte Jual Beli batal Akta Jual Beli No.931/ Kec.Pamulang/2004 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Pamulang batal.
4. Menyatakan SHM No.02990/Pondok Cabe atas nama Tergugat II Rekonpensi / Tergugat III Konpensi yaitu 1. R. Bertha Saragih LJ Purba 2. Yang Santoso D. Purba, SH 3. Julida Rosenny Purias Purba batal.
5. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi, berupa:
 - a. Kerugian Materiil karena tersita waktu serta tenaga untuk menelusuri serta melakukan upaya hukum patut ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh Pihak Tergugat I Rekonpensi dengan Pihak Tergugat II Rekonpensi.
 - b. Kerugian Immateriil karena sebagai Pengusaha yang Bonafit tercoreng nama baiknya, sehingga apabila dinilai dengan uang maka patut ditetapkan sebesar Rp.2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh Pihak
6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) untuk menjamin agar pembayaran ganti rugi tersebut dibayar tepat waktu, yang besarnya ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya.

Atau: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Maret 2017 yang isinya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan Tegas seluruh dalil Gugatan Intervensi kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam jawaban Pokok Perkara ini,
2. Bahwa melihat dalil Posita Gugatan Penggugat yang dipersoalkan adalah mengenai kebenaran kepemilikan tanah yang terletak di Pondok Cabe Udik No. 36 Pamulang tangerang selatan, Tergugat III dengan ini menyatakan tidak pernah yang sekarang mengetahui siapa pemilik tanah tersebut apakah Penggugat ataukah Tergugat;
3. Bahwa karena dalam perkara ini Tergugat III dijadikan pihak yang ikut digugat dengan menuntut Tergugat III sebagaimana dalil Penggugat pada Point 17 Gugatan, maka dengan ini Jawaban Tergugat III adalah Bahwa benar Tergugat III pernah memiliki tanah di daerah Pondok Cabe yang setempat dikenal terletak di Pondok Cabe Udik No. 36 Pamulang Tangerang selatan, tanah tersebut dimiliki sejak mendiang suami Tergugat III alm. L.J Purba masih hidup yang diperoleh dari program pengadaan tanah kementerian Pendidikan dan Kebudayaan sekitar tahun 1965, karena saat itu Alm. L.J Purba merupakan pegawai di kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, dan tanah yang dimiliki pada saat itu berbentuk Kavling yang luasnya masing-masing Kavling seluas 588 M² ;
4. Bahwa Suami Tergugat III selaku pembeli tanah Kavling untuk memperkuat alas hak kepemilikan melakukan pengurusan surat Jual Bell dengan pemilik tanah asal yang berasal dari Segel bin Kiman berdasarkan dan setelah itu dibuatkan Akta Jual Beli sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Tanggal 14 Agustus 1965 No. 02162/Agr/1965 Tertanggal 14 Agustus 1965 yang diperbuat oleh PPAT/ Camat Kecamatan Tjiputat M. Soekirno;
5. Bahwa tanah tersebut kemudian diurus sertifikat tanah ke kantor Pertanahan Tangerang, dan prosesnya terdapat sedikit permasalahan,

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



karena adanya pihak lain yang mengklaim kepemilikan diatas tanah tersebut, tetapi berdasarkan penelitian uji fisik dan Uji yuridis dari Kantor Pertanahan Tangerang membenarkan bahwa tanah tersebut benar tanah yang berasal dari Segel Bin Rinan dan setelah itu Badan Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 02990, Was 522 M2 atas nama 1. R. Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Yang Santoso D. Purba, S.H, 3. Julida Rosenny Purias Purba selaku Ahil Waris dari Alm. L.J Purba;

6. Bahwa kemudian pada tahun 2003 Tergugat III menghibahkan tanah tersebut ke Sdr. Soleman Anang dengan membuat dasar peralihan berdasarkan Akta Hibah Nomor : 623/Kec. Pamulang/2003 tanggal 30 Mei 2003 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Arsid;
7. Bahwa seluruh pengurusan kepemilikan yang dimiliki oleh suami Tergugat III sampai dengan dialihkan kepada Sdr. Soleman Anang dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan mempunyai alas hak Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Tangerang;
8. Bahwa didasari fakta yang kami jelaskan diatas Tergugat III menyatakan kebenaran bahwa tanah yang dimiliki saat ini oleh Penggugat adalah benar riwayat tanahnya berasal dari kepemilikan Tergugat III, tetapi Tergugat III tidak pernah mengetahui peralihan dari Soleman Anang sampai kepada Penggugat, karena itu tidak lagi menjadi urusan Tergugat III;
9. Bahwa dikarenakan kami melihat dalam Gugatan ini Penggugat hanya mempermasalahkan Tergugat III perihal kebenaran tanah, maka terhadap dalil Gugatan Penggugat selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi.

Bahwa berdasakan uraian-uraian diatas, cukuplah kiranya alasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini untuk mempertimbangkan dan memberi putusan:

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.872.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor : 898/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 29 Agustus 2017 Oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Tergugat II;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor : 898/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 29 Agustus 2017 Oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Turut Tergugat;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum H.Ichwan Nashirudin / Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 22 Agustus 2017 yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang yang telah memberitahukan dengan resmi kepada pihak Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 24 Agustus 2017 kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 4 September 2017 kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 24 Agustus 2017 kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 16 Agustus 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Tan Boen Sing / Pembanding II /Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 898/Pdt.G/1016/PN.Tng tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang yang telah memberitahukan dengan resmi kepada pihak Pemanding I /Terbanding I semula Penggugat, tanggal 24 Agustus 2017 kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 4 September 2017 kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 24 Agustus 2017 kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca Tanda Penerimaan Memori Banding Perkara No.898 /Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 25 September 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding I / Terbanding I semula Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan majelis hakim pada tingkat pertama tidak cermat atas riwayat tanah yang dipersoalkan /dipermasalahan, sebagaimana diterangkan saksi-saksi Abdul Malik dan Saderi A. Sairie bahwa tanah Pemanding I semula Penggugat berasal dari tanah Segel bin Rinan lalu di kavling-kavling menjadi kavling P dan K yang salah satunya di beli L.J. Purba;
- Bahwa tanah berasal dari Tanah Milik Adat C.565 Persil 116 D III, luas rata-rata kavling P dan K adalah 558 M2. Pada tanggal 9 Maret 1999 atas tanah dimaksud telah terbit SHM Nomor 02990 Surat Ukur 16/1999, luas 522 M2 atas nama 1. Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Santoso D. Purba, SH, 3. Yulida Rosenny Purias Purba (ahli waris L.J. Purba)
- Bahwa Selanjutnya berdasarkan Akta Hibah beralih kepada Soelaiman Anang pada 30 Mei 2003, selanjutnya pada tahun 2004 tanah tersebut beralih dari ahli waris Soelaiman Anang kepada H.Ichwan Nashirudin;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 820 (asal SHM Nomor 1692) telah terjadi kesalahan objek tanah seharusnya diletakkandiatas tanah Oey Kim Tjiau sebagai pemilik asal, tanah persil No. 116 D III, C 533 , luas 887 M2;

Bahwa surat memori banding tersebut telah diberi tahukan dengan cara seksama pada tanggal 28 September 2017 kepada pihak Pemanding II / Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 2 Oktober 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 2 Oktober 2017 kepada Terbanding III semula

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III, pada tanggal 3 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca Tanda Penerimaan Memori Banding Perkara No.898/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 28 September 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding II / Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa dalam eksepsi , Pemanding II tetap pada eksepsi;
- Bahwa dalam Pokok Perkara, Pemanding II sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;
- Bahwa dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat telah salah mempertimbangkan, karena Pemanding II semula Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah atas dasar jual beli atas tanah bersertifikat dan tidak pernah mengalihkan tanah sengketa. Sedang sertifikat milik Pemanding I semula Tergugat Rekonvensi dalam keadaan diblokir karena tumpang tindih dengan sertifikat milik Pemanding II semula Penggugat Rekonvensi, oleh sebab itu Pemanding II semula Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membeli tanah dengan mengabaikan unsur kehati-hatian;

Bahwa surat memori banding tersebut telah diberi tahukan dengan cara seksama pada tanggal 2 Oktober 2017 kepada pihak Pemanding I / Terbanding I semula Penggugat I, tanggal 2 Oktober 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 10 Oktober 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 3 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca Penerimaan Kontra Memori Banding Perkara No.898 /Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 11 Oktober 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I / Pemanding II semula Tergugat I pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I / Pemanding II semula Tergugat I tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat I dan Memori Banding Pemanding I semula Penggugat karena senyatanya Pemanding I semula Penggugat bukanlah pemilik karena data di BPN tidak ada menyebut nama Pemanding I semula Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Pemanding II Semula Tergugat I adalah lebih dulu diterbitkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat. Sembilan tahun kemudian baru terbit sertifikat yang diklaim milik

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I semula Penggugat, artinya pihak yang berusaha menerbitkan sertifikat belakangan memang ada itikad dan cukup waktu merekayasa sehingga bias dengan segala cara terbit SHM No. 02990/Pondok Cabe Udik, sehingga AJB atas tanah sengketa adalah Cacat Yuridis;

Bahwa surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 20 Oktober 2017 kepada Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat, tanggal 20 Oktober 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 9 November 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 23 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat; ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) perkara Nomor : 898/PDT.G/2016/PN.Tng tanggal 9 November 2017 yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang telah memberi kesempatan kepada Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat, tanggal 6 November 2017 kepada Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 6 November 2017 kepada Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 7 November 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 6 November 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat,

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dibacakan pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat sedang permohonan banding dari Pembanding I semula semula Penggugat pada tanggal 11 Agustus 2017 dan Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017 adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/PDT.G/2016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 Dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat, memori banding dan kontra memori banding yang diajukan

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I, pada pokoknya masing-masing mempertahankan dalil-dalil dalam Gugatan dan Jawabannya;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam Propisi dan dalam Eksepsi, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri mengenai Propisi dan Eksepsi;

Menimbang, bahwa pengadilan ditingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama dalam Pokok Perkara dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Posita Gugatan Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat pada dasarnya disangkal oleh Pembanding II / Terbanding I Semula Tergugat I dan untuk membuktikan dalil-dalilnya Pembanding I semula Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti antara lain berupa :

Bukti P.1: SHM No. 2990 Pondok Cabe, a.n R. Bertha Saragih L.J Purba, Yan Santoso D. Purba, SH, Julida Rosenty Puria Purba , luas 522 M2, tahun 2001. (bukti T.III.1);

P.2 : Akta Hibah No. 623/Kec/Pamulang/2003 dari Ny. R. Bertha Saragih L.J Purba, kepada Soleman Anang. (bukti T.III.6);

P.3 : AJB No. 931/Kec/Pamulang/2004 dari Rohani, Yeny Puspasari, Hanif Ferdianto, Rizky M kepada H. Ichwan Nashirudin, Hj. Solehah.

P.8 : Pengumuman Data Pisik dan Yuridis BPN Kantor Pertanahan Kab. Tangerang No.276/peng/04.II/2001 tanggal 28 Feebruari 2001;

P.9 : Nama Wajib Ipeda Tanah Milik Adat C No. 565 Persil 116 D.III a.n Segel Bin Rinan tahun 1965. (bukti T.III.2);

P.10 : Nama Wajib Ipeda Tanah Milik Adat C No. 533 Persil 89 a.n My Kim Cay tahun 1976;

P.11 : Surat Keterangan Riwayat Tanah, Reg. No. 594.4/51-Kel-PCU tanggal 01 Juni 2015 oleh Lurah Pondok Cabe Udik Endang Herwantono.

P.12 : Buku Tanah Hak Milik No.1692 Tangerang, luas 887 M2 tanggal 20 April 1992 a.n Tan Boen Sing;

P.13 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 32/Perd/PN.TNG/1981/G.

Bahwa untuk menguatkan dalili sangkalannya Pembanding II semula Tergugat I antara lain mengajukan surat-surat bukti :

T.I.1 : SHM No.1692/ Pondok Cabe Udik, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang, Jawa Barat, luas 887 M2 a.n Tan Boen Sing. Terbit tanggal 20 April 1992.

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.I.5 : Surat dari BPN Kota Tangerang Selatan No. 1088/36.07.300.7/IV/2017 tertanggal 6 April 2017 yang menyatakan SHM No. 2990/Pondok Cabe terdapat catatan blokir sejak tanggal 21 November 2001;

Bukti T.III.3 : AJB No. 02162 / Agr / 65, Tanah Milik Adat persil nomor 116 Kohir nomor 565 Desa Pondok Cabe Udik. Luas 588 M2 dari Seger bin Kinan kepada LJ Purba tanggal 14 Agustus 1965. Oleh Pembuat Akta Atas Tanah Camat Ciputat M.Soekirno;

Bukti T.III.4 : Surat BPN dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat atas Tanah Milik Adat C.No.565 Persil 116 seluas 588 M2 terletak di Desa Pondok Cabe Udik Kec. Pamulang Kabupaten Tangerang, tanggal 11 Oktober 2000 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat;

Bukti T.III.5 : Surat BPN dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat. Perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat atas Tanah Milik Adat C.No.565 Persil 116 seluas 588 M2 terletak di Desa Pondok Cabe Udik Kec. Pamulang Kabupaten Tangerang, tanggal 20 April 2000 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa dari bukti P.8, P.11, T.III.3, T.III.4 terbukti bahwa tanah sengketa adalah berasal dari Tanah Milik Adat C.565 Pesil 116 seluas 588 M2 terletak di Desa Pondok Cabe Udik Kec. Pamulang Kabupaten Tangerang tercatat atas nama Segel bin Kinan (Seger bin Kinan) tahun 1960. Tanah dimaksud dijual kepada L.J Purba 14 Agustus 1965 dengan AJB No. 02162 / Agr / 65, setempat dikenal lokasi Kavling P dan K;

Menimbang, bahwa dari bukti T.III.5, T.III.4, P.11, P.1 terbukti bahwa R. Bertha Saragih L.J Purba, Yan Santoso D. Purba, SH, Julida Rosenty Puria Purba mengajukan permohonan diterbitkannya SHM atas tanah sengketa. Akan tetapi ternyata atas tanah tersebut telah terbit SHM No. 1692 / Pondok Cabe Udik (asal Sertifikat No. 820 / Pondok Cabe Udik) Kec. Ciputat, Kab. Tangerang, Jawa Barat, luas 887 M2 a.n Tan Boen Sing terbit tahun 1992. Hal tersebut menyebabkan permohonan dipending karena diduga telah terjadi kesalahan dalam penunjukan objek tanah, sesuai dengan pengakuan Kepala Sub Dit Agraria Tangerang yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 32/Perd/PN TNG/1981. Akan tetapi berdasarkan peta dan daftar nama pemilik kavling P dan K, ternyata L.J Purba memiliki kavling yang terletak di blok C No. 284 dan diatas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan yang dipergunakan sebagai kantor Panitia Kavling P dan K;

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P 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 bukti P.1, P.8, T.III.4 : membuktikan bahwa penerbitan SHM No. 2990 Pondok Cabe, a.n R. Bertha Saragih L.J Purba, Yan Santoso D. Purba, SH, Julida Rosenty Puria Purba tanggal 21 Agustus 2001 telah melalui prosedur dan melalui pengumuman tentang data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan Kab. Tangerang No.276/peng/04.II/2001 tanggal 28 Februari 2001;

Menimbang, bahwa dari bukti P.2 terbukti bahwa tanah tersebut telah dihibah kepada Soleman Anang tahun 2003. Selanjutnya tahun 2004 ahli waris Soleman Anang (Terbanding II semula Tergugat II) telah menjual tanah tersebut kepada H. Ichwan Nashirin atau Penggugat (bukti P.3);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Petitum Gugatan point 2, point 3, point 4a,b,c,d adalah patut dikabulkan dan menyatakan menolak Petitum Gugatan selebihnya.;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dari bukti P.10, T.I.1, T.III.4 terbukti bahwa tanah milik Tan Boen Sing adalah berasal dari Tanah Milik Adat C.533 Persil 89 a.n Oey Kim Tjiaw terletak di Desa Pondok Cabe Udik Kec. Pamulang Kabupaten Tangerang bukan Tanah Milik Adat C. 565 Persil 116, yang telah beberapa kali berpindah tangan, kepada Garmadi Karta Wijaya tahun 1965, selanjutnya kepada Usman Nitikusuma tahun 1977, kepada Pramudji Kresno Atomo tahun 1979, kepada Ny. Wellyana Mapajaya tahun 1989 dari Ny. Wellyana Mapajaya kepada Tan Boan Sing tahun 1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas terbukti bahwa Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat I dalam Rekonvensi tidak pernah membeli ,menguasai atau menempati tanah milik Pembanding II semula Penggugat dalam Rekonvensi. Perbuatan Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat Rekonvensi membeli tanah sengketa dan menempati bangunan diatas tanah sengketa (Tanah Milik Adat C. 565 Persil 116) bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian maka Petitum Gugatan Rekonvensi Pembanding II / Terbanding I semula Penggugat dalam Rekonvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 3 Agustus 2017 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat dalam Rekonvensi dipihak yang kalah, maka

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 dan segala peraturan-peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi, Permohonan Banding dari Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat / Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 898/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 3 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding I / semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pembanding I semula Penggugat merupakan Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Cabe No. 38 Kec. Pamulang Tangerang selatan didasari atas Akta Jual beli No. No. 931/Kec.Pamulang/2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM ;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2990 Pondok Cabe No. 38 Kec. Pamulang Tangerang selatan a.n Terbanding III semula Tergugat III yang dikeluarkan resmi oleh Kantor Pertanahan Tangerang adalah sah;
4. Menyatakan sah dan berdasar atas hukum Riwayat kepemilikan tanah sebagai berikut :

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 158/PDT/2017/P 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)



- a. Bahwa Tanah sengketa berasal dari Segel Bin Kiman berdasarkan Buku C Desa No. 565 Persil 116 D.III. Sebagian tanah Segel Bin Kiman beralih haknya kepada L.J. Purba seluas 588 M2 berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 14 Agustus 1965 No. 02162/Agr/1965 tanggal 14 Agustus 1965 yang diperbuat oleh PPAT/ Camat Kecamatan Tjiputat M. Soekirno;
- b. Bahwa oleh Ahli Waris L.J Purba dibuatkan Sertipikat SHM No.02990, yang diterbitkan tanggal 21 Agustus 2001, Surat Ukur 16/1999 tanggal 09 Maret 1999 Luas 522 M2 atas nama 1. R.Bertha Saragih L.J. Purba, 2. Yang Santoso D. Purba, S.H, 3. Julida Rosenny Purias Purba (Ahli Waris L.J Purba) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- c. Bahwa Pada tanggal 30 Mei 2003 Tanah tersebut beralih haknya dari Ny. R. Bertha Saragih L.J. Purba (Ahli Waris L.J. Purba) kepada Soleman Anang berdasarkan Akta Hibah No. 623/Kec. Pamulang/2003 tanggal 30 Mei 2003 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. Arsid;
- d. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2004 tanah tersebut beralih haknya dari Ny. Rohani (istri/ahli waris Soleman Anang) kepada H. Ichwan Nashirudin (Pemohon) berdasarkan Akta Jual Beli No. 931/ Kec.Pamulang /2004 Tanggal 10 Juni 2004 yang dibuat oleh PPAT/Camat Kecamatan Pamulang Drs. H. Ahadi, MM.
5. Menolak Gugatan Pembanding I / Terbanding I semula Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENS I

- Menolak Rekonvensi Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENS I DAN REKONVENS I

- Menghukum Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I /Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 6 Februari 2018 oleh kami DORTIANNA PARDEDE, SH, MH, sebagai Ketua Majelis, AMRIDDIN, SH, MH dan Dr. H. SUNARJO, SH, MHum , masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banten sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2018 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut, dibantu Yanto Budiyanto, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. AMRIDDIN, SH,MH

DORTIANNA PARDEDE, SH,MH

2. Dr. H. SUNARJO, SH,MHum

Panitera Pengganti,

YANTO BUDIYANTO, SH

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Materai putusan | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp. 139.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)