



P U T U S A N

NOMOR 69/PDT/2018/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RIFAT HELMY SUNKAR, agama Islam, umur 38 tahun, pekerjaan Karyawan

Swasta, beralamat di Jl. Garuda No. 101 RT/RW 001/002
Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang
Selatan.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama:

1. NOVIO MANURUNG, S.H.
2. MICHAEL P. SIMANJUNTAK, S.H, M.H.
3. RYAN RUTH BONITA, S.H.
4. FACHRULIAN, S.H.

Para Advokat yang berkantor di MSM LAW, beralamat di 88
Kasablanka Tower A Lt. 38 Jalan Casablanca Raya Kav. 88
Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 7 November 2016, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17
Februari 2017 Nomor: 348/SK. Pengacara/2017/PN. Tng.,
semula sebagai Penggugat, Selanjutnya disebut sebagai
Pembnding.

M e l a w a n :

1. SUMITRO, beralamat di Jl. Garuda No. 66 RT. 01/RW. 02 Kelurahan Sawah
Lama Kecamatan Ciputat Tangerang Selatan, semula
sebagai Tergugat, selanjutnyadisebut sebagai Terbanding.
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN CQ.
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG
SELATAN, beralamat di Golden Road Blok C27 No. 59-61,
BSD, Lengkong Wetan, Serpong Kota Tangerang Selatan,
semula disebut Turut Tergugat Selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding.



Pengadilan Tinggi Tersebut

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten NOMOR 69/PEN/PDT/2018/PT BTN tanggal 17 April 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding.
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 17 Februari 2017 dengan Register Nomor 126/Pdt.G/2017/PN. Tng., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri Tangerang

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR intinya menyatakan gugatan perdata pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat, atau wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. Selanjutnya pada Pasal 118 ayat (3) HIR menjelaskan jika tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

Mengacu pada ketentuan diatas, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang atas dasar tempat tinggal Tergugat dan tanah yang menjadi objek gugatan terletak di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang merupakan daerah kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga adalah tepat bahwa Pengadilan Negeri Tangerang memiliki kewenangan relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan a quo karena kedudukan Tergugat dan objek sengketa berada di wilayah Kabupaten Tangerang.

II. Pokok Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pokok dari gugatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

2. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan cara Tergugat telah menduduki dan menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak sehingga Penggugat tidak dapat menikmati tanah yang menjadi hak Penggugat.

III. Latar Belakang Gugatan

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 1.974 m² (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Bagian utara berbatasan dengan Samio.
- Bagian timur berbatasan dengan saluran air/Kentol.
- Bagian selatan berbatasan dengan Jalan Garuda.
- Bagian barat berbatasan dengan Jalan Garuda.

Selanjutnya disebut sebagai "Tanah".

sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 02854 tanggal 04 Mei 2009 dan Surat Ukur No. 65/Sawah/2009 tanggal 10 Maret 2009 ("SHM 02854") (Bukti P-1).=

2. Bahwa SHM 02854 merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 184/Sawah atas nama Soehirman Gondokoesoemo dengan luas tanah awal 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) ("SHM 184") (Bukti P- 3), berdasarkan Akta Jual Beli No. 116 tertanggal 12 Desember 2008 antara Soehirman Gondokoesoemo dan Rifat Helmy Sungkar (Penggugat), yang dibuat dihadapan Widaningsih Ruslan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, sehingga dikeluarkan SHM 02854.
3. Bahwa untuk memperjelas asal usul SHM 184, pada awalnya dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 250/Jb/Agr/1975 tanggal 17 Februari 1975, dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan kepada T. Sutanto Joso dengan pencatatan yaitu tanggal 16 Desember 1975.=

4. Bahwa baru pada tanggal 13 April 1982 tanah tersebut dibeli oleh Soehirman Gondokoesoemo yang merupakan Kakek dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 972/JB/AGR/1982 tertanggal 13 April 1982, sehingga SHM 184 tercatat atas nama Soehirman Gondokoesoemo.
5. Bahwa atas sebidang tanah seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sebagian telah didirikan rumah-rumah untuk para karyawan Soehirman Gondokoesoemo, sehingga hanya menyisakan tanah seluas 1.974 m² (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi).
6. Bahwa pada tahun 2005, Soehirman Gondokoesoemo mengetahui bahwa Tergugat menempati sebagian dari tanah miliknya tanpa seizin dan sepengetahuan Soehirman Gondokoesoemo selaku pemilik tanah yang sah, dan hal ini juga diketahui oleh Pengugat.
7. Bahwa untuk menyelesaikan masalah tersebut, Soehirman Gondokoesoemo telah bertemu dan sempat mengirimkan surat penawaran tertanggal 23 Agustus 2005 (Bukti P- 3) kepada Tergugat melalui wakilnya yang bernama Aldi.G, yang pada intinya menawarkan agar Tergugat membayar uang sewa atas tanah yang didudukinya tanpa hak kepada Soehirman Gondokoesoemo, tetapi Tergugat menolak penawaran Penggugat dan tidak mau menunjukkan itikad baiknya.
8. Bahwa atas permasalahan yang terus menerus tidak ada jalan keluarnya, pada tanggal 17 Maret 2005, Soehirman Gondokoesoemo mengajukan permohonan Pengukuran Rekonstruksi (ulang) kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang diketahui oleh Naing selaku Kepala Desa Sawah Lama, Abdurachman, Dani Hamdani, Imam dan Tergugat, juga disaksikan oleh Bapak Jaya S selaku Ketua RT. 01/02, dan Bapak Istamar. Terhadap permintaan Soehirman Gondokoesoemo tersebut, dikeluarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 630.1/1422/04.X/2005 perihal Pengukuran Rekonstruksi tertanggal 24 Oktober 2005 ("Pengukuran Rekonstruksi") (Bukti P- 4).



9. Bahwa dari hasil Pengukuran Rekonstruksi tersebut, diketahui batas-batas tanahnya sesuai dengan Gambar Situasi No. 4179/1975 dimana tanah yang ditempati oleh Tergugat merupakan bagian dari tanah dalam SHM 184, dan Tergugat telah mengetahui dan menyadarinya tersebut karena Tergugat turut menjadi saksi dan menanda tangani pernyataan pada saat Pengukuran Rekonstruksi dilaksanakan.
10. Bahwa setelah dilakukan Pengukuran Rekonstruksi tersebut, Soehirman Gondokoesoemo melalui Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut tetapi Tergugat tetap tidak mau bekerjasama, bahkan Penggugat telah meminta bantuan kepada Bapak Naing selaku Kepala Desa Sawah Lama untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini, melalui surat tertanggal 21 Agustus 2007 (Bukti P-5), akan tetapi tidak membuahkan hasil.
11. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2008, Soehirman Gondokoesoemo (kakek Penggugat) menjual sisa bagian tanah tersebut seluas 1.974 m²(seribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi) kepada Penggugat yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 116 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Widaningsih Ruslan, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, dan telah dilakukan pemecahan atas SHM 184 menjadi SHM 02854 atas nama Rifat Helmy Sungkar (Penggugat).

Bahwa pada Ukur No. 65/Sawah/2009 tanggal 10 Maret 2009 dalam SHM 02864, masih terlihat jelas jika tanah yang diduduki oleh Tergugat tanpa hak masih merupakan bagian dari batas-batas tanah SHM 02864.
12. Bahwa setelah Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah berdasarkan SHM 02854, Penggugat dengan difasilitasi oleh Kepala Desa Sawah sudah mencoba beberapa kali untuk melakukan pertemuan untuk bermusyawarah secara kekeluargaan dengan Tergugat, tetapi Tergugat tidak menunjukkan itikad baik atas upaya Penggugat.
13. Bahwa selain Sertifikat Hak Milik yang menjadi bukti kepemilikan Penggugat, Penggugat selalu membayar PBB untuk tanah tersebut baik sebelum maupun sesudah dilakukan pemecahan sertifikat (Bukti P-6).
14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menempati dan menguasai sebagian tanah milik orang lain tanpa seizin dari yang memiliki tanah tersebut merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai



perbuatan melawan hukum, dan dalam perkara a quo tindakan Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dikarenakan Penggugat tidak dapat menggunakan dan menikmati hak-haknya atas tanah tersebut.

15. Bahwa atas kerugian yang Penggugat alami, Tergugat tidak hanya berkewajiban untuk mengosongkan Tanah dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat tetapi Tergugat juga berkewajiban untuk mengganti kerugian kepada Penggugat yang tidak dapat menikmati secara maksimal kepemilikan tanah Penggugat.

16. Bahwa mengenai kewajiban mengganti kerugian atas perbuatan seseorang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, telah diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerd") sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerd

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

17. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil, sehingga karenanya Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat berupa ganti rugi materiil dan immateriil berupa:

Kerugian Materiil:

Dikarenakan Tergugat telah menempati dan menguasai tanah milik Penggugat sejak tahun 2005 sampai sekarang tanpa izin Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat wajib membayar biaya sewa selama 12 tahun kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Biaya sewa per tahun sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), Tergugat telah menempati tanah tersebut sejak tahun 2005 (yang diketahui penggugat) sampai dengan sekarang (2017) sehingga total uang yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Kerugian Immateriil:



Bahwa Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat seluruhnya dan Tergugat selama tinggal di tanah tersebut selalu membakar sampah sembarangan dan asap dari bakaran sampah yang dilakukan oleh Tergugat masuk hingga ke dalam rumah Penggugat dan menyebabkan kesehatan Penggugat dan keluarga Penggugat terganggu, sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk berobat ke dokter, akan tetapi kualitas hidup untuk Penggugat dan keluarganya menjadi sangat terganggu. Bahwa kualitas hidup yang wajar dan terbebas dari polusi tidak dapat diukur secara materi tapi

demi kepastian gugatan ini, Penggugat meminta Majelis Hakim Perkara untuk memerintahkan Tergugat membayar ganti rugi Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

18. Bahwa melihat adanya itikad buruk yang ditunjukkan Tergugat selama ini, Penggugat mempunyai persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan ini dan oleh karena itu untuk menjamin Tergugat melaksanakan apa yang diperintahkan Pengadilan, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat hingga Penggugat menjalankan isi Putusan Pengadilan atas perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap.

19. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan, sehingga sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi {uitvoerbaar bij voorraad}.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan di atas, bersama ini, perkenalkanlah Penggugat mengajukan permohonan (petitum) agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengosongan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 02854/Sawah dan Surat Ukur No. 65/Sawah/2009 atas nama Rifat



Helmy Sungkar dalam tempo 30 hari sejak Putusan Pengadilan atas perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat yang terdiri dari Kerugian Materiil berupa biaya sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari jika Tergugat lalai memenuhi putusan pengadilan.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 03 April 2017, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSİ:

A. DALAM EKSEPSİ:

1. Nebis In Idem

Bahwa bila dilihat dari Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, gugatan Penggugat termasuk Nebis In Idemyaitu "suatu larangan pengajuan gugatan untuk yang kedua kalinya dalam perkara yang sama baik mengenai subyeknya, obyeknya, dan alasannya telah di putus oleh pengadilan yang sama". Dalam hal ini, Penggugat pernah melakukan gugatan terhadap Tergugat dengan register perkara No. 416/Pdt.G/2012/PN.Tng. tertanggal 2 September 2012 dan telah diputus pada tanggal 18 April 2013 di Pengadilan Negeri Tangerang yang sudah berkekuatan hukum tetap. Adapun isi gugatan Tergugat yang tertuang dalam register perkara No. 126/PDT.G/2017/PN.TNG. pada prinsipnya sama dengan Gugatan Perkara No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG. Jika saat ini Penggugat mengajukan BPN Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat (subyek), adalah salah alamat karena pihak BPN Tangerang Selatan belum/tidak memiliki hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Tergugat. Untuk itu sudah



sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak(plurium litis consortium).

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat mengalami kurang pihak,karena tidak melibatkan para pihak yang ada hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Tergugat dimana dalam gugatan ini:

2.1. Penggugat Tidak mengikut sertakan penjual yaitu Ibu Tasiah dan Penjual sekaligus Ahli Waris (pemilik tanah) yaitu Nari Binti Midun Misah selaku penjual/pemilik asal hak atas tanah tersebut yang bukti kepemilikannya tercatat di dalam buku/letter C:

1. Letter C Kelurahan Sawah Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7930 m².
2. Letter C Kelurahan Sawah Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 4770 m² (sebagai dasar/rujukan Akta Otentik(AO) yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 dan selanjutnya).

2.2. Penggugat juga tidak mengikut sertakan Lurah Sawah dan Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena Tergugat didalam memperoleh sebidang tanah berdasarkan AJB No. 1661/Ciputat/1996 dikeluarkan/dibuat pada hari Senin tertanggal 21 Oktober 1996 yang ditandatangani oleh Drs.H. Wahidin Halim NIP 010130127 dan AJB No. 46/Ciputat/2000 dikeluarkan/dibuat pada hari Senin tanggal 24 Januari 2000 yang ditandatangani oleh Drs. Hermansyah NIP 010.097.469. selaku Pejabat yang berwenang. Dengan tidak diikut sertakan pihak-pihak tersebut, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat "mengalami kurang pihak", untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel), hal ini terlihat dari:

3.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat tidak berdasarkan hukum, dilihat dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tentang Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan tidak terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimanalokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada. Sedangkan tanah milik Tergugat terletak di jalan Garuda No. 66 Rt. 01/Rw.02 Desa Sawah



Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 luas 311 m², dijelaskan/diuraikan dalam Surat Kuasa Waris No: 594/122/Pem tanggal 22 Agustus 1996. Tanah tersebut berada di Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 4770 m² terletak di Kampung Jurang Mangu, Desa Sawah Rt. 01 Rw. 02 Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat (Propinsi pada saat itu), dengan demikian sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

- 3.2. Kedudukan SHM 184 dan turunannya SHM 02854 (yang dimiliki Penggugat) menunjuk lokasi fisik terletak di obyek gugatan, tetapi tidak sesuai dengan yang diuraikan serta bertentangan dengan yang didalilkan/disampaikan Penggugat yaitu tidak berasal dari Ahli waris melainkan dari Hamzah (Kepala Desa saat itu), dan dikuatkan dengan bukti yang tercatat di buku/letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m² dengan mutasi nomor 1752 pada tanggal 19 Januari 1972, tanah tersebut milik Midun Misah. Selanjutnya berdasarkan fakta persidangan perkara No. 416/Pdt.G/2012/PN.Tng. di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Pemeriksaan Setempat melalui keterangan dari saksi Bp Udin dalam fakta persidangannya selaku Ahli Waris dari Nari Binti Midun Misah (pemilik tanah) menerangkan tanah yang luasnya 7930 m² yang menjadi dasar rujukan SHM 184, letaknya bukan di tempat Pemeriksaan Setempat (obyek yang disengketakan) tetapi ke arah Barat Daya ±500 meter dari tempat Pemeriksaan Setempat (obyek gugatan), sedangkan tanah yang terdaftar di buku/letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luasnya 4.770 m² letaknya berada di tempat sekarang ini (lokasi Pemeriksaan Setempat) hal ini dikuatkan dalam fakta persidangan dan keterangan tertulis dari Kepala Lurah Kelurahan Sawah, dengan demikian makadlalil-dalil yang disampaikan Tergugat sebagai dasar bukti kepemilikan Tergugat yang tercatat di Akta Otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 yang merujuk dari buku/letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luasnya 4.770 m² adalah benar dan sah secara hukum, sehingga kedudukan gugatan obyek sengketa yang berdasarkan SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) tidak terdapat kesesuaian fisik / lokasi alias berbeda dengan demikian



sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah salah alamat
Bahwa kedudukan Hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah Tidak Sah dan tidak mempunyai Dasar Hukum sama sekali (tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum), dikarenakan objek tanah yang dimiliki Tergugat berdasarkan AJB No. 46/Ciputat/2000 yang diperoleh dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah) selaku penjual/pemilik asal hak atas tanah melalui Ibu Tasyah AJB No. 1661/Ciputat/1996. Tanah tersebut termasuk dalam objek perkara tahun 2012, dalam Perkara Perdata No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG yang telah di putus gugatannya dengan amar putusan "*Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Diterima*" dan sudah *berkekuatan hukum tetap*. Dengan demikian sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.
5. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, kerena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dan justru hal yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam memperoleh/memiliki tanah tersebut telah dan sudah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas dan tegas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.
6. Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (Verjaring)
Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang, dibawah Register perkara Nomor: 126/PDT.G/2017/PN.TNG, tertanggal 24 Februari 2017 sama dengan gugatan dibawah Register perkara Nomor: 416/PDT.G/2012/PN.TNG yang telah diputus pada tanggal 18 April 2013 dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat langsung, namun dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang kedua belah pihak tidak mengajukan banding terhadap putusan tersebut. Maka dengan diajukan gugatan ulang perkara tersebut diatas adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu (verjaring) karena sudah berkekuatan hukum tetap. (Batas kadaluarsa menurut undang-undang, putusan Hakim batas akhir kadaluarsanya setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 (empat belas) hari lewat).Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

Selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan akibat perkara ini.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa perihal yang telah disampaikan/dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas juga dimasukkan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam jawaban ini.
2. Bahwa yang dikemukakan Penggugat pada point 1 sampai dengan 5 halaman 3 sampai dengan 4 dalil-dalil gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan/menguraikan asal usul SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) yang bersumber dari pemilik asal atau dari Ahli Waris, melainkan dimulai/diawali dari Hamzah kepada T. Sutanto Yoso kepada Soehirman Gondo Koesoemo selanjutnya kepada Rifat Helmy Sungkar (Penggugat), serta tidak adanya proses peralihan/mutasi dari Ahli Waris kepada Hamzah, dan yang dijelaskan oleh Penggugat pada poin 3 halaman 3 asal usul SHM 184, pada awalnya dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah (Bukan Ahli Waris) dan seterusnya sampai dengan Rifat Helmy Sungkar dan dikuatkan dengan catatan mutasi yang ada didalam buku/Letter C Kelurahan Sawah pada (Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7930 m²) dengan nomor mutasi 1752 pada tanggal 19 Januari tahun 1972, serta bukan dari buku/letter C (Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 4770 m²) yang menjadi sumber Akte Otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB yang didalilkan Tergugat dengan nomor akte AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996.



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 6 halaman 4 yang menyebutkan bahwa pada tahun 2005, Soehirman Gondo Koesoemo mengetahui bahwa Tergugat menempati sebagian dari tanah miliknya tanpa seijin dan sepengetahuan Soehirman Gondo Koesoemo selaku pemilik tanah yang sah.

Hal ini tidak benar dan tidak mendasar, bahwa yang sebenarnya Tergugat membeli selanjutnya pindah kemudian menempati bangunan di tanah tersebut pada tahun 2000, hal ini diketahui dan diakui Warga Masyarakat sekitar Rt. 01/Rw. 02 yang ditandai dengan dilaksanakannya syukuran/selamatan memasuki/menempati rumah yang dihadiri Ketua RT 01/02 Bp. Naswan, Ustad Drs. Kaelani dan sebagian besar warga masyarakat termasuk didalamnya warga Perumahan Karyawan PT.Inremco(Karyawan/Pegawainya Bp.Soehirman Gondo Koesoemo).

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 7 halaman 4 yang menyebutkan, yang pada intinya menawarkan agar Tergugat membayar uang sewa atas tanah yang di didudukinya tanpa hak kepada Soehirman Gondo Koesoemo, tetapi Tergugat menolak penawaran Penggugat dan tidak mau menunjukkan itikad baiknya.

Hal ini sangat tidak benar. Yang sebenarnya terjadi tidak ada penawaran untuk menyewakan tanah yang ditempati Tergugat karena tanah tersebut milik Sumitro sesuai dengan bukti Akta Otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996. Tergugat menolak dan menjelaskan dalam surat yang dikirimkan kepada Bp. Soehirman Gondo Koesoemo melalui Sdr. Aldi (Omnya Penggugat), perihal penjelasan sementara/balasan surat Sdr. Aldi tanggal 23 Agustus 2005 yang ditandatangani oleh Sumitro tanggal 26 Agustus 2005. Waktu/saat itu Sdr. Aldi memang memberikan penawaran tetapi Saya menolak dengan tegas bahkan saya sempat bertanya statusnya sebagai siapa Sdr Aldi itu ...? dan saya menyarankan lebih baik kita bertemu dan bertatap muka langsung untuk bermusyawarah agar tidak salah faham (miss communication) dalam balasan surat saya yang saya kirim kepada Sdr Aldi.

5. Pada point 8 sampai dengan 9 halaman 4 sampai dengan 5, Bahwa Tergugat mendengar adanya rekontruksi dan saya tidak langsung menyaksikannya,sertasaya tidak menyadari menandatangani pernyataan saksi pada saat proses rekonstruksi. Namun hal ini dilakukan hanya semata - mata ingin membantu tetangga (Bapak Imam Santoso,



Bapak Hamdani, Bapak Abdul Rachman) dalam proses pembuatan sertifikat. Sebelum melakukan proses tandatangan tersebut Sumitro menyampaikan ucapan yang disaksikan (Bp. Istamar, Bp. Imam, Bp. Hamdani dan beberapa orang lainnya) dengan kata-kata *"Karena pada prinsipnya tanah yang ada di muka bumi ini adalah milik Allah/Tuhan Penguasa Alam Semesta"*, manusia sekedar menempati apabila masih hidup (kata-kata ini disampaikan Sumitro pada saat proses penandatangan selanjutnya bahwa saya Sumitro tidak akan mempersulit tetangga, dan saya disini tinggal dan menempati rumah ini punya alasan/argumen atau dasar hukum Terjadinya pembelian melalui proses dan mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/CIPUTAT/1996)" (Dan bukan menduduki menguasai tanpa alas hak) seperti yang dituduhkan/sangkakan/dalilkan Penggugat.

6. Pada point 10 halaman 5 Bahwa Penggugat menyatakan telah mengirimkan surat tertanggal 21 Agustus 2007, bahwa setelah dilakukan rekonstruksi tersebut Bp Soehirman Gondo Koesoemo melalui surat meminta agar Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut tetapi Tergugat tidak mau bekerja sama, bahkan Penggugat telah meminta bantuan kepada Bapak Naing selaku Kepala Desa Sawah Lama untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini.

Uraian Penggugat tersebut diatas tidak benar dan tidak berdasar karena pada saat itu Penggugat (Rifat Helmy Sungkar) bukan siapa-siapa hanya seorang cucu dan tidak tau apa-apa tentang tanah tersebut, dimana belum terlibat dalam permasalahan ini dan dibuktikan pada poin 10 halaman 5 dalam gugatannya. Yang sebenarnya adalah surat diberikan dari Kakek Penggugat (Bp. Soeherman Gondo Koesoemo) kepada Sumitro selanjutnya saya membalas dengan surat yang ditandatangani pada tanggal 23 Agustus 2007 yang isinya permohonan maaf bahwa kami Sumitro tidak bisa melaksanakan/memenuhi keinginan/permintaan Bp. Soehirman Gondo Koesoemo. Saya tegaskan disini saya membeli dengan proses yang benar.

7. Pada Poin 11 halaman 5, bahwa pada tanggal 12 Desember 2008 Soeherman Gondo Kusumo menjual sisa bagian tanah tersebut seluas 1974 m² kepada Penggugat yang dituangkan pada Akte Jual Beli No. 116 tanggal 12 Desember 2008. Selanjutnya telah dilakukan pemecahan atas SHM 184 menjadi SHM 02854 atas nama Rifat Helmy Sungkar (Penggugat). Bahwa pada ukur No. 65/Sawah/2009 tanggal 10 Maret 2009 dalam SHM 02854,



masih terlihat jelas jika tanah yang diduduki oleh Tergugat tanpa hak masih merupakan dari bagian batas-batas tanah SHM 02854.

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat, bahwa yang benar adalah Tergugat juga merupakan pemilik yang sah sesuai Akta Otentik (AO) yang dituangkandalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996. Selanjutnya Tergugat telah menempati, menguasai dan memiliki tanah tersebut sejak tahun 2000 hingga peristiwa yang dijelaskan pada poin 11 sudah mencapai 9(sembilan) tahun.

8. Pada point 12 halaman 5, bahwa setelah Penggugat menjadi pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM 02854, Penggugat dengan di fasilitasi Kepala Desa Sawah sudah mencoba beberapa kali melakukan pertemuan untuk bermusyawarah secara kekeluargaan dengan Tergugat, tetapi Tergugat tidak menunjukan itikad baik atas upaya Penggugat.

Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diungkapkan/sampaikan pada poin 12 halaman 5, karena pada tanggal 04 Februari 2011 Penggugat mengirim surat yang berisi agar Tergugat melakukan pengosongan tanah tersebut karena akan segera dilakukan pembangunan sesuai dengan batas yang ada dan memberikan tenggang waktu selama 2 bulan sampai dengan 31 Maret 2011. Dalam suratnya disampaikan tembusan kepada Camat Ciputat, Kepala Desa Sawah & Ketua RT. 01/ Rw. 02.

Dalil yang diuraikan pada poin 12 bukan merupakan bentuk musyawarah yang dilakukan oleh Penggugat secara kekeluargaan, melainkan bentuk tindakan sepihak (maunya sendiri) yang menyatakan bahwa kepemilikannya Penggugat merupakan "*pemilik yang sah*". Demikian juga saya/Tergugat juga "*Mengklaim pemilik yang sah*", Selanjutnya Tergugat mengajukan surat laporan pengaduan dan penyelesaian yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Sawah Bpk. Naing, SE. tertanggal 17 Februari 2011, selanjutnya bermusyawarah dan tidak membuahkan hasil (nihil).

9. Pada point 13 halaman 5, Penggugat mendalilkan selain memiliki sertifikat hak milik yang menjadi bukti kepemilikan juga membayar PBB untuk tanah Penggugat.

Tergugat menyatakan juga dengan tegas dan jelas setelah membeli tanah tersebut berdasarkan Akta Otentik (AO) yang dituangkan dengan AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 juga merupakan bukti kepemilikan yang sah dan selalu taat melakukan pembayaran PBB tanah



tersebut dihitung mulai tahun 2000 sampai dengan 2016 dan hal ini pun dilakukan oleh pemilik sebelumnya (Ibu Tasiah).

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 14 sampai/dengan 17 halaman 5 sampai dengan 6, perihal kerugian Materiil dan Immateriil. Bahwa dalil-dalil yang didalilkan Penggugat diatas sungguh tidak berdasar, karena Tergugat memperoleh hak atas kepemilikan tanah yang sampai saat ini dimiliki, ditempati, dan dikuasai oleh Tergugat(selama 17 tahun lebih) berdasarkan akta Otentik (AO) berupa AJB No. 1661/Ciputat/1996. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 dengan Surat Keputusan tanggal 1 September 1995 No.594.4/SK.038-PPAT/1995 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Daerah tingkat II Tangerang dan AJB No. 46/Ciputat/2000 Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Tangerang Tanggal 3 November 1998 No. 640-2153 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Ciputat. Dalil-dalil tersebut diatas merupakan bukti Akta Otentik (AO) yang Sah menurut Hukum.

10.1. Materiil

Bahwa bila dilihat dari dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka tidak sesuai apa yang menjadi gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Dimana dalam uraian tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Justru yang telah dilakukan Tergugat dalam hal memiliki/memperoleh dan menguasai tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Hal tersebut diatas tidak menggambarkan secara jelas dan tegas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat.

10.2. Immateriil

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 17 perihal kerugian Immateriil, karena Tergugat bukan satu-satunya pelaku proses pembakaran sampah di wilayah sekitar rumah Penggugat. Dan hal ini pun sudah dihentikan oleh Tergugat



semenjak 3 atau 4 tahun yang lalu, sejak gugatan pertamapun(pembakaran sampah) sudah tidak lagi dilakukan oleh Tergugat, karena sampah rumah tangga Tergugat sudah bekerja sama dengan petugas sampah perumahan Puri Kristal.Justru“sebaliknya” sampai dengan proses persidangan ini berjalan kegiatan pembakaran sampah masih tetap dilakukan di kediaman Penggugat yang dilakukan oleh pegawai Penggugat (Bpk. Ujang/tukang kebon) yang waktu proses pembakaran dilakukan pagi atau sore hari dan kegiatan pembakaran sampah yang dilakukan di kediaman Penggugat juga diketahui warga masyarakat sekitar kediaman Penggugat. Proses pembakaran sampah ini lazim juga dilakukan oleh warga masyarakat sekitar rumah Penggugat (Kelurahan Sawah, khususnya Rt. 01 Rw. 02).

Pembakaran sampah yang masih dilakukan tetangga Penggugat (Rifat Helmy Sungkar) sampai dengan saat ini:

- Belakang rumah Penggugat(Keluarga Ahli Waris Bp, Samiyo yaitu Nama panggilan Ibu Sumiati/(Panggilannya Kusum), waktu pelaksanaan pembakaran pagi dan sore hari.
- Begitu Juga dilakukan oleh Bp. Timan belakang rumah Ibu Kusum, waktu pelaksanaan pembakaran pagi dan sore hari.

Persangkaan/Prasangka yang dilakukan Penggugat mengada-ada/atau di buat-buat.

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 18 sampai dengan 19 halaman 7,karena alas hak yang dimiliki Tergugatsebagai dasar buktikepemilikan yang berupa AktaOtentik (AO)adalah sah menurut undang-undang/Peraturan yang berlaku dan tidak terbantahkan.Tergugat juga selalu proaktif untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, hal ini dapat dibuktikan dan dijelaskan dengan upaya sebagai berikut sebagai berikut:

- 11.1. Bahwa pada 02 September 2016 melalui putri kedua Tergugat (Nofiana Dwi Wijayanti) melakukan mediasi dengan difasilitasi isteri Penggugat (Sissy Pricilia) untuk menyelesaikan konflik sengketa tanah, namun hasilnya Nihil.
- 11.2. Pada saat Tergugatmengajukan permohonan pengukuran atas nama Sumitro ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, Pihak BPN memfasilitasi Proses mediasi kedua belah



pihak antara Sumitro dengan Rifat Helmy Sungkar, namun hal ini tidak mendapatkan respon baik dari pihak Rifat Helmy Sungkar (Penggugat) terbukti dengan tidak hadirnya Penggugat untuk melakukan mediasi Kantor BPN Kabupaten Tangerang (hal ini menunjukkan yang sebaliknya bahwa Penggugat/Rifat Helmy Sungkar memiliki itikad tidak baik). Hal ini dibuktikan dengan diundangnya Penggugat melalui Surat Undangan Mediasi dari Kantor BPN Kabupaten Tangerang No. 599/36.03/III/2014 tertanggal 19 Maret 2014 yang ditanda tangani Bapak Sudaryanto, SH, MM, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), yang bersangkutan (Penggugat) tidak hadir.

11.3. Pada saat Tergugat menyampaikan usulan mediasi yang dipimpin oleh Bp. Nelson Panjaitan, S.H, M.H. ada 3 alternatif/pilihan, yaitu:

11.3.1. Pertama, Jika selesai di meja mediasi ini tanpa melibatkan pihak Penjual/Ahli Waris, Saya Sumitro (Tergugat) bersedia memberikan tanah saya dibagian belakang seluas 49 m².

11.3.2. Kedua, Jika selesai di meja mediasi ini dengan melibatkan pihak Penjual/Ahli Waris, Saya Sumitro (Tergugat) bersedia memberikan tanah saya dibagian belakang seluas 100 m² selama tidak sampai mengenai tembok rumah.

11.3.3. Ketiga, Jika Sdr Rifat Helmy Sungkar akan membebaskan/menggunakan tanah tersebut, Saya Sumitro bersedia meninggalkan tempat dengan perhitungan Tanah tersebut Saya hitung dengan harga Rp 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) selanjutnya Saya Sumitro bersedia menerima uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) saja. Inilah yang saya anggap ujud/bentuk Proaktif atau etikad baik.

12. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti, saksi-saksidan uraian yang benar dan jelas/runtun serta hubungan hukum dan perbuatan hukum antara Penggugat dengan Ahli Waris/pemilik asalnya (Nari Binti Midun Misah) serta adanya bukti-bukti yang bertentangan atau yang tidak sama yang tercatat di Kelurahan Sawah dengan dalil-dalil yang disampaikan. Berdasarkan fakta persidangan yang disampaikan oleh saksi (Bp. Udin) dan fakta persidangan setempat yang disampaikan oleh Lurah Bpk. Naing, SE dalam Perkara Perdata No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG. Sedangkan uraian yang didalilkan Penggugat



adalah berawal/berasal dari Hamzah(bukan Ahli Waris) kepada T. Sutanto Joso kepada Soehirman Gondo Koesoemo selanjutnya kepada Rifat Helmy Sungkar (Penggugat), dan asalnya bukan dari yang berhak (Ahli Waris)disinilah terlihat adanya hubungan yang terputus (tidak nyambung)daridalil-dalil yang disampaikan Penggugat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum serta tak terbantahkan lagi untuk dapat menolak atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan yang diajukan Penggugat.=

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dali-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakankembali dalam Rekonvensi, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ TergugatKonvensi seluruhnya.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum, karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum dan peristiwa hukum.=
4. Berdasarkan Fakta Persidangan Pemeriksaan Setempat pada Perkara Perdata No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG dan Surat Keterangan Lurah Sawah dengan nomor surat 590/73-SWH menerangkan bahwa Nari Binti Midun Misah adalah Ahli Waris dari Midun Misah, yang memiliki 2 bidang tanahkering (darat)yang tercatat dalam buku/letter C Persil 23 D III Kohir C 781:
 - Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m².
 - Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m².Dijelaskan dalam buku/letterCPersil 23 D III Kohir 781luas tanah 4.770m² belum ada pencoretan/mutasi.

Dijelaskan dalam buku/letterC Persil 23 D III kohir 781 luas tanah 7.930 m² sudah ada pencoretan/mutasi pada tanggal 29 Januari 1972 ke nomor 1752 atas nama Hamzah(selaku Kepala Desa Sawah saat itu).
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik tanah yang benar dan sah berdasarkan Akta Otentik/AO yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 dengan luas 311 M² yang tercatat dan berasal dari Buku/leter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 dengan luas 4770m² yang kepemilikannya berdasarkan proses



pembelian/perbuatan hukum dari Nari Binti Midun Misah(selaku Ahli Waris) melalui Ibu Tasiah yang obyeknya berlokasi di Jl. Garuda No. 66 Desa RT. 01/Rw.02 Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan - Provinsi Banten (Provinsi sekarang). Tanah tersebut termasuk dalam objek perkara dalam Perkara Perdata No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG yang telah diputus gugatannya dan sudah berkekuatan hukum tetap.

6. Bahwa sejak pembelian tanah dari tahun 2000 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menduduki, menempati dan menguasai tanah tersebut di obyek yang disengketakan sampai dengan bulan Juli tahun 2005 pada kurun waktu kurang lebih 6 tahun tsb, tidak pernah ada gangguan/protes, memberi tahu, menegor dari siapapun juga, dan baru pada awal Juli tahun 2005 Bp. Soehirman Gondo Koesoemo (Kakek Rifat Helmy Sungkar) mengundang dan mencari tahu serta menanyakan kronologis saya Sumitro bisa tinggal dan menempati rumah di Jl. Garuda No. 66 Rt. 01/02 Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang Provinsi Jawa Barat (Provinsi Waktu itu). Selanjutnya dilaksanakan pertemuan di Pt. Inremco Jl. MT. Heryono, Cawang Jakarta Timur.
7. Kedudukan SHM 184 dan turunannya SHM 02854 (yang dimiliki Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) menunjuk lokasi fisik SHM 184 dan turunannya SHM 02854 di letak obyek gugatan, tetapi sesuai uraian proses yang disampaikan tidak berasal dari Ahli Waris melainkan dari Hamzah (Kepala Desa saat itu), dan menurut catatan buku/letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7.930 m² yang sudah ada proses mutasi/peralihan milik Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah). Berdasarkan fakta persidangan perkara No. 416/Pdt.G/2012/PN.Tng. di Pengadilan Negeri Tangerang melalui pemeriksaan setempat keterangan dari saksi Bp. Udin dalam fakta persidangan selaku Ahli Waris dari Nari Binti Midun Misah (pemilik asal tanah) menerangkan tanah yang tersebut diatas yang menjadi dasar obyek gugatan letaknya bukan di tempat Pemeriksaan Setempat (obyek gugatan) tetapi ke arah barat daya ±500 meter dari tempat ini (obyek gugatan), sedangkan tanah yang tercatat di buku/letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 4.770 m² letak fisik/obyeknya adalah yang sekarang ini (obyek Pemeriksaan Setempat) hal ini dikuatkan didalam fakta persidangan dan keterangan tertulis dari Kepala Lurah Kelurahan Sawah, sehingga yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tercatat dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996



dihadapkan dengan bukti kepemilikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berupa SHM 184 dan turunannya SHM 02854 tidak ada kesesuaian fisik/lokasi/obyeknya.

8. Hasil Pemeriksaan Setempat/Sidang Lapangan Regiter Perkara No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG

8.1. Bahwa berdasarkan Fakta persidangan dan Hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara sebelumnya/dalam Register Perkara No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG bahwa menurut Lurah Sawah menerangkan sesuai Buku/Letter C asal usul SHM No. 184 dan turunannya SHM 02854 berasal dari buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7.930 m² tanah milik Midun Misah, yang sudah ada pencoretan atau proses mutasi ke nomor 1752 pada tanggal 9 Januari 1972 ke A/n. Hamzah (Pejabat Kepala Desa waktu itu). Menurut keterangan Lurah Sawah Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 4.770 m² belum ada pencoretan/mutasi dan juga menjelaskan bahwa Midun Misah (orang Tua Nari Binti Midun Misah) memiliki 2 bidang tanah:

- Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m².
- Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m².

8.2. Berdasarkan Fakta Persidangan keterangan dari saksi Bp. Udin selaku Ahli Waris dari Nari Binti Midun Misah (pemilik tanah) menerangkan tanah yang luasnya 7930 m² dasar SHM 184 dan turunannya 02854 yang menjadi dasar gugatan obyek sengketa letaknya bukan di tempat Pemeriksaan Setempat (obyek gugatan) tetapi ke arah barat daya ±500 meter dari tempat ini (obyek gugatan), sedangkan tanah yang luasnya 4.770 m² letaknya yang sekarang ini (lokasi Pemeriksaan Setempat) hal ini di perkuat dalam fakta persidangan dan keterangan tertulis dari Kepala Lurah Kelurahan Sawah.

Dengan demikian sudah sudah jelas dan terang benderang bahwa perolehan:

- SHM 184 dan turunannya yaitu SHM 02854 berasal/bersumber dari tanah yang tercatat/terekam di buku/letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m² yang berada di Rt 05 Rw 02 Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Otentik (AO) AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 berasal/bersumber dari buku/letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m² letak obyek berada di Rt 01 Rw 02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten.

Maka dengan demikian uraian tersebut diatas menerangkan dengan jelas letak/obyek tidak sama/berbeda.

9. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan sertifikat Hak Milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi SHM 184 dan turunannya SHM 02854 tidak adanya kesesuaian antara fisik (lokasi) obyek tanah dengan uraian perolehan, SHM 184 dan turunannya SHM 02854 dari sumber yang berbeda, maka oleh karena itu sudah sepatutnya dilakukan pengecekan kembali/pemeriksaan ulang terhadap keberadaan SHM 184 dan turunannya SHM 02854 oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Berdasarkan dalam fakta persidangan register perkara No. 416/PDT.G/2012/PN.TNG yang disampaikan Bp. Udin selaku Ahli Waris dari Nari Binti Midun misah letak fisik SHM 184 dan turunannya SHM 02854 lokasinya berada di Rt. 05 Rw 02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang selatan Provinsi Banten.
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dikemudian hari, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menjamin kepastian hukum untuk dijadikan pedoman dalam memproses permohonan pembuatan sertifikat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah objek yang disengketakan.
11. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dapat mempengaruhi keabsahan SHM 184 dan turunannya SHM 02854. Karena dilihat dari proses kepemilikan/perolehannya, tidak menjelaskan hubungan hukum dan perbuatan hukum antara Nari Binti Midun Misah (Ahli Waris) dengan Hamzah. Maka perolehan SHM 184 dan turunannya SHM 02854 Cacat Hukum.
12. Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, hubungan dengan tetangga menjadi terganggu, dan disamping itu Tergugat

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)



Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan juga pikiran.

13. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut dalam butir 12 adalah:

13.1. Kerugian materiil: Berupa tersitanya waktu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk mengurus perkara, hal ini sudah berlangsung selama 2 kali Gugatan dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

13.2. Kerugian immateriil: Berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

14. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum dan Perbuatan Hukum.

15. Karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

16. Bahwa dalil-dalil Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum serta dikuatkan dengan saksi-saksi yang jelas dan benar, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

III. DALAM KONVENSI

A. MENGENAI EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*).
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiseluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan SHM 184 dan turunannya SHM 02854 cacat hukum/tidak sah berdasarkan perolehannya.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara.

C. DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa AJB No. 1661/Ciputat/1996 dan AJB No. 46/Ciputat/2000 adalah sah secara hukum dan dapat menjadi pedoman/dasar untuk proses permohonan pembuatan sertifikat yang diajukan olehPenggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah objek yang disengketakan.
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Akta Otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB No. 1661/Ciputat/1996 dan AJB No. 46/Ciputat/2000.
5. MenghukumTergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) secara seketika dan sekaligus, dengan rincian untuk kerugian materiil Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan kerugian immateriil Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya secara tunai jika Tergugat tidak bersedia atau lalai dalam menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum TergugatRekonvensi/Penggugat konvensi untuk membayar semua biaya perkara.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi.

Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negri Tangerang berpendapat lain, mohon dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan(exaequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 20 April 2017, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI TERGUGAT),

Alasan Hukumnya:

1. Bahwa pengajuan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangat patut dinyatakan kurang pihak, sebab berdasarkan fakta hukum yang ada berdasarkan data yuridis yang ada pada Turut Tergugat maupun data fisik di lapangan yang telah dilakukan peninjauan lapang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat, terhadap permasalahan hukum atas tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat, adanya pihak lain yang terlibat dan harus dimintakan pertanggung jawaban maupun ada pihak yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya.
2. Bahwa dari bidang tanah objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat perlu adanya kejelasan dari para Ahli waris Midun Misah, untuk itu seharusnya diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab ada hak-hak keperdataan yang harus dilindungi menurut hukum.
3. Bahwa berdasarkan hasil penelitian kembali yang dilakukan Turut Tergugat terhadap tanah bekas milik adat dengan Girik Letter C No. 781 Persil 23 D.III atas nama Midun Misah terdiri adanya 2 (dua) bidang tanah, yaitu yang pertama seluas: 7.930 M² dan kedua seluas: 4.770 M², untuk itu seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini, untuk dapat menjelaskan secara rinci dan terang dari permasalahan hukum yang ada.
4. Bahwa apabila gugatan dalam perkara a quo hanya melibatkan Tergugat dan Turut Tergugat, tidak dapat menyelesaikan persoalan perbuatan melawan hukum, sebab berdasarkan fakta hukum yang ada dari data warkah yang ada pada Turut Tergugat, terhadap objek tanah yang diakui milik Penggugat, harus dapat diperjelas dari kepemilikannya



tersebut, agar dugaan adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Penggugat dapat dibuktikan kebenarannya dan sah menurut hukum.

5. Bahwa karena objek tanah perkara harus dibuktikan kejelasan dari sumber asal penerbitan dari sertifikat hak atas tanah yang dimiliki Penggugat, untuk itu mereka yang ada sangkut paut dari permasalahan hukum ini harus ditarik sebagai pihak, oleh sebab itu karena Gugatan Penggugat tidak lengkap/kurangnya pihak yang digugat oleh Penggugat, maka pantas gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini.

B. GUGATAN KADALUWARSA.

Alasan Hukum:

1. Bahwa Gugatan Penggugat Dinyatakan Telah Melampaui Batas Waktu lebih dari 30 Tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUH Perdata, yaitu:

"Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 Tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk".

2. Bahwa dari permasalahan yang diangkat oleh Penggugat sudah melampaui batas waktu, sehingga sulit untuk dikostatir dalam penemuan hukumnya, karena Para Pihak yang mengikatkan diri dalam perbuatan hukum, sudah pada meninggal dunia, tetapi mengapa baru saat ini diajukan adanya permasalahan, dan mengapa tidak dari sejak dahulu saja, pada saat para pihak yang mengikatkan diri pada perbuatan hukum masih hidup di dunia, serta mengapa dahulu tidak dipermasalahkan oleh Almarhum Soehirman Gondokoesoemo dan Almarhum Hamza serta Almarhum Misah Midun, ketika masih hidup, tetapi mengapa pada saat sekarang ini baru dipermasalahkan.
3. Bahwa karena permasalahan tersebut telah memasuki masa daluwarsa, karena telah melebihi masa dari 30 Tahun, sehingga gugatan Penggugat sangat pantas untuk dinyatakan telah melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUH Perdata, Oleh



sebab itu Turut Tergugat, memohon gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini karena sudah kadaluarsa, karena sulit dilakukan penemuan hukumnya.

C. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas/Kabur.

1. Bahwa dalam title gugatan Penggugat perihal Perselisihan Hukum Tentang Penguasaan Hak Milik, tetapi dalam materi gugatan memperlakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat serta yang dikuatkan dalam petitum gugatan Penggugat memohon untuk menyatakan terhadap Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa Penggugat tidak jelas dan tegas serta tidak terstruktur dalam menyusun surat gugatan dalam perkara a quo, sebab apabila inti persoalan mengenai sengketa hak kepemilikan atas tanah yang sejak dahulu dibiarkan berkembang, untuk itu tentunya Peggugat seharusnya dapat menguraikan dari persoalan-persoalan dari sengketa hak atas tanah tersebut, yang dalam hal ini menurut Penggugat merugikan hak dan kepentingannya.
3. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat sangat kabur/tidak jelas dari hubungan hukum antara posita gugatan dengan petitum gugatan, sebab dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, kemudian tiba-tiba Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi dari persoalan hukumnya tidak dirinci dengan baik.
4. Bahwa baik posita gugatan maupun petitum gugatan Penggugat tersebut tidak selaras dengan judul gugatan Penggugat, karena dari dalil-dalilnya hanya mengedepankan teori hukum yang arah tujuannya tidak jelas, sedangkan substansi dari permasalahannya justru tidak dibahas dengan tegas dan jelas, sehingga berdasarkan uraian tersebut terdapat kontradiksi antara posita gugatan dengan petitum gugatan, oleh sebab itu gugatan Penggugat layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat, dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Turut Tergugat.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan berdasarkan dalil Surat Gugatan Penggugat dalam pokok perkara a quo adalah dari objek tanah terperkara yang diakui milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02854/Sawah, tetapi sebagian dari luas tanahnya dikuasai oleh Tergugat dengan adanya bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas tanahnya.
4. Bahwa dari persoalan hukum tersebut harus dibuktikan kebenarannya menurut hukum, sebab mengapa dari persoalan hukum tersebut dibiarkan berlarut-larut sebelumnya oleh Almarhum Soehirman Gondokoesoemo, dan konon hal sengketa tersebut terjadi sejak Almarhum Hamzah masih hidup, dalam hal ini sebelum tanah objek sengketa tersebut dibeli/dijual kepada Almarhum Soehirman Gondokoesoemo.
5. Bahwa berdasarkan sengketa hak atas tanah tersebut diatas, tentunya Penggugat seharusnya melibatkan/mengikut sertakan para pihak yang tersangkut paut dan tentunya dijadikan pihak dalam permasalahan hukum sengketa hak atas tanah dari objek tanah terperkara, agar dari permasalahan hukumnya menjadi jelas dan terang serta adil berdasarkan ketuhanan yang maha esa.
6. Bahwa Turut Tergugat, dijadikan pihak dalam persoalan hukum ini hanya sebagai pelengkap saja, tetapi tidak dapat dijadikan dasar untuk dapat menyelesaikan persoalan hukum yang ada, tanpa melibatkan para pihak yang tersangkut paut dan memiliki hubungan hukum dari hak atas tanah yang dipermasalahkan menurut sumber perolehannya hak asalnya:
7. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan status hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo.



Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menganut asas positif bertendensi Negatif dengan mengedepankan asas kejujuran, bagi pihak-pihak yang ingin mendapatkan status hak kepemilikan atas tanahnya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa karena pemeriksaan perkara a quo, merupakan sengketa hak keperdataan atas hak kebendaan kepemilikan tanah, untuk itu tentunya dalam pemeriksaan perolehan haknya mengacu kepada hukum hak kebendaan dari masing-masing pihak untuk menentukan siapa yang berhak, maka dari itu perlu adanya pembuktian secara hukum hak keperdataan terhadap hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara.
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, untuk itu TURUT TERGUGAT, dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini, berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat.

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, bahwaterhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 27 April 2017, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 01 Mei 2017 sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 18 Mei 2017.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. pada tanggal 19 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENS:

A. Dalam Eksepsi:



Mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

B. Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONVENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.2.708.000,00,-(dua juta tujuh ratus delapan ribu rupiah).

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan putusan tersebut kepada Turut Tergugat pada tanggal 22 Februari 2018.

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan banding Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 2 November 2017, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding pada tanggal 17 November 2017, dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 16 November 2017.

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan Memori banding pada tanggal 13 Maret 2018, dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan Memori Banding tersebut kepada Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 19 Maret 2018.

Menimbang, bahwa Terbanding telah mengajukan Kontra Memori banding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 April 2018. Dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Pembanding pada tanggal 2 April 2018, dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 3 April 2018.

Menimbang bahwa untuk memeriksa berkas perkara, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan Kepada Pembanding sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas tanggal 8 Maret 2018, dan kepada Terbanding, dan kepada Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 19 Maret 2018, untuk memeriksa dan mempelajari berkas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding Penggugat sebagai Pembanding, 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 turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017.

Menimbang bahwa Penggugat sebagai Pembanding mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017 tersebut, dengan alasan yang selengkapnya seperti tersebut dalam memori bandingnya tanggal 13 Maret 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding menolak seluruh pertimbangan-pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Perkara No. 126/Pdt.G/2017/PN Tng., tertanggal 19 Oktober 2017 ("Putusan PN Tangerang"), kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Pembanding di dalam Memori Banding ini.
2. Bahwa Putusan PN Tangerang memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKOVENSI

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI dan REKOVENSI



Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsili untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.708.000,- (dua juta tujuh ratus delapan ribu Rupiah).

3. Bahwa Putusan PN Tangerang yang telah mengabulkan eksepsi Terbanding/dahulu Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat, yaitu eksepsi mengenai gugatan Penggugat (Pembanding) kurang pihak (*plurium litis consortium*), merupakan putusan yang TIDAK TEPAT karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada strip kedua hal. 64 dalam pertimbangan Putusan PN Tangerang, merupakan pokok pertimbangan Putusan PN Tangerang hingga akhirnya Putusan PN Tangerang memutuskan untuk menerima eksepsi mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, yang dapat dikutip sebagai berikut:

"Bahwa Turut Tergugat (BPN Kota Tangsel) selaku instansi yang menerbitkan Sertifikat No. 184 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik No. 02854 atas nama Penggugat, setelah mempelajari data yuridis yang ada padanya maupun setelah mengadakan peninjauan untuk mengetahui data fisik yang ada di lapangan terhadap permasalahan hukum atas tanah objek perkara antara penggugat dan tergugat telah mendapati ada pihak lain yang terlibat dan harus dimintakan pertanggung jawaban maupun ada pihak yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya."

Bahwa pertimbangan Putusan PN Tangerang diatas, merupakan pertimbangan yang tidak tepat karena alasan-alasan sebagai berikut:

- i. Putusan PN Tangerang telah mengesampingkan kepastian dan keadilan bagi Pembanding dan mengabaikan alas hak SAH yang dikeluarkan oleh satu-satunya instansi Negara RI yang berwenang untuk mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 02854 atas nama Pembanding ("SHM Pembanding"). Akan sangat menimbulkan pertanyaan besar jika BPN Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Terbanding (dahulu Turut Tergugat) dengan mudah mendalilkan dan didukung oleh Putusan PN Tangerang jika terhadap SHM Pembanding terdapat hak orang lain yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya, padahal Turut Terbanding sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960



tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), telah melakukan proses pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihannya hingga akhirnya Pembanding menerima surat tanda bukti hak (SHM Pembanding) yang berlaku sebagai tanda bukti yang SAH. Sehingga sangat aneh jika dalam perkara ini, Turut Terbanding yang didukung oleh Putusan PN Tangerang menyatakan setelah dilakukan peninjauan untuk mengetahui data fisik yang ada di lapangan, terhadap permasalahan hukum karena mendapati ada pihak yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya. Selain karena hak keperdataan pihak tersebut (Terbanding) hanya berupa Akta Jual Beli No. 46/Ciputat/2000 tertanggal 24 Januari 2000 ("AJB Terbanding"), sedangkan Pembanding memiliki SHM Pembanding yang diperoleh setelah melewati proses sebagaimana Pasal 19 ayat (2) UUPA.

Pertimbangan Putusan PN Tangerang diatas merupakan pertimbangan yang keliru, karena sudah jelas letak tanah yang dikuasai oleh Terbanding berada di dalam tanah milik Pembanding sebagaimana SHM Pembanding, berdasarkan permohonan Pengukuran Rekonstruksi (ulang) kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang dituangkan dalam Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 630.1/1422/04.X/2005 perihal Pengukuran Rekonstruksi tertanggal 24 Oktober 2005 ("Pengukuran Rekonstruksi"), yang mana pada pengukuran tersebut Terbanding telah menjadi saksi dan menandatangani pernyataan pada saat Pengukuran Rekonstruksi dilaksanakan.

- ii. Bahwa karena telah jelas letak tanah yang dikuasai oleh Terbanding, yang diperoleh berdasarkan AJB Terbanding, berada di dalam tanah milik Pembanding sebagaimana SHM Pembanding berdasarkan Pengukuran Reskontruksi dan hanya Pembanding yang memiliki sertifikat hak milik yaitu SHM Pembanding yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding sesuai Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka jelas jika Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan terus menduduki tanah tersebut meski Pembanding telah berulang kali meminta Terbanding untuk menyerahkan tanah milik Pembanding tersebut, baik secara lisan maupun tertulis.



iii. Bahwa karena tindakan Terbanding tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding, dan ada hubungan kausalitas antara tindakan Terbanding dan kerugian yang diderita oleh Pembanding, maka Pembanding mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Gugatan diajukan sengaja hanya menarik Terbanding sebagai pihak yang dengan sengaja menguasai sebagian tanah milik Pembanding yang dibuktikan oleh dokumen yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding yaitu Pengukuran Reskontruksi dan menarik Turut Terbanding yang selain mengeluarkan SHM Pembanding, juga mengeluarkan Pengukuran Reskontruksi, sehingga patut ditarik sebagai Turut Tergugat untuk membantu Pembanding mendapatkan kembali sebagian tanah nya yang dikuasai oleh Terbanding tanpa hak.

iv. Bahwa Pembanding sengaja tidak menarik Tasiah dan Nari Bin Midun Misah yang merupakan pihak penjual Terbanding sebagai pihak dalam perkara ini bukan tanpa alasan, Pembanding memandang jika peralihan yaitu AJB Terbanding dari Tasiah kepada Terbanding ADALAH BUKAN PERALIHAN YANG SAH dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Peralihan hak yang dimiliki oleh Terbanding hanya AJB Terbanding, hal ini jelas berbeda KELAS (SHM merupakan alas hak paling kuat) dengan alas hak milik Pembanding yaitu SHM Pembanding. Berdasarkan Hal. 64 dalam Putusan PN Tangerang, diuraikan secara jelas hasil dari PEMERIKSAAN SETEMPAT yang telah dilaksanakan Majelis Hakim Perkara PN Tangerang di objek sengketa yang dihadiri oleh kedua belah pihak dan Kepala Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat yang mewilayahi tanah yang menjadi objek sengketa berada, serta dari keterangan Kepala Kelurahan dan Catatan yang terdapat dalam Buku C yang ada di Kelurahan tersebut. Dari hasil pemeriksaan setempat, diketahui fakta-fakta sebagai berikut:
 - Awalnya tanah yang saat ini dikuasai oleh Pembanding dan Terbanding adalah milik Midun Bin Misah.
 - Midun Bin Misah memiliki 2 (dua) bidang tanah kering (darat) yang tercatat dalam buku/letter C Persil 23 DIII Kohir C 781, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m2.
- Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m2.
- Bahwa di dalam Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m2 BELUM ADA PENCORETAN/MUTASI, sedangkan Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m2 sudah ada pencoretan/mutasi pada tanggal 29 Januari 1972 ke No. 1752 atas nama Hamzah (selaku kepala desa sawah saat itu).
- Bahwa pada strip kedua Hal. 63 Putusan PN Tangerang, jelas diuraikan jika asal usul SHM Pembanding adalah Sertifikat Hak Milik No. 184 dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kab. Tangerang pada tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah, yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 250/JB/Agr/1975 tanggal 17 Februari 1975 beralih kepada T. Sutanto Joso, kemudian pada tanggal 13 April 1982 beralih pada Soehirman Gondokoesomo berdasarkan Akta Jual Beli No. 972/JB/AGR/1982 tertanggal 13 April 1982 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 184, hingga akhirnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 116 tertanggal 12 Desember 2008 beralih kepada Pembanding menjadi SHM Pembanding.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas jika HANYA peralihan tanah milik Pembanding yang tercatat dan memiliki asal usul yang jelas, dan saat ini memiliki sertifikat hak milik yaitu SHM Pembanding. Berbeda dengan Terbanding yang hanya memiliki AJB Terbanding dengan asal usul yang tidak jelas dan hingga kini tidak memiliki sertifikat hak milik.
- Bahwa karena AJB Terbanding memiliki asal usul yang tidak jelas dan untuk itu Terbanding menguasai tanah tanpa hak sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding, maka Pembanding berkeyakinan jika peralihan Terbanding merupakan peralihan yang TIDAK PERLU DIAKUI KEBERADAANNYA, sehingga tidak perlu menarik Tasiyah dan Nari Bin Midun Misah sebagai pihak dalam perkara ini, KARENA

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 TIDAK INGIN MEMBATALKAN AJB TERBANDING TIDAK DIAKUI OLEH PEMBANDING. Bahkan pada Hal. 64 dalam pertimbangan Putusan PN Tangerang pun sudah sangat jelas jika asal usul peralihan AJB Terbanding tidak tercatat di Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781, sehingga untuk apa menarik Tasiah dan Nari Bin Midun Misah yang tidak diketahui apakah masih hidup atau tidak, alamatnya dimana dan keberadaan mereka mengingat Terbanding tidak pernah menyerahkan alas hak miliknya kepada Pembanding.

- Bahwa konsep yang menyakini perlunya Tasiah dan Nari Bin Midun Misah ditarik dalam perkara ini untuk pertanggung jawaban karena ada pihak yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikannya sebagaimana pertimbangan Putusan PN Tangerang merupakan pertimbangan yang KELIRU yang sangat mengabaikan keadilan dan kepastian hukum bagi Pembanding, karena dalam gugatan yang diajukan oleh Pembanding di Pengadilan Negeri Tangerang secara jelas menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding, Pembanding memiliki alas hak yang jelas yaitu SHM Pembanding dan lokasi tanah yang diduduki oleh Terbanding berada di dalam tanah milik Pembanding sesuai SHM Pembanding juga sudah jelas berdasarkan Pengukuran Reskontruksi. Sehingga keberadaan Tasiah dan Nari Bin Midun Misah sangat tidak perlu dalam gugatan perbuatan melawan hukum tersebut. SEANDAINYA Terbanding merasa perlu untuk memperjuangkan haknya, maka Terbanding dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada Tasiah dan Nari Bin Midun Misah mengingat Terbanding memiliki AJB Terbanding.
- Hal ini juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1072K/Sip/1982 tertanggal 1 Agustus 1983 yang menyatakan *"Gugatan cukup diajukan kepada yang secara feitelijk menguasai barang-barang sengketa"*, maka sudah cukup dan tepat apabila Gugatan Pembanding/Penggugat ditujukan kepada Terbanding/Tergugat yang secara nyata yang menguasai Objek Sengketa dan Tasiah serta Nari Bin Midun Misah tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. Bahwa faktanya hanya Terbanding yang terus menguasai sebagian tanah milik Pembanding tanpa hak, meski telah berulang kali diingatkan untuk mengembalikannya kepada Pembanding, maka jelas Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding, dan ada hubungan kausalitas antara tindakan Terbanding dengan kerugian yang diderita oleh Pembanding.
- b. Bahwa Pembanding telah menyampaikan bukti-bukti dengan menunjukkan aslinya di dalam persidangan sehubungan dengan bukti kepemilikan Pembanding atas objek sengketa dan bukti jika Terbanding menguasai sebagian tanah milik Pembanding tanpa hak. Dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3136 K/pdt/1983 tertanggal 6 Maret 1983, menggariskan kaidah yang tidak melarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil, namun apabila kebenaran materil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, maka hakim dibenarkan mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil. Dikaitkan Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim Perkara pada Pengadilan Negeri Tangerang, hanya menemukan fakta jika hanya asal usul peralihan tanah milik Pembanding yang tercatat di Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781, sehingga tidak ada alasan bagi Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengabaikan kebenaran formil yang diajukan oleh Pembanding yaitu Bukti P-1 berupa SHM Pembanding dan Bukti P-4 yaitu Pengukuran Reskontruksi, karena bagaimana cara menggali kebenaran materiil jika Terbanding hanya memiliki AJB Terbanding dengan asal usul yang tidak tercatat Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781.
- c. Bahwa uraian-uraian tersebut diatas, maka jelas jika pertimbangan Putusan PN Tangerang yang memutuskan untuk menerima eksepsi kurang pihak (Plurium Litis Consortium) merupakan pertimbangan yang keliru karena Majelis Hakim Perkara di Pengadilan Negeri Tangerang tidak cermat meneliti dasar gugatan yang diajukan oleh Pembanding adalah gugatan perbuatan melawan hukum, BUKAN gugatan untuk membatalkan AJB Terbanding. Sehingga tindakan Terbanding yang menguasai tanah milik Pembanding tanpa hak yang diminta oleh Pembanding untuk diperiksa dan diadili BUKAN proses peralihan dari



Tasiah kepada Terbanding untuk diperiksa dan diadili. Hal ini sejalan dengan doktrin Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam buku *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"* (hal. 3), menyatakan *"dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim"*.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Pembanding mohon kepada Judex Factie untuk dapat membatalkan Putusan PN Tangerang dan memeriksa sendiri perkara ini dengan menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat, serta selanjutnya memeriksa pokok perkara ini.

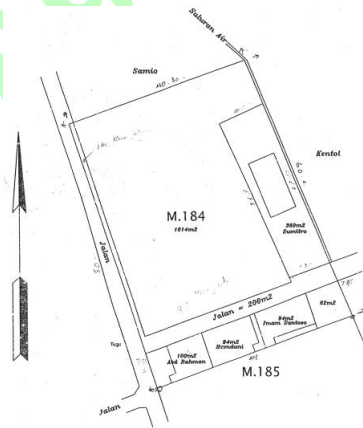
4. Bahwa Pembanding setuju pertimbangan Putusan PN Tangerang yang secara tegas diuraikan oleh Pembanding dibawah ini:
 - a. Putusan PN Tangerang telah tepat mempertimbangkan untuk menolak Eksepsi Nebis in Idem yang diajukan oleh Terbanding dan Turut Terbanding karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang perkara No. 416/Pdt.G/2012/PN.Tng tertanggal 18 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap ("Putusan No. 416") hanya memutus hanya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, yang artinya adalah Gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil sehingga Majelis Hakim dalam Putusan No. 416 belum memeriksa pokok perkara, hal tersebut sejalan dengan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") menyatakan jika Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.
 - b. Putusan PN Tangerang telah tepat mempertimbangkan untuk menolak Eksepsi Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel) karena telah menyampaikan latar belakang dengan jelas dan disertai dasar hukum yang jelas dalam Gugatan tersebut, dan untuk itu eksepsi ini telah memasuki pokok perkara.
 - c. Putusan PN Tangerang telah tepat mempertimbangkan untuk menolak Eksepsi gugatan Salah Alamat karena eksepsi ini telah memasuki pokok perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Putusan PN Tangerang telah tepat mempertimbangkan untuk menolak Eksepsi gugatan telah lampau waktu, karena dalam sistem hukum perdata nasional tidak dikenal daluarsa.
5. Bahwa jika Judex Factie sejalan dengan dalil-dali yang Pembanding sampaikan di dalam Memori Banding ini, maka mohon agar Judex Factie agar dapat memeriksa pokok perkara sebagai berikut:
 - a. Bahwa letak dan batas-batas tanah pada SHM Pembanding adalah sebagai berikut:
 - Bagian utara berbatasan dengan Samio.
 - Bagian timur berbatasan dengan saluran air/Kentol.
 - Bagian selatan berbatasan dengan Jalan Garuda.
 - Bagian barat berbatasan dengan Jalan Garuda.
 - b. Bahwa tanggal 17 Maret 2005, Soehirman Gondokoesoemo selaku pemilik tanah terdahulu sebelum Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 184/Sawah ("SHM 184/Sawah") telah mengajukan permohonan Pengukuran Rekonstruksi (ulang) kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang dituangkan dalam Pengukuran Rekonstruksi".
 - c. Bahwa hasil Pengukuran Rekonstruksi adalah tanah yang ditempati Tergugat merupakan bagian dari SHM 184/Sawah, sebagaimana Gambar Situasi berikut:



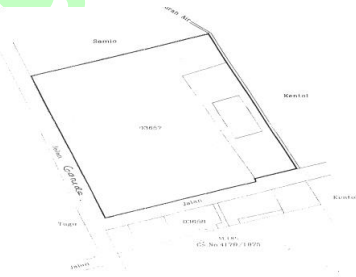
Bahwa Gambar Situasi 4179/19755 pada Surat BPN No. 630.1/1422/04.X/2005 perihal Pengukuran Rekonstruksi tertanggal 24

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)



Oktober 2005 (Pengukuran Reskontruksi) tersebut dengan jelas dan tegas menunjukkan letak tanah yang ditempati Tergugat merupakan bagian dari Sertifikat No. 184/Sawah, sehingga sejak jelas jika Tergugat telah menduduki sebagian tanah milik Penggugat sejak pemilik tanah terdahulu yaitu Soehirman Gondokoesoemo. Kemudian, jika gambar situasi diatas, dibandingkan dengan gambar situasi dalam SHM 02854, yang dapat diperlihatkan sebagai berikut:



Maka terlihat dengan jelas kesamaan letak bangunan dan tanah dengan Gambar Situasi No. 4179/1975, dimana letak tanah yang ditempati Terbanding masih berada dalam wilayah tanah yang dimiliki Pembanding.

d. Bahwa Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Penggugat merupakan alas hak yang kuat dan sah, demikian pula asal usul perolehan hak milik tersebut, karena pada saat pendaftaran tanah tersebut, Penggugat telah melalui proses pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya yang pada akhirnya Penggugat menerima surat tanda bukti hak (Sertifikat Hak Milik) yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA.

6. Bahwa pada Reskontruksi Pengukuran, Terbanding telah menandatangani 2 (dua) kali pada bagian Gambar Ukur dan bagian Mengetahui, sehingga sangat tidak mungkin jika Tergugat dalam menandatangani kedua dokumen tersebut tidak membaca dan memahami apa yang tertulis pada dokumen itu. Kedua dokumen tersebut dengan jelas menyatakan bahwa bangunan rumah Tergugat dan beberapa orang lain berada diatas tanah SHM 184/Sawah yang merupakan milik Soehirman Gondokoesoemo, yang kemudian beralih menjadi milik Penggugat berdasarkan AJB No. 116. Akan tetapi Terbanding tetap berusaha mengabaikan fakta dan tetap tidak mau mengembalikan hak Pembanding.



7. Bahwa AJB Terbanding bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah yang kuat, karena hanya merupakan bukti telah terjadi transaksi atas jual beli tanah, karena sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“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.”.

Sehingga untuk menjadi sebuah bukti kepemilikan tanah yang kuat dan jika benar alas hak yang dimiliki oleh Terbanding adalah benar, maka Terbanding dapat dengan mudah mengurus sertifikat kepemilikan tanah sejak lama, mengapa selama kurang lebih 17 (tujuh belas) tahun Terbanding menempati tanah dan bangunan tersebut, Terbanding tidak pernah mengurus sertifikat tanah tersebut, lain hal dengan Pemanding yang merupakan Pemilik yang sah dari tanah, dimana hal itu telah dibuktikan dengan adanya SHM Pemanding yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

8. Bahwa setelah yakin Terbanding telah menduduki sebagian tanah milik Pemanding, maka untuk menyelesaikan masalah tersebut Soehirman Gondokoesoemo (pemilik tanah sebelum Pemanding) telah bertemu dan mengirimkan surat penawaran kepada Terbanding yang pada intinya menawarkan agar Terbanding untuk membayar uang sewa kepada Soehirman Gondokoesoemo, tetapi Terbanding menolak penawaran Pemanding dan tidak mau bekerja sama jika permintaanya tidak dipenuhi, bahkan Pemanding telah meminta bantuan kepada Bapa Naing selaku Kepala Desa Sawah Lama untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini tetapi tidak membuahkan hasil.
9. Bahwa setelah Peemanding menjadi pemilik sah atas tanah berdasarkan SHM Pemanding, maka Pemanding dengan difasilitasi oleh Kepala Desa Sawah sudah mencoba beberapa kali untuk melakukan pertemuan untuk bermusyawarah secara kekeluargaan dengan Terbanding, tetapi Terbanding tidak menunjukkan itikad baik atas upaya Pemanding.



10. Bahwa sebagai bukti kepemilikan Pembanding, Pembanding selalu membayar PBB untuk tanah tersebut baik sebelum maupun sesudah dilakukan pemecahan sertifikat.
11. Bahwa perbuatan Terbanding yang telah menempati dan menguasai sebagian tanah milik Pembanding tanpa seizin Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Pembanding.
12. Bahwa atas kerugian yang Pembanding alami, Terbanding tidak hanya berkewajiban untuk mengosongkan Tanah dan menyerahkannya kembali kepada Pembanding tetapi Terbanding juga berkewajiban untuk mengganti kerugian Pembanding yang tidak dapat menikmati secara maksimal kepemilikan tanah Pembanding.
13. Bahwa mengenai kewajiban mengganti kerugian atas perbuatan seseorang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, telah diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerd") sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerd

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

14. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding tersebut, Pembanding mengalami kerugian materiil dan immateriil, sehingga karenanya Pembanding berhak menuntut kepada Terbanding berupa ganti rugi materiil dan immateriil berupa:

Kerugian Materiil:

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding dengan cara menempati dan menguasai sebagian tanah milik Pembanding tanpa seizin Pembanding, mengakibatkan Pembanding tidak dapat menikmati tanah tersebut secara wajar, maka atas hal tersebut Pembanding meminta agar Terbanding dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah Putusan dibacakan wajib mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda No. 66 RT/RW 01/02, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas tanah utara berbatasan dengan Samio, timur berbatasan dengan saluran air/Kentol, selatan



berbatasan dengan Jalan Garuda, barat berbatasan dengan Jalan Garuda dan menyerahkannya kepada Pembanding.

Selain itu, karena Terbanding telah menempati dan menguasai tanah milik Pembanding sejak tahun 2005 sampai sekarang tanpa izin Pembanding, maka Terbanding wajib membayar biaya sewa selama 12 tahun kepada Pembanding sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Biaya sewa per tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Terbanding telah menempati tanah tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang (2017) sehingga total uang yang harus dibayarkan Terbanding kepada Pembanding adalah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

Kerugian Immateriil:

Bahwa Pembanding tidak dapat memanfaatkan Tanah milik Pembanding seluruhnya dan Terbanding selama ini tinggal di dalam Tanah selalu membakar sampah sembarangan dan asapnya seringkali masuk ke rumah Pembanding dan menyebabkan kesehatan Pembanding dan keluarga Pembanding terganggu, sehingga meski faktanya Pembanding mampu untuk mengeluarkan biaya untuk berobat ke dokter, akan tetapi kualitas hidup untuk Pembanding dan keluarganya menjadi sangat terganggu. Bahwa kualitas hidup yang wajar dan terbebas dari polusi tidak dapat diukur secara materi tapi demi kepastian gugatan ini, Pembanding meminta Majelis Hakim Perkara untuk memerintahkan Terbanding membayar ganti rugi Immaterial sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah).

15. Bahwa melihat adanya itikad buruk yang ditunjukkan Terbanding selama ini, Pembanding mempunyai persangkaan yang beralasan bahwa Terbanding akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan ini dan oleh karena itu untuk menjamin Terbanding melaksanakan apa yang diperintahkan Pengadilan, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah)/hari kepada Pembanding, apabila ternyata Terbanding lalai memenuhi isi Putusan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan di kemudian hari tidak menjadi sia-sia (*illusioir*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR sangatlah beralasan apabila terhadap harta benda milik Terbanding diletakkan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*), antara lain berupa:

Jalan Garuda No. 66 RT/RW 01/02, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.

17. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan, sehingga sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

MENGADILI

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. Perkara No. 126/Pdt.G/2017/PN Tng., tertanggal 19 Oktober 2017, untuk seluruhnya.

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat (sekarang Terbanding) dan Turut Tergugat (sekarang Turut Terbanding) untuk seluruhnya.
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Terbanding melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Menghukum Terbanding untuk membayarkan kerugian kepada Pembanding yang terdiri dari Kerugian Materiil:
 - a. Dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Putusan dibacakan Terbanding wajib mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda No. 66 RT/RW 01/02, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas tanah utara berbatasan dengan Samio, timur berbatasan dengan saluran air/Kentol, selatan berbatasan dengan Jalan Garuda, barat berbatasan dengan Jalan Garuda dan menyerahkannya kepada Penggugat.



- b. Terbanding wajib membayar biaya sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
5. Menghukum Terbanding untuk membayarkan kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah).
6. Menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Peembanding sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah)/hari jika Terbanding lalai memenuhi putusan pengadilan.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas Jalan Garuda No. 66 RT/RW 01/02, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
9. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kotra memori banding yang selengkapny sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tanggal 27 Maret 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Tanggapan atas Isi Memori Banding Pembanding.
2. Tentang Tidak Terbuktinya Dalil-Dalil Pembanding.
3. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang.

Bahwa dengan demikian, Terbanding hendak mengajukan bantahan/tangkisan, perlawanan dan keberatan-keberatan terhadap Memori Banding Pembanding, sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding/Tergugat secara tegas menolak semua dalil dan alasan-alasan Pebanding/Penggugat dalam permohonan bandingnya.
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dan sangat teliti dalam mempelajari semua data-data, fakta-fakta, bukti-bukti dan saksi-saksi serta teori atau dokma hukumnya, sehingga



dalam mempertimbangkan perkara aquo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu keputusan yang tepat dan benar dalam perkara aquo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas dan terang.

3. Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan pertimbangan-pertimbangan Hukum yang tepat dan benar dalam memberikan putusan pada perkara perdata Reg. No. 126/PDT.G/2017/PN.TNG tertanggal 19 Oktober 2017 yang pada intinya “Tidak Menerima Gugatan Penggugat karena gugatan penggugat Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)”. Jadi bagi Terbanding seharusnya Pembanding dan Kuasanya Haruslah mempelajari permasalahan ini dengan benar-benar cermat dan lebih teliti agar antara posita gugatan dan petitum gugatan harus lah selaras. Karena apa yang menjadi posita gugatan Pembanding/Penggugat mendalilkan Terbanding/Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum hal ini tidak terbukti sama sekali, dan terbantahkan, karena proses perolehan peralihan hak Terbanding sudah dilakukan sesuai ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dan dikeluarkan secara Sah dan Benar oleh pejabat yang memiliki kewenangan (PPAT) wilayah Kecamatan Ciputat. Hal ini dikuatkan dengan Bukti-bukti Petikan AJB Asli dan Foto Copy surat pengiriman AJB Asli ke Badan Pertahanan Nasional, surat No. 01/Ciputat 2000 tertanggal 31 Januari 2000 tentang Pengiriman Surat AJB Asli nomor 01 s/d 57 (surat Camat Ciputat Ke BPN Tangerang). (Bukti T-1b) Dan foto copy surat pengiriman AJB Asli ke Badan Pertahanan Nasional surat No. ---/Ciputat 1996 tertanggal 31 Oktober 1996 tentang Pengiriman Surat AJB nomor 1652 s/d 1675 – surat tidak lengkap karena terbakar -- (Surat Camat Ciputat Ke BPN Tangerang). (diberi tanda T-2b)
4. Bahwa keberatan Pembanding pada angka (3 poin a sub poin I romawi) adalah tidak beralasan, Terbanding memiliki tanggapan yang sama bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah memberikan pertimbangan tentang fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Namun karena Pembanding dan Kuasanya selalu Merasa/Melihat bahwa Terbanding adalah orang yang dipersalahkan maka apapun perbuatan yang dilakukan Terbanding dianggap bersalah. Padahal proses perolehan dan peralihan tanah yang dikuasai Terbanding telah dilakukan sesuai dengan mekanisme dan prosesnya secara Sah dan Benar. Hal ini pun sudah dijelaskan secara



jasal dan tegas oleh Terbanding/Tergugat melalui Jawaban Gugatan, Replik, Saksi-saksi dan Bukti-Bukti dimuka persidangan. Baik dalam persidangan perkara perdata No.416/PDT.G/2012/PN.TNG.dan bukti serta fakta persidangan perkara perdata No. 126/PDT.G/2017/PN.TNG. Perlu disampaikan ulang Terbanding dalam memperoleh hak atas kepemilikan tanah yang sampai saat ini dimiliki, ditempati, dan dikuasai oleh Terbanding/Tergugat (selama 19 tahun berjalan) berdasarkan akta otentik (AO) berupa AJB No. 1661/Ciputat/1996, Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 dengan Surat Keputusan tanggal 1 September 1995 No.594.4/SK.038-PPAT/1995 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang di maksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Daerah tingkat II Tangerang dan AJB No. 46/Ciputat/2000, Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Tangerang Tanggal 3 November 1998 No. 640-2153 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Ciputat. Dalil-dalil tersebut diatas merupakan bukti akta otentik (AO) yang Sah menurut Hukum, Uraian tersebut merupakan Bukti bantahan yang tak terbantahkan.

Maka, walaupun surat kepemilikan yang dimiliki oleh Terbanding hanya berupa Akta Jual, namun secara perolehan dan kepemilikannya telah dilakukan melalui prosedur dan mekanisme secara sah dan benar sesuai Peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, Karena perolehan tanah yang dimiliki oleh Terbanding didapat langsung dari ahli waris yaitu Nari Binti midun misah Melalui Tasiah, hal ini membuktikan bahwa alur riwayat berasal dari sumber yang benar dan yang berhak(mengalir dari hulu sampai hilir). Berbeda dengan dasar perolehan yang dimiliki oleh Pembanding, walau pun dasar kepemilikannya berupa SHM yang menurut Pembanding adalah dasar kepemilikan paling tinggi dan paling kuat, namun Pembanding tidak dapat membuktikan menjelaskan/menguraikan asal usul riwayat tanah yang sekarang menjadi SHM yang benar dan runut, dari SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) yang bersumber dari pemilik asal atau dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah), melainkan:

- a. Peralihan riwayat tanah dimulai/diawali dari Hamzah kepada T Sutanto Yoso kepada Soehirman Gondo Koesoemo selanjutnya kepada Rifat Helmy Sungkar (Penggugat), serta tidak adanya proses peralihan/mutasi



dari Ahli Waris kepada Hamzah, dan yang dijelaskan oleh Pemanding/Penggugat pada materi gugatannya SHM 184, pada awalnya dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah (Bukan Ahli Waris) dan seterusnya sampai dengan Rifat Helmy Sungkar.

b. Peralihan riwayat mutasi AJB dari Hamzah sampai ke Rifat Helmy Sungkar terjadi kejanggalan (Luas Tanah tidak wajar):

- 1) Dari sisi subyek Hamzah bukan merupakan ahli waris/pemilik asal tanah yang disengketakan yang tercatat didalam buku/Letter C Kelurahan Sawah pada (Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7930 m²), melainkan sebagai Kepala Desa saat itu, maka dalam hal ini Hamzah Merupakan Pembeli.
- 2) Dari sisi administrasi AJB No. 250/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 250 tanggal 17 Februari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan T.Sutanto Joso selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok Miring luas tanah 4000 m² (Empat ribu meter persegi).
 - AJB No. 972/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 972 tanggal 13 April 1982 atas nama T. Sutanto Joso selaku Penjual dan Soehirman Gondokoesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat M. No. 184 luas tanah 2530 m² (Dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi). Yang menjadi SHM 184. Berdasarkan uraian diatas terdapat selisih sebesar 1470 m².
 - Berdasarkan AJB No. 116 tertanggal 12 Desember 2008 SHM 02854 milik Pemanding (Rifat Helmy Sungkar).
 - Disisi lain untuk melengkapi luas tanah asal seluas 7930 M² Hamzah menjual tanah kepada Suhaeni Wardjoyo, berdasarkan AJB No. 169/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 169 tanggal 11 Januari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan Suhaeni Wardjoyo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok miring luas tanah 3.930 m² (Tiga ribu Sembilan ratus tiga puluh meter persegi).
 - Kemudian berdasarkan AJB No. 971/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 971 tanggal 13 April 1982 atas nama Suhaeni Wardjoyo selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat M. No.



185 luas tanah 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi). Yang menjadi SHM 185 berada di sebelah selatan tanah yang disengketakan dan merupakan tanah milik Kakek Pembanding (Soehirman Gondokoesomo). Berdasarkan uraian diatas terdapat selisih sebesar 1430 m².

- Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pembanding Tidak dapat membuktikan peralihan riwayat tanah dari ahli waris kepada Hamzah, hal ini menjadi cacat formil.

Perihal uraian diatas dikuatkan dengan catatan mutasi yang ada didalam buku/Letter C Kelurahan Sawah pada (Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7930 m²) dengan nomor mutasi 1752 pada tanggal 19 Januari 1972.

Dengan demikian, bahwa SHM yang menjadi dalil Pembanding memiliki kedudukan Terkuat pasti/mutlak dapat terkalahkan/terbantahkan dengan bukti-bukti alas Hak lain (AJB), jika dilihat dari proses perolehan dan peralihan Sertifikat tersebut apakah perolehannya benar atau cacat Hukum, jika yang menjadi dasar Persyaratan untuk pembuatan Sertifikat dengan AJB yang benar maka hasilnya juga benar /sah, akan tetapi sebaliknya jika yang menjadi dasar pembuatan Sertifikat dengan AJB yang salah/cacat hukum maka hasilnya juga salah/Cacat hukum, disini telah jelas dan terang bahwa Pembanding tidak bisa hanya mengklaim bahwa sertifikatnya benar, akan tetapi wajib hukumnya untuk membuktikan asal/usul riwayat AJB serta proses pembuatan sertifikat benar, apakah dari yang berhak atau tidak berhak dan atau dari AJB yang Cacat formil. Dilihat perolehan peralihan administrasi Akte Jual Beli terjadi kejanggalan, luas asal 7930 m² kemudian menjadi SHM 185 dengan luas 2500 m² dan SHM 184 dengan luas 2530 m² terjadi selisih luas seluas 2900 m², sementara tidak ada sisa tanah fisik seluas 2900 m². Dengan demikian maka telah jelas dan terang bahwa obyek tanah yang disengketakan Pembanding tidak sesuai fisik dan lokasinya dihadapkan dengan data-data administrasi yang didalilkan Pembanding, Pembanding tidak dapat membuktikan AJB Awal/asal selanjutnya luas fisik tanah berbeda dengan luas fisik administrasi terdapat selisih yang signifikan (perbedaan mencapai 2900 m²).

Jika pada dalil Pembanding diatas menyebutkan bahwa, Terbanding telah menjadi saksi dan menandatangani pernyataan pada saat Pengukuran Rekonstruksi dilaksanakan, hal ini perlu mendapatkan bantahan tegas karena Terbanding hanya mendengar adanya rekontruksi dan Terbanding tidak langsung menyaksikannya karena proses rekonstruksi dilakukan dihari kerja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada tahun 2005 Terbanding masih aktif Dinas sebagai TNI-AD, serta Terbanding tidak menyadari menandatangani pernyataan saksi pada saat proses rekonstruksi. Namun proses penandatanganan yang dilakukan Terbanding hanya semata-mata ingin membantu tetangga (Bapak Imam Santoso, Bapak Hamdani, Bapak Abdul Rachman) dalam proses pembuatan sertifikat. Sebelum melakukan proses tanda tangan tersebut Terbanding (Sumitro) menyampaikan ucapan yang disaksikan (Bapak Istamar (saksi yang diajukan kepersidangan), Bapak Imam, Bapak Hamdani dan beberapa orang lainnya) dengan kata-kata "Karena pada prinsipnya tanah yang ada di muka bumi ini adalah milik Allah/Tuhan Penguasa Alam Semesta", manusia sekedar menempati apabila masih hidup (kata-kata ini disampaikan Sumitro pada saat proses penandatanganan selanjutnya bahwa saya Sumitro tidak akan mempersulit tetangga, dan saya disini tinggal dan menempati rumah ini punya dasar/argumen atau dasar hukum Terjadinya pembelian melalui proses dan mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996)" (Dan bukan menduduki menguasai tanpa alas hak) seperti yang di tuduhkan/sangkakan/dalilkan Pembanding. Perlu Terbanding tegaskan bahwa proses rekontruksi berdasarkan penguasaan fisik dan administrasi dari Pemohon/Pemilik AJB/Sertifikat. Kemudian proses pengukuran permohonan pembuatan sertifikat yang dilengkapi dengan gambar ukur juga berdasarkan permintaan pemohon dengan dasar AJB. Jika AJB tersebut menunjukkan batas administrasi yang salah maka hasil pengukuran pun akan menjadi salah. Sebagaimana tanah yang tertuang dalam Letter C Persil 23 D III Kohir C781 luas 0793 = 7930 m² berada di Rt. 05Rw02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Tangerang Selatan. Sesuai dengan fakta persidangan serta bukti-bukti dan dikuatkan dengan sidang setempat yang dikuatkan oleh kesaksian Lurah (Bapak Naing, SE) dan ahli waris (Bapak Udin), Sedangkan obyek yang disengketakan fisiknya di Jalan Garuda RT 01 RW02 Kel Sawah Kec Ciputat Kota Tangsel kemudian Administrasi Buku/leter C Persil 23 D III Kohir C 781 Luas 0477 = 4770 m². Sedangkan SHM 185 dan SHM 184 dan turunannya berasal dari buku/leter C Persil 23 D III Kohir C 781 Luas 0793 = 7930 m².

Fisik tanah tersebut berada di RT 05 RW 02 Kel Sawah Kec Ciputat Kota Tangsel, dengan demikian telah jelas dan terang bahwa Pembanding tidak memahami permasalahan sengketa Tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin ii romawi), Terbanding perlu tegaskan kembali bahwa Pembanding maupun Kuasanya tidak benar-benar mengerti, memahami dan menguasai dengan cermat permasalahan yang terjadi. Terbanding memperoleh, memiliki dan menguasai tanah yang disengketakan telah melalui proses sertaprosedur mekanisme Jual beli yang Sah dan Benar, melalui mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/CIPUTAT/1996" (*Dan bukan menduduki menguasai tanpa alas hak*) seperti yang di tuduhkan/sangkakan/dalilkan Pembanding, hal ini merupakan bantahan yang tak terbantahkan.
6. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin iii romawi), Terbanding tegaskan kembali dalil Pembanding tersebut tidak mempunyai Dasar Hukum sama sekali karena Pembanding dengan Terbanding (tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum), dikarenakan objek tanah yang dimiliki Terbanding berdasarkan AJB No. 46/Ciputat/2000 yang di peroleh dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah) selaku penjual/pemilik asal hak atas tanah melalui Ibu Tasiah AJB No. 1661/Ciputat/1996. (jadi, Terbanding hanya memiliki hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan penjual saja). Jika Pembanding dalam perkara ini hanya menjadikan Terbanding sebagai Tergugat tanpa melihat yang menjadi dasar hukum kenapa Terbanding bisa menempati/menguasai tanah yang menjadi obyek yang disengketakan. Hal ini menunjukkan bahwa Pembanding maupun kuasanya tidak mengerti, memahami dan juga tidak menguasai proses mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum, karena Pembandinghanya melihatsecara fisik (lahir) saja dan tidak melihatserta meninjau secara administrasi (dokumen yang menjadi dasar peralihan hak) dan atau proses mekanisme Terbanding menempati, meguasai tanah/bangunan tersebut dan bisa diartikan bahwa Pembanding tidak mengakui proses hubungan hukum dan perbuatan hukum yang dikeluarkan secara sah dan sesuai dengan Peraturan dan perundangan yang berlaku di Indonesia, disisi lain pembanding mengakui keabsahan AJB yang dimiliki Terbanding dengan tidak bermaksud membatalkan AJB., dengan demikian Pembanding tidak memiliki sikap yang konsisten atau sikap yang tidak jelas. Jika Pembanding menarik hubungan Kausalitas maka ada 2 (dua) yakni:



- a. Jika terbanding menguasainya tanpa memiliki bukti-bukti yang “sah dan benar” maka gugatan Perbuatan melawan hukum adalah tepat dan juga benar.
 - b. Jika Terbanding memiliki bukti-bukti yang Sah secara hukum dan memiliki Hubungan Hukum dan Perbuatan Hukum dengan Penjual (asal-usul riwayat tanah/ahli waris. Maka wajib Pembanding melibatkan pihak-pihak memiliki hubungan Hukum dengan Pembanding, yaitu siapa saja yang ikut (terlibat menjual) asal usul riwayat Tanah Pembanding (mulai pemilik asal Nari Binti Midun Misah, Hamzah, sampai dengan Pembanding), yang memiliki Hubungan Hukum dan Perbuatan Hukum dengan Pembanding adalah Kakek Pembanding (Soehirman Gondokoesoemo) selaku penjual, T Sutanto Joso selaku penjual sebelumnya, kemudian berakhir dan berhenti di Hamzah sementara Hamzah dan Ahli waris tidak memiliki hubungan Hukum dan Perbuatan Hukum disini terlihat jelas adanya hubungan yang terputus (Cacat Formil). Disini telah jelas dan terang mengapa Pembanding tidak berani melibatkan para pihak karena Pembanding tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan ahli waris (karena asal tanah dari Hamzah bukan dari Ahli waris). Sedangkan peristiwa peralihan tanah Terbanding yang dilakukan melalui proses dan mekanisme yang sah dan benar serta diakui oleh ahli waris dalam fakta persidangan saat ini maupun fakta persidangan sebelumnya. Sedangkan peralihan hak pembanding yang berupa SHM 185 dan SHM 184 dan turunannya telah jelas dan tegas tidak pernah diakui oleh ahli waris (berdasarkan Fakta-Fakta Persidangan).
7. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin iv romawi strip pertama), Berdasarkan Kutipan buku “Konsep Hukum Perdata halaman 48-49 ditulis oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M.” halaman 48 Pembuktian Perolehan atau kepemilikan Hak atas tanah dilakukan dengan menunjukkan Sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini merupakan alat bukti dalam sistem pembuktian negatif. Artinya Sertifikat tanah tersebut merupakan alat bukti yang “Kuat” tetapi bukan alat bukti yang “Mutlak”. Artinya, alat bukti tersebut masih dapat dimentahkan oleh alat bukti lain yang mungkin lebih kuat. Pengadilanlah nantinya yang menentukan siapa sebenarnya yang memiliki Hak tersebut, apakah pemilik Sertifikat ataupun pihak lain yang mempunyai Alas Hak yang lebih kuat. Dapat dikatakan



system yang dianut oleh Sistem Hukum Indonesia adalah Sistem Hibrida, yakni sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif.

Dengan demikian, hal yang pasti/mutlak tidak didasarkan dari kepemilikan Sertifikat ataupun AJB, akan tetapi dilihat dari proses perolehan dan peralihan apakah Sertifikat tersebut perolehannya benar atau cacat Hukum, jika yang menjadi dasar Persyaratan untuk pembuatan Sertifikat dengan AJB yang benar maka hasilnya juga benar/sah, akan tetapi sebaliknya jika yang menjadi dasar pembuatan Sertifikat AJB nya salah/cacat hukum maka hasilnya juga salah/Cacat hukum, disini telah jelas dan terang bahwa Pembanding tidak bisa hanya mengklaim bahwa sertifikatnya benar saja, akan tetapi wajib hukumnya untuk membuktikan, menjelaskan/menguraikan asal/usul sertifikat, apakah dari yang berhak atau tidak berhak. Jika Pembanding mengklaim SHM yang menjadi dalil Pembanding merupakan Bukti yang Kuat dan Sah, maka Pembanding harus bisa membuktikan:

- Proses peralihan hak dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah) kepada Hamzah (AJB). dan dalam kenyataannya sampai dengan proses banding pembanding tidak bisa membuktikan proses perolehan dan peralihan dari ahli waris ke Hamzah inilah yang disebut cacat formil, ini membuktikan dalil Pembanding terbantahkan.
- Pembanding Harus bisa membuktikan menjelaskan atau menguraikan riwayat tanah, dalam kenyataannya sampai proses banding Pembanding tidak bisa mengajukan bukti-bukti dan saksi- saksi yang dapat menguatkan dalil-dalilnya.
- Pembanding Harus Bisa menjelaskan selisih/perubahan Luas Tanah dari penjualan tanah Hamzah Ke T Sutanto Joso dihadapkan dengan selisih/perubahan Luas Tanah dari penjualan tanah T Sutanto Joso Ke Soeherman Gondokoesomo, sampai dengan proses pengadilan diputus dan sampai pengadilan Banding, Pembanding tidak bisa menjawab bantahan terbanding untuk menjelaskan mengapa terjadi perbedaan luas yang signifikan.

Adapun dapat ditegaskan kembali urutan dasar perolehan yang dimiliki Terbanding yaitu:

Riwayat tanah/Asal usul dari Midun Misah buku/letter C (Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 0477 = 4770 m²) belum ada pencoretan yang menjadi sumber Akte Otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB yang di dalilkan Tergugat adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJB No. 46/Ciputat/2000 yang dibuat pada hari Senin pada tanggal 24 Januari tahun 2000 yang di tandatangani oleh Drs Hermansyah NIP 010.097.469 berasal dari Ibu Tasiah dan,
- AJB No. 1661/Ciputat/1996 yang dibuat pada hari Senin pada tanggal 21 Oktober tahun 1996 yang di tandatangani oleh Drs H. Wahidin Halim NIP 010.130.127 berasal dari Nari Binti Midun Misah (Ahli Waris).

Dengan demikian telah terang benderang bahwariwayat/asal usul tanah yang didalilkan Terbanding berasal dari Ahli Waris Midun Misah berdasarkan fakta-fakta persidangan dan merupakan dasar perolehan yang Sah Dan Benar. Maka dengandemikian terbantahlah sudah tuduhan Pembanding yang menyatakan AJB Terbanding tidak Sah, sehingga gugatan Perbuatan melawan Hukum tidak terbukti.

Sedangkan urutan yang menjadi Dasar perolehan yang dimilikiPembanding:

Asal usul SHM 184, pada awalnya dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada Tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No 250/Jb/Agr/1975 tanggal 17 Februari 1975, dilakukan peralihan kepada T. Sutanto. Joso dengan pencatatan yaitu tanggal 16 Desember 1975 dengan luas 4000 m²baru pada tanggal 13 April 1982 tanah tersebut oleh Soehirman Gondokoesoemo yang merupakan Kakek dari Pembanding berdasarkan AJB No 972/JB/AGR/1982tertanggal 3 April 1982 dengan luas 2530 m²dan seterusnya sampai dengan Rifat Helmy Sungkar dan ini di akui oleh Terbanding, karena dikuatkan juga dengan catatan mutasi yang ada didalam buku/Letter C Kelurahan Sawah pada (Persil 23 D III Kohir C 781 luas 0793 = 7930 m²) dengan nomor mutasi 1752 pada Tanggal 19 Januari Tahun 1972 lokasi tanah yang dimaksud sebenarnya berada di RT.05/RW.02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Tangerang Selatan. Namun Berdasarkan uraian kepemilikan pembanding tidak bisa menjelaskan/menguraikanriwayat/asal usul SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) yang bersumber dari pemilik asal atau dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah), melainkan dimulai/diawali dari Hamzah (Bukan Ahli Waris) kepada T Sutanto Yoso kepada Soehirman Gondo Koesoemo selanjutnya kepada Rifat Helmy Sungkar (Pembanding), serta tidak adanya proses peralihan/mutasi dari Ahli Waris kepada Hamzah sampai dengan penyampaian bukti-bukti Pembanding dalam proses pengadilan yang telah diputus, karena sampai dengan proses banding ini Pembanding maupun kuasanya tidak mampu membuktikan proses peralihan atas Hak maka peralihannya adalah cacat formil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga SHM 185 dan SHM 184 beserta turunannya SHM 02854 diragukan Keabsahannya atau cacat Formil.

Dan, menanggapi dalil pembanding perihal Bahwa di dalam Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 0477 = 4.770 m² Belum Ada Pencoretan/Mutasi, hal ini dikarenakan pada tahun 1993 "Dirjen Pajak mengeluarkan surat edaran No. 15/PJ.6/1993, tanggal 27 maret 1993, yang isinya antara lain terhitung mulai tanggal 1 April 1993, para Kepala KP. PBB tidak dibenarkan menerbitkan girik/petokD keterangan Objek Pajak (KP.PBB 41) atau sejenisnya". Maka hal ini sudah jelas kenapa sampai dengan saat ini dalam Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 0477 = 4.770 m² Belum Ada Pencoretan/Mutasi. Dikuatkan dalam fakta-fakta persidangan yang disampaikan oleh ahli waris bahwa tidak ada peralihan Hak atas tanah tersebut diatas kecuali kepada Terbanding. Perlu ditegaskan kembali karena Terbanding maupun Ibu Tasyah dalam melakukan proses Jual beli dilakukan setelah tahun 1993 sesuai yang tercatat dalam Akta Otentik (AO) berupa AJB No. 1661/Ciputat/1996, Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 dengan Surat Keputusan tanggal 1 September 1995 No.594.4/SK.038-PPAT/1995 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang di maksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Daerah tingkat II Tangerang dan AJB No. 46/Ciputat/2000 Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Tangerang Tanggal 3 November 1998 No. 640-2153 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Ciputat. Hal tersebut menjelaskan dengan sangat tegas dan jelas kenapa dalam Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m² Belum Ada Pencoretan/Mutasi. Jika Buku/Letter C persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 0477 = 4.770 m² sudah ada pencoretan maka Lurah tidak akan pernah memproses/ membuatkan usulan penerbitan AJB. Karena obyek tanah tersebut sudah ada pemilik baru.

8. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin iv romawi strip kedua), Pembanding hanya bisa menjelaskan proses peralihan seperti yang dijelaskan diatas, namun pembanding maupun kuasanya tidak bisa membuktikan proses peralihan Hak yang berasal dari ahli waris kepada Hamzah dengan terang dan jelas, baik ditinjau dari fakta administrasi dan fakta fisik/lapangan. Karena tidak mampu membuktikan



proses peralihan atas Hak riwayat tanah dari pemilik asal (ahli waris Midun Misah) maka peralihannya adalah cacat formil, sehingga SHM 185 dan SHM 184 beserta turunannya SHM 02854 diragukan keabsahannya atau cacat hukum.

9. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin iv romawi strip ketiga), dapat Terbanding jelaskan berdasarkan Bukti T-20a dan Bukti T- 20b dapat dijelaskan bahwa:

Bukti T- 20a menerangkan: Bahwa Bukti bantahan Terbanding yang menjelaskan tentang “*kejanggalaan*” riwayat tanah Pembanding melihat dari kronologis rangkaian hubungan hukum dan perbuatan hukum terlihat jelas melalui proses mutasi AJB dari awal sampai dengan Pembanding.

- Bahwa AJB No. 169/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 169 tanggal 11 Januari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan Suhaeni Wardjoyo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No.1752 Blok miring luas tanah 3.930 m² (Tiga ribu Sembilan ratus tiga puluh meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. AJB tersebut menjadi SHM 184, kemudian Hamzah ke Suhaeni Wardjoyo) ini AJB No 169/JB/Agr/1975 luas 3930 m² AJB tersebut menjadi SHM 185.
- Bahwa AJB No. 250/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 250 tanggal 17 Februari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan T.Sutanto Joso selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok miring luas tanah 4000 M² (Empat ribu meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. (Pertama tidak adadari siapa....? kepada siapa...? ke berapa...? Hamzah ke T Sutanto Joso) ini AJB No 250/JB/Agr/1975 luas 4000 m², Bukti T- 20 A Poin 1 dan 2 menjelaskan/menerangkan mutasi/peralihan tanah dari Hamzah (Penjual) kepada Suhaeni Wardjoyo (Pembeli) dan dari Hamzah (Penjual) kepada T.Sutanto Joso (Pembeli) yang selanjutnya ke Pembanding.

Bukti T-20b. Menerangkan:



- Bahwa AJB No. 1661/CIPUTAT/1996 tercatat pada nomor 1661 tanggal 21 Oktober 1996 atas nama Nari Binti Midun Misah dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama guna kepentingan ahliwaris alm. Midun Misah selaku Penjual dan Tasiah selaku Pembeli bidang tanah persil 23 blok 001 Girik Leter C. No. 781 luas tanah 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa AJB No. 46/CIPUTAT/2000 tercatat pada nomor 46 tanggal 24 Januari 2000 atas Tasiah selaku Penjual dan sumitro selaku Pembeli bidang tanah persil 23 blok 001 Girik Leter C. No. 781 luas tanah 311 M² (tiga ratus sebelas meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. Bukti T-20 B Poin 1 dan 2 membuktikan bahwa riwayat tanah Terbanding adalah Runut dari Ahli waris sampai dengan Terbanding. AJB tersebut diatas menerangkan urutan: Pertama dari Nari Binti Midun Misah (Penjual) kepada Tasiah (Pembeli), kedua Tasiah (Penjual) Kepada Terbanding/Sumitro (Pembeli).
- Bahwa AJB No. 971/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 971 tanggal 13 April 1982 atas nama Suhaeni Wardjoyo selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat /SHM. No. 185 luas tanah 2500 m² (Dua ribu lima ratus meter persegi) tanahnya berada sebelah selatan SHM184) di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. AJB menerangkan bahwa urutan... Suhaeni Wardjoyo (Penjual) kepada Soehirman Gondokoesoemo (Pembeli) Tanah tersebut ditempati Mantan Karyawan PT Inremco/ milik Kakek Pembanding.
- Bahwa AJB No. 972/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 972 tanggal 13 April 1982 atas nama T. Sutanto Joso selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat M. No. 184 luas tanah 2530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan. Bukti



T - 20b Poin 3 dan 4 membuktikan riwayat tanah dari Penjual kepada Kakek Pembanding (Soehirman Gondokoesoemo).AJB menerangkan Bahwa urutan T Sutanto Joso (Penjual) kepada Soehirman Gondokoesoemo (Pembeli) lanjut sekarang ke Pembanding.

Berdasarkan bukti T-20a poin 1-2 dan T-20b poin 3-4 terdapat kejanggalan yang terjadi dengan luas tanah yang sebenarnya, dimana pada penjelasan poin 2 bukti T-20a AJB No. 250/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 250 tanggal 17 Februari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan T.Sutanto Joso selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok Miring luas tanah 4000 m² (Empat ribu meter persegi),kemudian pada penjelasan poin 4 bukti T-20b AJB No. 972/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 972 tanggal 13 April 1982 atas nama T. Sutanto Joso selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat M. No. 184 luas tanah 2530 m² (Dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi). Adanya selisih sebesar 1470 m² (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi). Jikadilihtdengan latarbelakang fisik obyek yang disengketakan hal ini sudah sangat jelas dan terang bahwa tanah yang ditempati Pembanding memang Salah Lokasi.AJB milik Pembanding tersebut jika diurutkan maka:

- Poin Satu-{Pertama Hamzah (Penjual) kepada (Pembeli) Suhaeni Wardjoyo} {Kedua Suhaeni Wardjoyo (Penjual) kepada (Pembeli) Soehirman Gondokoesoemo} SHM 185 selanjutnya diberikan kepada karyawan PT Inremco.
- Poin Dua {Pertama Hamzah (penjual) kepada (Pembeli) T Sutanto Joso} kemudian {kedua T Sutanto Joso (Penjual) kepada (Pembeli) Soehirman Gondokoesoemo (SHM 184)} kemudian {ketiga Soehirman Gondokoesoemo (penjual) kepada Pembanding (Pembeli) Rifat Helmy Sungkar.disini} Dengan demikianriwayat asal usul tanah Pembanding tidak berasal dari Ahli Waris melainkan dari "Hamzah".

Maka telah jelas dan terang, selain Pembanding tidak dapatmembuktikan selisih yang terjadi terhadap ukuran tanah sesuai Bukti T-20a dan Bukti T-20b, Pembanding tidak juga mampu menjelaskan dan membuktikan proses peralihan/mutasi dari ahli waris kepada Hamzah. Karena Pembanding hanya bisa dan selalu menguraikan asal usul SHM 184, pada awalnya dikeluarkan oleh "Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada Tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah (Bukan Ahli Waris) dan seterusnya sampai dengan Rifat Helmy Sungkar dan ini di akui oleh Terbanding dengan tegas karena dikuatkan juga dengan catatan mutasi yang ada didalam buku/Letter C



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sawah pada (Persil 23 D III Kohir C 781 luas 7930 m²) dengan nomor mutasi 1752 pada Tanggal 19 Januari Tahun 1972, serta bukan dari buku/letter C (Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas 0477 = 4770 m²) yang menjadi sumber akte otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB yang di dalilkan Terbanding dengan AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996". Sampai dengan proses banding ini berjalan, tidak ada pembuktian atau penyampaian bukti-bukti yang bisa menunjukkan proses peralihan dari ahli waris kepada Hamzah. Hal ini semakin jelas dan terang bahwa proses mutasi/peralihan tanah yang didalilkan Pembanding adalah cacat formil sehingga SHM 185 dan SHM 184 beserta turunannya SHM 02854 diragukan keabsahannya atau cacat formil.

10. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin iv romawi strip keempat), Pembanding merupakan orang yang plinplan/tidak konsisten atau tidak memiliki sikap yang jelas, karena dalam dalil gugatan maupun replik Pembanding. Dengan jelas Pembanding menjelaskan bahwa dalam mengajukan gugatan atas dasar "Bahwa dalam perkara a quo, faktanya Tergugatlah yang secara langsung melanggar Hak Penggugat dengan menduduki tanah milik Penggugat tanpa izin dari Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidak menjadi kewajiban Penggugat untuk menarik para pihak yang ada hubungan Hukum dengan asal muasal Tergugat memperoleh tanah tersebut dalam perkara ini, karena Penggugat tidak berniat untuk membatalkan peralihan tanah dari ibu Tasiah dan ahli warisnya Nari Binti Midun Misah kepada Terbanding," dengan demikian Pembanding mengakui keabsahan AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996. Dengan demikian kedudukan AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 adalah Sah, Jika Pembanding hanya berdalilkan dengan fakta-fakta lapangan maka seyogyanya Pembanding harus lebih mempelajari/mengkaji juga tentang Fakta hukum lainnya yaitu fakta administrasi yang menjadi dalil Terbanding sebagai bantahan yang tidak terbantahkan. Namun dalam memori bandingnya Pembanding menjelaskan tidak mengakui peralihan tanah dari ahli waris kepada Terbanding, hal ini sama saja Pembanding dalam mengajukan gugatannya maupun dalam proses banding nya tidak benar-benar memahami dan mengerti tentang gugatannya dan hal ini pun didukung dengan tidak selarasnya antara posita gugatan dengan petitum gugatannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Hubungan kausalitas bahwa Terbanding tidak pernah pernah melakukan perbuatan melawan Hukum seperti yang didalilkan, melainkan membeli dengan bukti akta otentik(AO), yaitu AJB yang dikeluarkan oleh Pejabat PPAT wilayah Ciputat. Salinan AJB Asli yang dimiliki Terbanding sebagai bukti dalam persidangan kemudian AJB asli yang terkirim dan tersimpan di Badan Pertahanan Nasional Tangerang. Selanjutnya Terbanding melengkapi bukti-bukti foto copy pengiriman AJB Asli dari kecamatan Ciputat Ke Badan Pertanahan Nasional Kab Tangerang sesuai fakta-fakta dipersidangan Perkara No. 416/PDT.G/2012/PN. TNG. Dan Perkara No. 126/PDT.G/2017/PN. TNG.

11. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin v romawi strip kelima), yang tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim, maka sebaliknya Terbandingsangatsependapatdan sangat setuju bahwa didalam pertimbangan dan pemberian putusan, maka Majelis Hakim senantiasa melihat fakta-fakta, bukti-bukti serta kesaksian-kesaksian dipersidangan maupun pertimbangan dan fakta-fakta, bukti-bukti serta kesaksian dilapangan dalam Pemeriksaan Setempat (PS). Kembali Terbanding tegaskan bahwa Terbanding dalam memiliki, menguasai dan menduduki tanah yang disengketakan bukan /tanpa Alas Hak. Adapun proses terjadinya peralihan dan perolehan telah dan sudah sesuai serta melalui mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang Sah dan Benar, dan ini dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 tanggal 24 Januari 2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 tanggal 21 Oktober 1996, (Dan bukan menduduki menguasai tanpa Alas Hak seperti yang selalu didalilkan oleh Pembanding. Maka jika Pembanding menyuruh/meminta Terbanding dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada Tasiyah dan Nari Binti Midun Misah dengan tegas Terbanding sampaikan Terbanding telah menguasai keduanya baik fisik dan memiliki akta otentik (AJB) sebagai dasar yang selalu Terbanding dalilkan, sehingga gugatan tersebut tidak perlu dilakukan. Berdasarkan keterangan saksi Bapak Udin (ahli waris Dari Nari Binti Midun Misah) dimuka persidangan menjelaskan bahwa: saksi Bapak Udin maupun Saudara-saudaranya serta ibu Nari Binti Midun Misah Tidak Pernah menjual tanah tersebut kesiapapun kecuali menjual kepada Tasiyah dan selanjutnya kepada Sumitro (terbanding). Dan berdasarkan saksi Udin menjelaskan, Orang Tuanya (Nari Binti Midun Misah), Bapak Udin serta saudara-saudaranya pun tidak pernah menjual tanah tersebut kepada



Hamzah ataupun Bapak Soehirman Gondo Koesoemo. jadi dengan tegas Terbanding sampaikan, jika Pembanding hendak Menggugat Terbanding dengan dasar menduduki tanah yang diakui milik Pembanding, maka sudah seharusnya dan sepatutnya mengikutsertakan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah yang disengketakan. Baik subyek-subyek yang ada hubungan hukum dan perbuatan hukum (Penjual, Pemilik asal dan PPAT Kecamatan Ciputat serta unsur-unsurnya).

12. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin vi romawi strip keenam), Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memberikan pertimbangan Hukum yang Tepat dan Benar, Sesuai isi pertimbangan yang tertuang dalam salinan Putusan Pengadilan negeri tangerang Halaman 65, Maka seharusnya pihak penjual yang dalam hal ini adalah Tasiah Dan Nari Binti Midun Misah Dan Pihak Lain Yang Dipandang Perlu Untuk Diikutkan Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini, Sehingga Gugatan Penggugat Telah Mengandung Cacat Hukum "plurium Litis Consortium", pendapat Majelis ini bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 136 K/SIP/1962 Tanggal 13 Otober 1964".Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang subyek hukumnya atau tidak lengkap subyek hukumnya, maka eksepsi tergugat Nomor 2 yaitu gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium Litis Consortium) dan eksepsi Turut Tergugat Nomor 1 mengenai plurium Litis Consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat) adalah tepat dan beralasan, oleh karena nya dapat diterima serta dikabulkan.

Kembali Terbanding sampaikan dengan tegas bahwa keberadaan Terbanding di obyek yang disengketakan memiliki dasar kepemilikan yang sah sesuai Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dibuktikan dengan bukti AJB yang telah teruji melalui dua kali persidangan dipengadilan yang sama (Pengadilan Negeri Tangerang).

13. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada angka (3 poin a sub poin v), kembali Terbanding tegaskan bahwa antara Terbanding dan Pembanding tidak memiliki hubungan hukum dan perbuatan hukum, jadi antara Pembanding dan Terbanding tidak terjadi hubungan kausalitas tanpa hubungan dan perbuatan hukum. Karena didalam memiliki, menguasai tanah yang disengketakan terbanding hanya memiliki hubungan Hukum dan perbuatan Hukum dengan penjual dan pemilik asal tanah tersebut.



Maka jika Pembanding ingin Menggugat Terbanding karena merasa sebagian tanahnya dikuasai/ditempati oleh Terbanding, sudah sepatutnya Pembanding juga mengikut sertakan Tasyah serta Nari Binti Midun Misah (ahli waris) sebagai Tergugat. karena Terbanding dalam memperoleh tanah tersebut melalui proses jual beli yang sah dan benar yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 (Dan bukan menduduki menguasai tanpa Alas Hak) dan hal ini termasuk dalam perbuatan Hukum dan hubungan Hukum. Selanjutnya Pembanding juga harus melibatkan pihak-pihak yang memproses dan menyelenggarakan terjadinya /terbitnya AJB (akta otentik/AO) dalam hal ini Lurah Sawah dan Camat Ciputat selaku institusi/instansi yang memiliki kewenangan sesuai Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Jika Pembanding dengan Terbanding ada hubungan Kausalitas Maka Terbanding memiliki pendapat yang sama yaitu silahkan gugat pihak-pihak yang menjual tanah kepada Pembanding Yaitu: Soeherman Gondokoesoemo (Penjual tanah yang telah dan sedang dimiliki/kuasai Terbanding), T Sutanto Joso dan Hamzah, perlu diketahui dan diperhatikan bahwa Terbanding memiliki dan menempati tanah sejak Tahun 2000 bukan tahun 2005 seperti yang jadi gugatan saudara mengada-ada atau mengarang cerita alias "gugatan cacat Formil".

14. Menanggapi dalil Pembanding pada angka (3 poin b), Bahwa dalam tahapan pembuktian pada persidangan perkara aquo, Pembanding/Penggugat tidak mampu membuktikan asal usul SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) yang bersumber dari pemilik asal atau dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah), melainkan dimulai/diawali dari Hamzah kepada T Sutanto Yoso kepada Soehirman Gondo Koesoemo selanjutnya kepada Rifat Helmy Sungkar (Pembanding), serta tidak adanya proses peralihan/mutasi dari Ahli Waris kepada Hamzah. Kemudian terdapat kejanggalan dari SHM 184 serta turunannya SHM 02854, berdasarkan bukti yang didalilkan oleh Terbanding sebagai bantahan yaitu Bukti T- 20a dan Bukti T- 20b:

Bukti T- 20a menerangkan:

- Bahwa AJB No. 169/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 169 tanggal 11 Januari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan Suhaeni Wardjoyo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1752 Blok miring luas tanah 3.930 m² (Tiga ribu Sembilan ratus tiga puluh meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.

- Bahwa AJB No. 250/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 250 tanggal 17 Februari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan T.Sutanto Joso selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok Miring luas tanah 4000 m² (Empat ribu meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.

Bukti T-20b menerangkan:

- Bahwa AJB No. 1661/Ciputat/1996 tercatat pada nomor 1661 tanggal 21 Oktober 1996 atas nama Nari Binti Midun Misah dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama guna kepentingan ahliwaris (Alm) Midun Misah selaku Penjual dan Tasiah selaku Pembeli bidang tanah persil 23 blok 001 Girik Leter C. No. 781 luas tanah 311 m² (Tiga ratus sebelas meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa AJB No. 46/Ciputat/2000 tercatat pada nomor 46 tanggal 24 Januari 2000 atas Tasiah selaku Penjual dan sumitro selaku Pembeli bidang tanah persil 23 blok 001 Girik Leter C. No. 781 luas tanah 311 m² (tiga ratus sebelas meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa AJB No. 971/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 971 tanggal 13 April 1982 atas nama Suhaeni Wardjoyo selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat M. No. 185 luas tanah 2500 m² (Dua ribu lima ratus meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa AJB No. 972/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 972 tanggal 13 April 1982 atas nama T. Sutanto Joso selaku Penjual dan Soehirman Gondokoesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter



C. No. 1752 sertifikat M. No. 184 luas tanah 2530 m² (Dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang tanahnya terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan bukti T-20a poin 1-2 dan T-20b poin 3-4 terdapat kejanggalan yang terjadi dengan luas tanah yang sebenarnya, dimana pada penjelasan poin b bukti T-20a AJB No. 250/JB/Agr/1975 tercatat pada nomor 250 tanggal 17 Februari 1975 atas nama Hamzah selaku Penjual dan T.Sutanto Joso selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 Blok miring luas tanah 4000 m² (Empat ribu meterpersegi), kemudian pada penjelasan poin 4 bukti T-20b AJB No. 972/JB/Agr/1982 tercatat pada nomor 972 tanggal 13 April 1982 atas nama T. Sutanto Joso selaku Penjual dan Soehirman Gondho Koesoemo selaku Pembeli bidang tanah persil 23 D III Girik Leter C. No. 1752 sertifikat/SHM. No. 184 luas tanah 2530 m² (Dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi). Adanya selisih sebesar 1470 m² (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi). Jika dilihat dengan latar belakang obyek fisik yang disengketakan hal ini sudah sangat jelas bahwa tanah yang ditempati Pembanding memang "Salah Lokasi". Dengan demikian dokumen yang dijadikan dasar gugatan Pebanding cacat formil maka SHM 184 dan turunannya (SHM 02854) diragukan kebabsahannya karena proses perolehannya terputus. Dikuatkan oleh bukti-bukti dan fakta-fakta persidangan bahwa tanah yang disengketakan pemilik asalnya bukan orang yang bernama "Hamzah" melainkan Nari Binti Midun Misah (Ahli Waris). Dari uraian riwayat tanah yang disampaikan oleh Pembanding ada nya cacat formil baik dari sisi riwayat/asal usul pemilik dan dari sisi luas tanah terjadi kejanggalan seluas 2900 m² (Dua ribu sembilan ratus meter persegi). Dengan demikian bukti-bukti yang menjadi dasar/dalil Pembanding adalah cacat formil.

15. Menanggapi dalil Pembanding pada angka (3 poin c), Terbanding sangat sependapat dengan Majelis Hakim, dan seharusnya Pembanding lebih banyak mempelajari dan memahami perkara yang menjadi gugatannya, karena Gugatan Pembanding adalah gugatan yang ke tiga (3) yakni pertama Th 2012 Putusan niet ontvankelijk verklaard (NO), kedua Tth 2017 Putusan niet ontvankelijk verklaard (NO) dan yang ketiga Pengadilan Banding, Adapun dasar gugatan yang diajukan oleh Pembanding adalah gugatan perbuatan melawan Hukum karena Terbanding telah menguasai tanah milik Pembanding tanpa hak yang diminta oleh Pembanding. Namun Pembanding tidak melihat dasar Terbanding menempati, menguasai dan



memiliki tanah yang disengketakan, Terbanding memiliki dasar hukum, dan perolehannya melalui proses dan mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996)" (Dan bukan menduduki menguasai tanpa alas hak). Dalil yang disampaikan Pembanding telah jelas dan tegas terbantahkan oleh dalil-dalil Terbanding, baik melalui bukti yang diajukan maupun saksi-saksi dalam fakta-fakta persidangan. Sampai dengan proses banding ini berjalan pembanding tidak dapat mendalilkan /Membuktikan:

- Peralihan dari ahli waris kepada Hamzah tidak pernah ada pembuktian ini adalah cacat formil, sedangkan Hamzah bukan ahli waris/pemilik asal.
 - Terjadi kejanggalan luas tanah pada proses peralihan antara Hamzah kepada T Sutanto Joso dan peralihan antara T Sutanto Joso kepada Soeherman Gondokoesoemo (selisih luas tanah seluas 1470 m² dengan penjelasan sbb:
 - T Sutanto Joso Membeli seluas 4000 m² dari Hamzah, kemudian
 - T Sutanto Joso menjual lagi kepada Soehirman Gondokoesoemo dan ternyata luasnya berubah menjadi 2530 m² dan ini semua bukan sebagian disinilah ditemukan kejanggalan seluas 1470 m².
16. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 5 (lima), bahwa secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk Perkara (Feltelijke Groenden) dan begitu juga pertimbangan Tentang hukumnya (Rechts Gronden) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini. Jika Judex Facti sejalan dengan dalil-dali terbanding dalam kontra memori banding maka mohon agar judex facti dapat menguatkan Putusan Pengadilan NegeriTangerang Nomor: 126/PDT.G/2017/PN-TNG. Pada tanggal 19 Oktober 2017. Mengingat dalam hal ini Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menangani dan mengadili perkara tersebut diatas sudah tepat dengan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan turut tergugat sesuai dengan yang dituangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 66, yang isinya "menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat (Terbanding) dan Turut Tergugat diterima dan dikabulkan, maka menurut pendapat Majelis Hakim pokok perkara dalam gugatan ini tidak perlu dipertimbangkan dan dibuktikan lagi, dan sudah sepatutnya gugatan penggugat tersebut harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998”.

Jika pada dalil Pembanding pada (poin 5 sub a,b,c, dan d) adalah benar, maka obyek yang disengketakan bertentangan dengan dasar administrasi yang tertuang dalam AJB No. 250/JB/Agr/1975 dan AJB No. 169/JB/Agr/1975 kedua AJB tersebut yang menjadi dasar pembuatan sertifikat SHM 184 dan SHM 185 dan juga AJB yang menjadi dalil Pembanding. Dengan demikian bahwa SHM 185, 184 dan turunannya (SHM02854) adalah Cacat Formil. Karena obyek tanah tersebut lokasinya berbeda, dan bukan dilokasi tanah yang disengketakan. Dasar kepemilikan Pembanding yang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) 185 dan SHM 184 (pemilik asal Kakek Pembanding) serta turunannya SHM 02854 tidak adanya kesesuaian antara obyek tanah dihadapkan dengan dokumen riwayat/asal usul tanah. Dalil Gugatan Pembanding Alas Hak yang digunakan SHM 184 dan turunannya SHM 02854. Luas awalnya 2530 m² dan SHM 185 yang luasnya 2500 m² jumlah kedua SHM 5030 m² kedua SHM ini dimiliki oleh Kakek Pembanding (Soehirman Gondokoesoemo) yang diperoleh melalui peralihan Hak dari saudara Hamzah. Berdasarkan buku Letter C yang dikeluarkan Kelurahan Sawah Tercatat dalam mutasi pada Tahun 1972 dengan no 1752 berasal dari Midun Misah dengan nomor Persil 23 D III Kohir C 781 luas 0793 = 7930 m², (Hamzah menjual luasnya 3930 m² ke Suhaeni Wardjoyo, Suhaeni Wardjoyo menjual luasnya berubah 2500 m² kakek Pembanding (SHM185), Hamzah menjual luasnya 4000 m² ke T Sutanto Joso, menjual luasnya berubah 2530 m² kakek Pembanding (SHM185), jika ini memang benar dan dikuatkan dengan data administrasi di Kelurahan Sawah maka, ada perbedaan yang signifikan yaitu sebesar 2900 m² (7930 m² dikurangi 5030 m²) hal ini menunjukkan kegagalan administrasi, kemudian tanah sebesar 2900 m² dimana sisa nya. Karena obyek dengan luas tanah 7930 m² letaknya bukan di obyek yang sengketa melainkan ada di RT.05/Rw.02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat. Sedangkan obyek sengketa berada di Persil 23 D III Kohir C 781 luas 0477 = 4770 m², kemungkinan ada tanah seluas 260 m² adalah tanah sungai mati, membentang sepanjang perbatasan tanah darat dengan tanah sawah, bila diukur ± sepanjang 100 m x lebarnya ± 2,6 meter, dengan demikian tanah timbul akibat dari Sungai/Kali mati ± 260 m², maka dengan bergabungnya dengan tanah milik Midun Misah seluas 4770 m² menjadi luasnya 5030 m² selanjutnya menjadi 2 bagian yaitu SHM 185 dan SHM 184 yang turunannya jadi milik Pembanding.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 6 (enam), Bahwa perlu Terbanding sampaikan, pada saat rekonstruksi pengukuran, Terbanding tidak menyaksikan langsung proses rekonstruksi pengukuran karena dilakukan dihari kerja, dan pada tahun 2005 Terbanding masih aktif berdinan sebagai Anggota TNI-AD. Karena dasar pengukuran rekonstruksi dahulu diajukan untuk pemecahan sertifikat yg dimiliki Soehirman Gondokoesoemo kepada anak buahnya bukan pengajuan sertifikat untuk Pembanding dan pada saat itu tanah tersebut masih milik kakek Pembanding yaitu Soehirman Gondokoesoemo bukan/belum menjadi milik Pembanding. Terbanding tidak menyadari menandatangani pernyataan saksi pada saat proses rekonstruksi. Namun hal ini dilakukan hanya semata-mata ingin membantu tetangga (Bapak Imam Santoso, Bapak Hamdani, Bapak Abdul Rachman) dalam proses pembuatan sertifikat. Sebelum melakukan proses tanda tangan tersebut Sumitro menyampaikan ucapan yang disaksikan (Bapak Istamar, Bapak Imam, Bapak Hamdani dan beberapa orang lainnya) dengan kata-kata "Karena pada prinsipnya tanah yang ada di muka bumi ini adalah milik Alloh/Tuhan Penguasa Alam Semesta", manusia sekedar menempati apabila masih hidup (kata-kata ini disampaikan Sumitro pada saat proses penandatanganan selanjutnya bahwa saya Sumitro tidak akan mempersulit tetangga, dan saya disini tinggal dan menempati rumah ini punya alasan/argumen atau dasar hukum Terjadinya pembelian melalui proses dan mekanisme hubungan hukum dan perbuatan hukum dengan Ahli Waris sebagai pemilik tanah yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996)" (*Dan bukan menduduki menguasai tanpa alas hak*) seperti yang di tuduhkan/sangkakan/dalilkan Pembanding. Uraian tersebut diatas sebagai Bantahan Terbanding terhadap persepsi yang salah/tidak benar.
18. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 7(tujuh), Bahwa perlu Terbanding tegaskan kembali apa yang didalilkan Pembanding bahwa Pembanding pemilik SHM 02854 yang merupakan bukti kuat atas kepemilikan suatu tanah. Alas Hak yang berupa SHM memang diakui oleh Terbanding sebagai bukti terkuat *namun bukti tersebut bukan berupa bukti yang mutlak/alias pasti benar*. Meskipun Terbanding hanya berdasarkan pada Akta otentik AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996, akan tetapi Terbanding tetap meyakini bahwa AJB itu sah dan benar serta Asli. Meskipun yang didalilkan oleh Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebagai bukti transaksi jual beli atas tanah, namun bukti kepemilikan tanah tersebut juga merupakan bukti yang sah menurut Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, karena Akta Otentik berupa AJB sebagai dasar untuk pengajuan permohonan pendaftaran penerbitan Sertifikat. Demikian pula sebaliknya Sertifikat yang dimiliki belum tentu menjadi bukti yang Mutlak. Jika perolehan SHM 185 dan 184 beserta turunannya SHM 02854 diterbitkan kepada orang yang sebenarnya tidak berhak, atau diterbitkan atas tanah yang salah.

Kutipan buku "Konsep Hukum Perdata" ditulis oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M." halaman 48 Pembuktian Perolehan atau kepemilikan Hak atas tanah dilakukan dengan menunjukkan Sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini merupakan alat bukti dalam sistem pembuktian negatif. Artinya sertifikat tanah tersebut merupakan alat bukti yang "Kuat" tetapi bukan alat bukti yang "Mutlak". Artinya, alat bukti tersebut masih dapat dimentahkan oleh alat bukti lain yang mungkin lebih kuat. Pengadilanlah nantinya yang menentukan siapa sebenarnya yang memiliki Hak tersebut, apakah pemilik Sertifikat ataupun pihak lain yang mempunyai Alas Hak yang lebih kuat. Dapat dikatakan sistem yang dianut oleh Sistem Hukum Indonesia adalah Sistem Hibrida, yakni sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Perlu Terbanding menegaskan kembali Bahwa AJB bukan bukti Transaksi melainkan akta otentik (AO) yang sah menurut Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Dengan demikian, hal yang pasti/mutlak tidak didasarkan dari kepemilikan Sertifikat ataupun AJB, akan tetapi dilihat dari proses perolehan dan peralihan apakah Sertifikat tersebut perolehannya benar atau cacat Hukum, jika yang menjadi dasar Persyaratan untuk pembuatan Sertifikat dengan AJB yang benar maka hasilnya juga benar /sah, akan tetapi sebaliknya jika yang menjadi dasar pembuatan Sertifikat AJB nya salah/cacat hukum maka hasilnya juga salah/cacat hukum, disini telah jelas dan terang bahwa Penggugat tidak bisa hanya mengklaim bahwa sertifikatnya benar, akan tetapi wajib hukumnya untuk membuktikan/menguraikan riwayat {asal/usul} sertifikat, apakah dari yang berhak atau tidak berhak. Terbukti sampai dengan permohonan banding ini diajukan oleh Pemanding, Pemanding tidak mampu membuktikan, menguraikan riwayat peralihan tanah dari ahli waris kepada Hamzah serta dibuktikan adanya kejanggalan dari 2 AJB yang selisihnya mencapai 2.900 m² (sesuai Bukti T-20a dan Bukti T-20b).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Tergugatmenolak dengan tegas dalil dalil yang didalilkan Pembanding, karena perihal dalam pengajuan/pembuatan Sertifikat sudah pernah dilakukan beberapa kali oleh Tergugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang selatan. Adapun Bantahan yang didalilkan Tergugat adalah sebagai berikut:

- Pertama, Tercatat dalam Surat Permohonan Pengukuran saya Sumitro Register Pendaftaran DI. 302 No. 22168 Tanggal 03 Juli 2013 dan Nota Dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara yang ditandatangani Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Bp Rozak, ST NIP. 195802281988031002 Perihal Pemohonan Pengukuran. Nota Dinas dari Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara kepada Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan perihal Jawaban permohonan pengukuran terletak di Desa Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang atas nama Sumitro yang ditandatangani Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Victor Simanjuntak, SH., MH NIP. 196310091991031002. Tanggal 19 Agustus 2013 No. 599/36.03/III/2014 perihal Undangan mediasi yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Bapak Sudaryanto, SH., MM Nip. 196608111986031001. Terbukti bahwa Pembanding tidak hadir untuk memenuhi undangan, (dalil-dalil tersebut diatas berdasarkan fakta-fakta dipersidangan).
- Kedua, Pada bulan Desember 2016 ini mengajukan Permohonan Prona di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dengan Nomor Permohonan Prona 5898 dan No Gu 720 sampai dengan saat ini masih dalam proses. Hal ini dikuatkan dengan surat Permohonan Penyelesaian Sertifikat yang dikirim oleh Terbanding kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Tertanggal 21 Desember 2016. Dengan demikian hal yang dituduhkan oleh Pembanding sangat tidak berdasar alias tidak benar, dengan menuduh bahwa Terbanding tidak pernah mengajukan Permohonan Pembuatan Sertifikat dapat terbantahkan. Dengan demikian tuduhan/persangkaan Pembanding yang mendalilkan Terbanding tidak pernah mengajukan permohonan Sertifikat sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan dengan demikian tuduhan Pembanding telah terbantahkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 8(delapan), Terbanding tegaskan yang sebenarnya terjadi tidak ada penawaran untuk menyewakan tanah yang di tempati Terbanding karena tanah tersebut milik Sumitro sesuai dengan bukti akta otentik (AO) yang dituangkan dalam AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996. Terbanding menolak dan menjelaskan dalam surat yang dikirimkan kepada Bapak Soehirman Gondokoesoemo melalui Saudara Aldi (Omnya Pembanding), perihal penjelasan sementara/balasan surat Saudara Aldi tanggal 23 Agustus 2005 yang di tanda tangani oleh Sumitro tanggal 26 Agustus 2005. Waktu/saat itu Saudara Aldi memang memberikan penawaran harga(membeli) tetapi Saya menolak dengan tegas bahkan saya sempat bertanya statusnya sebagai siapa Saudara Aldi itu...? dan saya menyarankan lebih baik kita bertemu dan bertatap muka langsung untuk bermusyawarah agar tidak salah faham (miss communication) dalam balasan surat saya yang saya kirim kepada Saudara Aldi. (Peristiwa diatas Terbanding telah menempati rumah sudah 6 tahun berjalan).
20. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 9(Sembilan), Perlu Terbanding tegaskan Yang sebenarnya terjadi pada tanggal 04 Februari 2011 Pembanding mengirim surat yang berisi agar Terbanding melakukan pengusiran/pengosongan tanah tersebut karena akan segera dilakukan pembangunan sesuai dengan batas yang ada dan memberikan tenggang waktu selama 2 bulan sampai dengan 31 Maret 2011. Dalam suratnya disampaikan tembusan kepada Camat Ciputat, Kepala Desa Sawah & Ketua RT. 01/ Rw. 02.Dalil yang diuraikan Pembanding, bukan merupakan bentuk musyawarah yang dilakukan oleh Pembanding secara kekeluargaan, melainkan bentuk tindakan sepihak (maunya sendiri) yang menyatakan bahwa kepemilikannya Pembanding merupakan “pemilik yang sah”. Demikian juga saya/Tergugat juga “Mengakui Sebagai pemilik yang sah”, Selanjutnya Terbanding mengajukan surat laporan pengaduan dan penyelesaian yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Sawah Bapak Naing, SE tertanggal 17 Februari 2011, selanjutnya bermusyawarah (yang isinya mengusir) dan tidak membuahkan hasil (nihil).
21. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 10 (sepuluh), Terbanding selain memiliki Akta Otentik AJB No. 46/Ciputat/2000 dan AJB No. 1661/Ciputat/1996 juga selalu membayar PBB untuk Tanah tersebut (obyek yang disengketakan), hal ini pun juga dilakukan oleh pemilik tanah sebelumnya yaitu ibu tiasih juga selalu membayar PBB untuk tanah



tersebut.(dari tahun 2000s/d 2017 demikian juga pembeli sebelumnya 1997s/d 1999 Bukti T-11a s/d 11v).

22. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 11 (sebelas), Perlu Terbanding tegaskan kembali kepada Pembanding maupun kuasanya, dalam menempati dan menguasai sebagian tanah yang dianggap milik Pembanding ini merupakan bentuk ketidak jelasan apa yang menjadi gugatannya, kerana tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding. Dimana dalam pembuktian tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding. Justru yang telah dilakukan Terbanding dalam hal memiliki/memperoleh dan menguasai tanah tersebut telah sesuai dengan mekanisme, prosedur dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
23. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 12 dan 13 (Dua Belas dan Tiga Belas), Perlu Terbanding tegaskan, Terbanding menolak dengan tegas untuk mengosongkan Tanah dan menyerahkannya kembali kepada Pembanding serta berkewajiban untuk mengganti kerugian kepada pembanding, karena Pembanding tidak mempunyai dasar Hukum (tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum) dikarenakan objek tanah yang dimiliki Terbanding berdasarkan AJB No. 46/Ciputat/2000 yang di peroleh dari Ahli Waris (Nari Binti Midun Misah) selaku penjual/pemilik asal hak atas tanah melalui Ibu Tasiah AJB No. 1661/Ciputat/1996.sehingga tuduhanyang menjadi dalil Pembanding telah jelas dan tegas dapat terbantahkan.
24. Menanggapi dalil Pembanding pada angka 14 (Empat Belas), Menanggapi perihal kerugian Materiil dan Immateriil. Bahwa dalil-dalil yang di didalilkan Pembanding diatas sungguh tidak berdasar, karena Tergugat memperoleh hak atas kepemilikan tanah yang sampai saat ini dimiliki, ditempati, dan dikuasai oleh Terbanding (selama 19 Tahun berjalan) berdasarkan akta otentik (AO) berupa AJB No. 1661/Ciputat/1996, Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 dengan Surat Keputusan tanggal 1 September 1995 No.594.4/SK.038-PPAT/1995 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang di maksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Daerah tingkat II Tangerang dan AJB No. 46/Ciputat/2000 Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Tangerang Tanggal 3 November 1998 No. 640-2153



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Ciputat. Dalil-dalil tersebut diatas merupakan bukti akta otentik (AO) yang Sah menurut Hukum.

Kerugian Materil:

Bahwa bila dilihat dari dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pembanding, maka tidak sesuai apa yang menjadi gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding. Dimana dalam uraian tidak terbukti sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding. Justru yang telah dilakukan Terbanding dalam hal memiliki/memperoleh dan menguasaitanah tersebut telah sesuai dengan prosedur mekanisme Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut diatas tidak menggambarkan secara jelas dan tegas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding.

Kerugian Immateriil:

Bahwa Terbanding menolak dengan tegas gugatan Pembanding pada point 14 perihal kerugian Immateriil, karena Terbanding bukan satu-satunya pelaku proses pembakaran sampah di wilayah sekitar rumah Pembanding. Dan hal ini pun sudah di hentikan oleh Tergugat semenjak 3 atau 4 tahun yang lalu, sejak gugatan pertamapun (pembakaran sampah) sudah tidak lagi dilakukan oleh Terbanding, karena sampah rumah tangga Terbanding sudah bekerja sama dengan petugas sampah perumahan Puri Kristal. Justru "sebaliknya" sampai dengan proses persidangan ini berjalan kegiatan pembakaran sampah masih tetap dilakukan di kediaman Pembanding yang dilakukan oleh pegawai Pembanding (Bpk Ujang /tukang kebon) yang waktu proses pembakaran dilakukan pagi atau sore hari dan kegiatan pembakaran sampah yang dilakukan di kediaman Pembanding juga diketahui warga masyarakat sekitar kediaman Pembanding. Proses pembakaran sampah ini lazim juga dilakukan oleh warga masyarakat sekitar rumah Pembanding (Kelurahan Sawah, khususnya di RT. 01 RW 02). Hal ini sesuai dengan fakta-fakta dipersidangan.

Pembakaran sampah yang masih dilakukan tetangga Pembanding (Rifat Helmy Sungkar) sampai dengan saat ini:

- Belakang rumah Pembanding (Keluarga Ahli Waris Bapak Samiyo yaitu Nama panggilan Ibu Sumiati (panggilannya Kusum), waktu pelaksanaan pembakaran pagi dan sore hari. (Bukti T-12b)



- Begitu Juga dilakukan oleh Bapak Timan belakang rumah Ibu Kusum, waktu pelaksanaan pembakaran pagi dan sore hari. (Bukti T-12 d).

Dalam menanggapi dalil Pembanding pada angka 14 (empat belas) perihal kerugian materiil dan immateriil yang diderita Pembanding, hal ini perlu mendapat penolakan dengan tegas. Karena jika Pembanding dalam perkara ini mengungkapkan mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, perlu dijelaskan secara jelas dan tegas oleh Terbanding Bahwa akibat gugatan yang diajukan Pembanding yang sudah berlangsung selama (3) kali, perihal tuduhan pihak Pembanding bahwa pihak Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan mengalami kerugian materiil dan immateriil. Dengan demikian sebaliknya nama baik Terbanding menjadi tercemar, pekerjaan dan usaha yang dimiliki keluarga terbanding menjadi terganggu, hubungan dengan tetangga menjadi terganggu, dan disamping itu Terbanding telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan juga pikiran. Maka tentu saja hal itu menimbulkan kerugian bagi Terbanding, oleh karena itu Terbanding menuntut ganti rugi kepada Pembanding Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah).

Bahwa jika diperinci kerugian Terbanding tersebut adalah:

- Kerugian materiil: Berupa tersitanya waktu Terbanding untuk mengurus perkara dengan harus membayar Konsultan Hukum, hal ini sudah berlangsung selama 3 (Tiga) kali Gugatan dan terganggunya urusan pekerjaan serta usaha yang sedang dibangun oleh keluarga Terbanding, jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).
- Kerugian immateriil: Berupa tercemarnya nama baik Terbanding, hubungan dengan tetangga menjadi terganggu, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

Dengan demikian sangatlah jelas kerugian yang dialami Terbanding, karena adanya Peristiwa hukum yang timbul akibat Gugatan Perkara Hukum yang diajukan oleh Pembanding mengakibatkan kerugian secara materiil dan immateriil bagi Terbanding. Sehingga sudah sepatutnya Pembanding harus membayar ganti rugi akibat perkara yang diajukannya.

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan fakta-fakta persidangan, tidak cukup bukti, alasan atau dasar hukum bagi Pembanding untuk mengajukan Permohonan banding oleh sebab itu Permohonan banding tersebut haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.



PETITUM

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding dahulu Tergugat memohon Kehadapan Yang Terhormat Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Banten di Banten berkenan Menjatuhkan Putusan Hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding/Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 126/PDT.G/2017/PN-TNG pada tanggal 19 Oktober 2017.
3. Menghukum Pemanding/ Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.
4. Menyatakan bahwa AJB No. 1661/Ciputat/1996 dan AJB No. 46/Ciputat/2000 adalah Sah secara Hukum dan dapat menjadi pedoman/dasar untuk proses permohonan pembuatan sertifikat yang diajukan oleh Terbanding atas tanah objek yang disengketakan.
5. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

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

- I. Tentang eksepsi Tergugat pada nomor 2 dan eksepsi Turut Tergugat pada nomor 1.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada nomor 2 (dua) dan eksepsi Turut Tergugat pada nomor 1 (satu) pada pokoknya adalah mengenaigugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada nomor 2 (dua) dan eksepsi Turut Tergugat pada nomor 1 (satu) tersebut yaitu tentang "gugatan Penggugat kurang pihak" yang pada pokoknya seperti tersebut di bawah ini.

Menimbang, bahwa tugas Hakim dalam penanganan perkara perdata adalah menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya, sehingga dengan demikian penanganan perkara harus seoptimal mungkin memperkecil kemungkinan sulitnya penyelesaian suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang berakhir dengan pelaksanaan putusan (eksekusi).

Menimbang, bahwa di dalam buku Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata Mahkamah Agung R.I. edisi tahun 2004 halaman 77 poin 2 disebutkan bahwa prinsip siapa yang digugat (yang menjadi Tergugat) adalah Penggugat yang menentukannya. Akan tetapi kadang-kadang Hakim mempertimbangkan apakah putusannya tersebut dapat dilaksanakan bilamana hanya Tergugat yang ditentukan oleh Penggugat tersebut yang digugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ini, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada petitum nomor 2 telah menuntut agar menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1365 KUH. Perdata, dan kemudian pada petitum nomor 3 telah menuntut supaya menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengosongan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 02854/Sawah dan Surat Ukur No. 65/Sawah/2009 atas nama Rifat Helmy Sungkar dalam tempo 30 hari sejak Putusan Pengadilan atas perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah membantahnya dengan mendalilkan bahwa Tergugat memiliki/menguasai tanah seluas 311 m2 yang menjadi obyek sengketa (persil 23 Blok 001 Girik Letter C No. 781 yang terletak di Desa Sawah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang (sekarang dikenal sebagai Jl. Garuda No. 66 RT. 01 RW. 02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan) dengan cara membeli dari TASIAH berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 46/Ciputat/2000 dikeluarkan/dibuat pada hari Senin tanggal 24 Januari 2000 yang ditandatangani oleh Drs. Hermansyah NIP 010.097.469. selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, sedangkan TASIAH membeli tanah dimaksud dari Nari Binti Midun Misah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 1661/Ciputat/1996 dikeluarkan/dibuat pada hari Senin tertanggal 21 Oktober 1996 yang ditandatangani oleh Drs.H. Wahidin Halim NIP 010130127 selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Ciputat



Kabupaten Tangerang, dengan demikian baik Penggugat maupun Tergugat masing-masing mempunyai alas hak yang berupa Akta Authentik dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, bahkan baik Penggugat maupun Tergugat juga membayar kewajiban berupa pajak bumi dan bangunan atas tanah yang dikuasainya tersebut, sehingga dalam perkara aquo kendati Penggugat mendalilkan bahwa gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun dalam kenyataannya yang terjadi adalah masalah sengketa kepemilikan.

- Bahwa dari jawab jinawab kedua belah pihak maupun dari keterangan saksi-saksi diperoleh fakta bahwa kendati SHM No. 184 atas nama Soehirman Gondokoesomo diperoleh pada tahun 1982, sedangkan Akta Jual Beli No. 46/Ciputat/2000 diperoleh pada tahun 2000, namun permasalahan ini muncul setelah adanya pengukuran rekonstruksi yang dilaksanakan pada tahun 2005.
- Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada nomor 1, 2, 3, 4, 5 dan 11 asal usul Sertifikat Hak Milik No. 184 dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang pada tanggal 16 Desember 1975 atas nama Hamzah, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 250/Jb/Agr/1975 tanggal 17 Februari 1975 dilakukan peralihan kepada T. Sutanto Joso, dan selanjutnya pada tanggal 13 April 1982 tanah tersebut dibeli oleh Soehirman Gondokoesomo yang merupakan kakek dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 972/JB/AGR/1982 tertanggal 13 April 1982 sehingga SHM 184 tercatat atas nama Soehirman Gondokoesomo, kemudian tanah seluas 2.530 m² tersebut sebagian telah didirikan rumah-rumah untuk karyawan Soehirman Gondokoesomo, dan sisanya seluas 1.974 m² telah dijual kepada Penggugat dengan Akta Jual Beli No. 116 tertanggal 12 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Widaningsih Ruslan, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang sehingga dikeluarkan SHM 02854 atas nama Rifat Helmy Sungkar (Penggugat).
- Bahwa dari pemeriksaan setempat yang Majelis Hakim laksanakan di lokasi obyek sengketa yang dihadiri oleh kedua belah pihak dan Kepala Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat yang mewilayahi tanah yang menjadi obyek sengketa berada, serta dari keterangan Kepala Kelurahan dan Catatan yang terdapat dalam Buku C yang ada di Kelurahan tersebut, diketahui bahwa awalnya tanah yang dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah milik Midun Bin Misah, dimana



Midun Bin Misah memiliki 2 bidang tanah kering (darat) yang tercatat dalam buku/letter C Persil 23 D III Kohir C 781, yakni:

- Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m².
- Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m².

Dan dalam Buku/letter C Blok 001 persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m² belum ada pencoretan/mutasi, sedangkan Buku/Letter C Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 7.930 m² sudah ada pencoretan/mutasi pada tanggal 29 Januari 1972 ke nomor 1752 atas nama Hamzah (selaku Kepala Desa Sawah saat itu).

- Bahwa Turut Tergugat selaku Instansi yang menerbitkan Sertifikat No. 184 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik No. 02854 atas nama Penggugat, setelah mempelajari data yuridis yang ada padanya maupun setelah mengadakan peninjauan untuk mengetahui data fisik yang ada di lapangan terhadap permasalahan hukum atas tanah obyek perkara antara Penggugat dan Tergugat telah mendapati ada pihak lain yang terlibat dan harus dimintakan pertanggung jawaban maupun ada pihak yang harus dilindungi hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya.
- Bahwa kendati penentuan subyek hukum Tergugat dalam suatu surat gugatan merupakan hak subyektif dari Penggugat, namun sebagaimana pertimbangan Majelis yang menyangkut subyek hukum di atas dan juga penanganan perkara perdata harus seoptimal mungkin memperkecil kemungkinan sulitnya penyelesaian suatu perkara yang berakhir dengan pelaksanaan putusan serta demi tuntasnya perkara tersebut, maka menurut hemat Majelis oleh karena tanah dan rumah yang menjadi obyek perkara yang dikuasai oleh Tergugat seluas 311 m² yang berlokasi di Jl. Garuda No. 66 RT. 01 RW. 02 Kelurahan Sawah Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan diperoleh dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No. 46/Ciputat/2000 tanggal 24 Januari 2000 dari Tasiah selaku penjual, yang berasal dari Buku/Letter C Blok 001 Persil 23 D III Kohir C 781 luas tanah 4.770 m², dan kepemilikan TASIAH berdasarkan pembelian dari Nari Binti Midun Misah (selaku ahli waris) sebagaimana Akta Jual Beli No. 1661/Ciputat /1996 tanggal 21 Oktober 1996, maka seharusnya pihak penjual yang dalam hal ini adalah Tasiah dan Nari Bin Midun



Misah dan pihak lain yang dipandang perlu untuk diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat telah mengandung cacat hukum "plurium litis consortium", pendapat Majelis ini bersesuaian dengan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 136 K/Sip/1962 tanggal 13 Oktober 1964.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang subyek hukumnya atau tidak lengkap subyek hukumnya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat nomor 2 yaitu gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), dan eksepsi Turut Tergugat nomor 1 mengenai plurium litis consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat) adalah tepat dan beralasan, oleh karenanya dapat diterima serta dikabulkan.

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat selengkapny adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkalnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, telah ternyata bahwa eksepsi Tergugat pada nomor 2 dan eksepsi Turut Tergugat pada nomor 1 dinyatakan tepat dan beralasan, sehingga eksepsi tersebut diterima dan dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada nomor 2 dan eksepsi Turut Tergugat pada nomor 1 tersebut tepat dan beralasan sehingga eksepsi tersebut dapat diterima dan dikabulkan, maka menurut pendapat Majelis Hakim pokok perkara dalam gugatan ini tidak perlu dipertimbangkan dan dibuktikan lagi, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29Desember 1998.

III. DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan gugatan rekonvensi sehingga dalam gugatan rekonvensi status Tergugat menjadi Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berubah menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi ada karena adanya gugatan konvensi oleh karena itu segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi juga merupakan bagian pertimbangan didalam gugatan rekonvensi.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan hukum dalam Konvensi sebagaimana diuraikan di atas telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima, maka sebagai konsekuensi hukumnya secara formalitas gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi tersebut haruslah dinyatakan pula tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang menyatakan: *"Karena gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, sedangkan gugatan Konvensi dinyatakan tidak diterima (belum diperiksa pokok perkaranya), maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensinya diperiksa/diputus"*.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan gugatan rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017 tersebut, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak 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 yang berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan eksepsi Turut Tergugat nomor 1 mengenai plurium litis consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat). Hal yang sama juga terdapat pada gugatan Rekonvensi karena gugatan rekonvensi dasarnya adalah gugatan konvensi tersebut. Oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding. Kecuali mengenai biaya perkara harus diperbaiki dengan menambah pertimbangan bahwa biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah.

Menimbang bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding di dalam Memori Bandingnya, maupun keberatan Terbanding sehubungan dengan tuntutan di dalam gugatan rekonvensi tersebut tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, maka Memori Banding dan kontra memori banding tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar, sehingga harus dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang bahwa karena Penggugat Dalam Konvensi sebagai Pembanding dipihak yang kalah, maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah yang tersebut dalam amar putusan ini.

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan "tidak dapat diterima", maka Penggugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara Dalam Rekonvensi yang hingga saat ini ditaksir N I L L.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, dan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 126/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 19 Oktober 2017 yang dimohonkan banding.
3. Menghukum PEMBANDING semula Penggugat Dalam Konvensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Dalam Rekonvensi – Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir N I H I L.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari **Senin tanggal 21 Mei 2018** oleh kami: Dr.H. NARDIMAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, BENAR KARO—KARO, S.H., M.H., dan MASRUDDIN CANIAGO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini **Rabu tanggal 30 Mei 2018** oleh Hakim Ketua didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **IDHAM CHOLIQ, S.H.** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

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

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

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

PANITERA PENGGANTI

IDHAM CHOLIQ, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
- Jumlah -----	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)