



PUTUSAN
Nomor 23/PDT/2018/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. H. Tanan Bin Eli**, lahir di Tangerang, 7 september 1965, Kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, alamat Kp. Bonisari, Rt.002/002, Desa Bonisari, Kec. Pakuhaji, Kab. Tangerang Banten;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I/semula Tergugat I;
- 2. Salim Bin Eli**, lahir di Tangerang, 16 Juli 1955, kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Buruh harian lepas, alamat Kp. Bonisari, Rt.002/003, Desa Bonisari, Kec. Pakuhaji, Kab. Tangerang Banten;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II/semula Tergugat II;
- 3. Sali Bin Eli**, lahir di Tangerang, 01 Januari 1958, kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan pedagang, alamat Kp. Gintung, Rt.001/001, Desa Gintung, Kec. Sukadiri, Kab. Tangerang Banten;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding III/semula Tergugat III;
- 4. Sarnin Bin Eli**, lahir di Tangerang, 01 Januari 1962, Kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan pedagang, alamat i Kp. Pelonco, Rt.002/002, Desa Bonisari, Kec. Pakuhaji, Kab. Tangerang Banten;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV/semula Tergugat IV ;
Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama : Arif Hakim, S.H., Advokat, beralamat di Kampung Bonisari RT.002/003, Kecamatan Pakuhaji, kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2017, yang didaftarkan di

Halaman - 1 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Agustus 2017 Nomor : 1740/Sk.Pengacara/2017/ PN.Tng, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding/semula Para Tergugat;

Lawan :

- 1. Rina Sari Lasut,** Lahir di Jakarta, 05 Desember 1980, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Kp. Pisangan Periuk, Rt.001.005, Desa Kayu Agung, Kec. Sepatan, Kab. Tangerang Banten; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Diding Taryadi, SH. beralamat di Jl. Biola Blok P No.3, Komplek Garuda Cipondoh, Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Oktober 2017 Nomor : 2221/Sk.Pengacara/2017/ PN.Tng, selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula Penggugat;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia** cq. Kementrian Dalam Negeri cq.Pemerintah Provinsi Banten cq. Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Camat Kecamatan Pakuhaji; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 23/PEN/PDT/2018/PT.BTN, tanggal 8 Februari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

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

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Desember 2016 dalam Register Nomor 914/Pdt.G/2016/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman - 2 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penggugat adalah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas tanah darat yang terletak di Kp. Bonisari Rt. 001/ Rw. 003 Desa Bonisari Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten seluas 1.508 M2 (seribu lima ratus delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat pemberitahuan pajak tergugat pajak bumi dan bangunan nomor objek pajak : 36.19.151012.003.0181.0 dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.827 tahun 2015 tanggal 14 Agustus 2015 (terlampir) ;
2. Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah milik Aman Laut dan Tari ;
 - Sebelah timur : Tanah milik Idi ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Ikhwanudin ;
 - Sebelah barat : Jalan Desa Bonisari ;
3. Bahwa ternyata diatas tanah milik Penggugat tersebut masih ada 2 (dua) kuburan orang tua para Tergugat yaitu almarhum ELI Bin GANYONG dan almarhum SANI Binti SAAT, yang belum dibongkar, diangkat atau dipindahkan ketempat pemakaman lain oleh para Tergugat ;
Membiarkan kuburan kedua orang tua para tergugat yang masih berada Terkubur ditanah milik Penggugat tersebut adalah merugikan Penggugat dan ini jelas-jelas para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Bahwa sebelum pihak para Tergugat telah bersedia akan membongkar, mengangkat dan memindahkan kuburan kedua orang tuanya tersebut ke tempoat pemakaman yang dikehendaki oleh poara Tergugat atau tempat pemakaman umum lainnya diwilayah kecamatan Paku Haji Kabupaten Tangerang Banten ;
5. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menyampaikan teguran dan permohonan kepada para Tergugat untuk supaya segera memindahkan kuburan kedua orang tuanya tersebut. Namun sampai dengan gugatan ini diajukan (sudah 1 tahun 3 bulan) pihak para Tergugat belum juga membongkar, menganghkat dan memindahkan kuburan kedua orang tuanya tersebut ke tempat pemakaman yang dikehendaki oleh para Tergugat atau tempat pemakaman umum lainnya di wiliyah Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten ;
6. Bahwa atas perbuatan para Tergugat (tidak membongkar, tidak mengangkat dan atau memindahkan kuburan kedua orang tuanya tersebut ke tempat pemakaman yang dikehendaki oleh para Tergugat atau tempat pemakaman umum lainnya di wiliyah Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten

Halaman - 3 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



maka pihak nyata-nyata mengalami kerugian materiil dimana pihak Penggugat tidak bisa menjual kepada pihak lain. Calon pembeli banyak yang mengurungkan niatnya untuk membeli tanah dan bangunan rumah tersdebut gara-gara masih ada kibiran yang berada di tanah tersebut ;

7. Bahwa atas perbuatan para Tergugat tersebut maka Penggugat mengalami kerugian materiil. Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.360.000.000., (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Disewakan pertahun : Rp.30.000.000., x 2 tahun = Rp. 60.000.000.,
Biaya pengacara : Rp.50.000.000., x 2 tahun = Rp.100.000.000.,
Keuntungan yang bakal diperoleh bila dijual = Rp.200.000.000.,
Jumlah = Rp.360.000.000.,

8. Bahwa sehubungan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.360.000.000., (tiga ratus enam puluh juta rupiah) tersebut diatas maka sangat beralasan untuk supaya penggugat merasa terjamin haknya kembali yaitu mohon terlebih dahulu supaya Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) ;

Sita jaminan/ Consevatoir beslag terhadap barang barang tidak bergerak milik para Tergugat yaitu berupa tanah dan rumah milik sdr. SALIM Bin ELI yang beralamat di Kp. Bonisari Rt.002/ Rw. 003 Desa Bonisari Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tanagerang Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah barat : Tanag milik Apsah Asnan ;
- Sebelah utara : Tanah milik Edi Edet ;
- Sebelah Timur : Jalan Desa
- Sebelah selatan : Tanah milik Sarifah Dani ;

Dengan SPPT No. 361915101200301910 dengan luas : 555 m2 (lima ratus lima puluh lima meter persegi) ;

Maka segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang-barang tidak bergerak yaitu berupa tanah dan rumah milik sdr. SALIM Bin ELI yang beralamat di Kp. Bonisari Rt. 002/ Rw. 003 Desa Bonisari Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat : Tanah milik Apsah Asnan ;

Sebelah utara : Tanah milik Edi Edet ;

Sebelah Timur : Jalan Desa

Sebelah selatan : Tanah milik Sarifah Dani ;

Dengan SPPT No. 361915101200301910 dengan luas : 555 m2 (lima ratus lima puluh lima meter persegi) ;

3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah darat yang terletak di Kp. Bonisari Rt. 001/ Rw. 003 Desa Bonisari Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten seluas 1.508 M2 (seribu lima ratus delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan nomor objek pajak : 36.19.151.012.003.0181.0 dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 827 tahun 2015 tanggal 14 Agustus 2015 ;
4. Menyatakan dengan membiarkan kuburan kedua orang tua para Tergugat yang masih berada terkubur di tanah milik Penggugat tersebut adalah perbuatan yang merugikan Penggugat dan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum para Tergugat untuk membongkar, mengangkat dan memindahkan kuburan kedua orang tuanya para Tergugat tersebut di atas nama almarhum ELI Bin GANYONG dan almarhumah SANI Binti SAAT yang masih berada terkubur di tanah milik Penggugat ke tempat pemakaman yang dikehendaki oleh para Tergugat atau ke tempat pemakaman umum lainnya di wilayah kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp.360.000.000., (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan sekaligus seketika dan tunai ;
7. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding ;

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain ;

SUBSIDIAR :

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

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

Halaman - 5 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat karena dalam gugatannya penggugat sma sekali tidak menyebutkan dari mana Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa, siapa pihak penjual dan pembelinya, siapa PPATnya. Dan sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat I (satu) sebagai ahli warisnya dan Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada penggugat. Bahwa dengan demikian Tergugat I (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa ;
2. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angkat 1 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 2 ini ;
3. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka gugatan penggugat. Karena tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat 1 (satu) sebagai ahli warisnya dan tergugat 1 (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, serta Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat 1 (satu) membiarkan almarhu Eli Bin Ganyong dan Sani Binti Saat tetap dalam kuburan di tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum ;
4. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 4 ini ;
5. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut diatas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 5 ini;
6. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut diatas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 6 ini ;
7. Bahwa tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 7 gugatan penggugat. Karena kerugian materiil Rp.30.000.000 x 2 tahun = Rp.60.000.000., apabila tanah disewakan adalah kerugian yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan. Kerugian materiil Rp.50.000.000., x 2 perkara = Rp.100.000.000,- untuk biaya pengacara adalah kerugian yang tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, karena tidak ada keharusan/ kewajiban bagi Penggugat untuk menggunakan jasa pengacara. Keuntungan Rp.200.000.000,- yang bakal diperoleh bila tanah sengketa dijual adalah keuntungan yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan ;

Halaman - 6 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



8. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 7 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 8 ini

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Jawaban Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat karena dalam gugatannya penggugat sama sekali tidak menyebutkan dari mana Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa, siapa pihak penjual dan pembelinya, siapa PPATnya. Dan sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat I (satu) sebagai ahli warisnya dan Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada penggugat. Bahwa dengan demikian Tergugat I (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa ;
2. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angkat 1 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 2 ini ;
3. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka gugatan penggugat. Karena tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat 1 (satu) sebagai ahli warisnya dan tergugat 1 (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, serta Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat 1 (satu) membiarkan almarhu Eli Bin Ganyong dan Sani Binti Saat tetap dalam kuburan di tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum ;
4. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 4 ini ;
5. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 5 ini ;
6. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 6 ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 7 gugatan penggugat. Karena kerugian materiil Rp.30.000.000 x 2 tahun = Rp.60.000.000., apabila tanah disewakan adalah kerugian yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan. Kerugian materiil Rp.50.000.000., x 2 perkara = Rp.100.000.000,- untuk biaya pengacara adalah kerugian yang tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, karena tidak ada keharusan/ kewajiban bagi Penggugat untuk menggunakan jasa pengacara. Keuntungan Rp.200.000.000,- yang bakal diperoleh bila tanah sengketa dijual adalah keuntungan yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan ;
8. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 7 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 8 ini

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Jawaban Tergugat III :

1. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat karena dalam gugatannya penggugat sama sekali tidak menyebutkan dari mana Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa, siapa pihak penjual dan pembelinya, siapa PPATnya. Dan sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat I (satu) sebagai ahli warisnya dan Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada penggugat. Bahwa dengan demikian Tergugat I (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa ;
2. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angkat 1 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 2 ini ;
3. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka gugatan penggugat. Karena tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat 1 (satu) sebagai ahli warisnya dan tergugat 1 (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, serta Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat 1 (satu) membiarkan almarhu Eli Bin Ganyong dan Sani Binti Saat tetap dalam kuburan di tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum ;

Halaman - 8 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mohon segalah hal yang telah diurik dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 4 ini ;
5. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dinggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 5 ini;
6. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut diatas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 6 ini ;
7. Bahwa tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 7 gugatan penggugat. Karena kerugian materiil Rp.30.000.000 x 2 tahun = Rp.60.000.000., apabila tanah disewakan adalah kerugian yang ilussioner/ hanya ada dalam khayalan. Kerugian materiil Rp.50.000.000., x 2 perkara = Rp.100.000.000,- untuk biaya pengacara adalah keruigian yang tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, karena tidak ada keharusan/ kewajiban bagi Penggugat untuk menggunakan jasa pengacara. Keuntungan Rp.200.000.000,- yang bakal diperoleh bila tanah sengketa dijual adalah keuntungan yang ilussioner/ hanya ada dalam khayalan ;
8. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 7 tersebut dia atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 8 ini ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Jawaban Tergugat IV :

1. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat karena dalam gugatannya penggugat sma sekali tidak menyebutkan dari mana Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa, siapa pihak penjual dan pembelinya, siapa PPATnya. Dan sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat I (satu) sebagai ahli warisnya dan Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada penggugat. Bahwa dengan demikian Tergugat I (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa ;

Halaman - 9 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angkat 1 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 2 ini ;
3. Bahwa Tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka gugatan penggugat. Karena tanah sengketa adalah harta peninggalan milik almarhum Eli Bin Ganyong yang jatuh waris kepada Tergugat 1 (satu) sebagai ahli warisnya dan tergugat 1 (satu) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, serta Tergugat 1 (satu) tidak pernah menjual kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat 1 (satu) membiarkan almarhu Eli Bin Ganyong dan Sani Binti Saat tetap dalam kuburan di tanah sengketa adalah bukan perbuatan melawan hukum ;
4. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 4 ini ;
5. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 5 ini ;
6. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 3 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 6 ini ;
7. Bahwa tergugat 1 (satu) menolak dan keberatan terhadap posita angka 7 gugatan penggugat. Karena kerugian materiil Rp.30.000.000 x 2 tahun = Rp.60.000.000., apabila tanah disewakan adalah kerugian yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan. Kerugian materiil Rp.50.000.000., x 2 perkara = Rp.100.000.000,- untuk biaya pengacara adalah kerugian yang tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, karena tidak ada keharusan/ kewajiban bagi Penggugat untuk menggunakan jasa pengacara. Keuntungan Rp.200.000.000,- yang bakal diperoleh bila tanah sengketa dijual adalah keuntungan yang ilusioner/ hanya ada dalam khayalan ;
8. Mohon segala hal yang telah diuraikan dalam jawaban angka 7 tersebut di atas dianggap telah diulang dan diuraikan kembali dalam jawaban angka 8 ini

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman - 10 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Jawaban Turut Tergugat :

A. DALAMEKSEPSI.

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang mendasar. Bahwa Penggugat telah mendasar dalam gugatan dengan menyaratkan diri turut tergugat yakni PPATS Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang, dengan penyebut Indentitas turut tergugat tersebut, maka yang menjadi Subjek dalam jabatan turut tergugat sebagai PPATS Kecamatan pakuhaji dan bukan dalam kapasitas Turut Tergugat sebagai pribadi. Bahwa karena subjek Turut Tergugat adalah sebagai PPATS Kecamatan Pakuhaji, maka gugatan penggugat terhadap turut tergugat adalah gugatan yang mendasar ;

B. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa yang turut tergugat mengemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
Bahwa dalam pokok perkara pihak turut tergugat akan memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa AJB No. 827/ 2015 tanggal 14 Agustus 2015 telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli tanah dengan alasan sebagai berikut :
 - Menerangkan AKTA Pembagian hak Bersama (APHB) No.274/ 2014 tanggal 20 (dua puluh) bulan Maret 2014 (dua ribu empat belas) berikut penduduknya telah lengkap dan sempurna ;
 - Berikut kami lampirkan :
 - TT-1. Berupa foto copy surat pernyataan ahli waris dari mendiang almarhum ELI dan almarhum SANI dan ditanda tangani oleh para Ahli Waris ;
 - TT-2. Berupa foto copy KTP atas nama SALIM Bin ELI, selaku Ahli Waris ;
 - TT-3. Berupa foto copy KTP atas nama SALI Bin ELI selaku Ahli Waris;
 - TT-4. Berupa foto copy KTP atas nama SARNIN Bin ELI, selaku Ahli Waris ;
 - TT-5. Berupa foto copy KTP atas nama H. TANAN Bin ELI, selaku ahli waris ;
 - TT-6. Berupa foto copy surat kuasa waris, dari ahli waris tersebut sepakat bersama untuk menguasai penuh kepada :
 - SALIM Bin ELI, bertindak untuk menandatangani atas nama almarhum ELI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AKTA pembagian hak bersama (AKTA WARIS) yang diberikan kepada saudara H. TANAN ;
- TT-7. Berupa foto copy SPPT No.36.19.151.012.003.0181 atas nama TANAN ;
- TT-8. Berupa foto copy bukti pembayaran lunas Bank BJB (tanda terima setoran pajak BJB) ;
- TT-9. Berupa foto copy surat keterangan kematian Nomor : 474.3/24/Bns/2014 atas nama almarhum ELI Bin GANYONG tertanggal 10 Maret 2014 ;
- TT-10. Berupa foto copy surat keterangan kematian Nomor. 474.3/Bns/2014 atas nama almarhumah SANI Binti SAAT tanggal 19 Maret 2014 ;
- TT-11. Berupa foto copy surat pernyataan waris (APHB) tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh SALIM Bin ELI selaku pemberi waris kepada H. TANAN Bin ELI selaku penerima waris yang diketahui oleh kepala Desa Bonisari kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten (sdr. SUTISNA) ;
- TT-12. Berupa foto copy surat pernyataan tidak sengketa tanggal 13 Maret 2014, yang dibuat dan ditanda tangani oleh SALIM Bin ELI (bertindak untuk dan atas nama ELI Almarhum) yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA) ;
- TT-13. Berupa foto copy surat kebenarasn tanda tangan/cap jempol tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh SALIM Bin ELI selaku pemberi waris dan H. TANAN Bin ELI selaku Penerima waris yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA) ;
- TT-14. Berupa foto copy surat persetujuan keluarga tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh saudara SARNIN Bin ELI yang disaksikan oleh saksi-saksi ahli waris ELI Bin GANYONG (Salim Bin Eli, Sali Bin Eli dan H. Tanan Bin Eli) yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA) ;
- TT-15. Berupa foto copy surat pernyataan batas tanah belum bersertipikat dan terima luas yang dibuat dan ditanda tangani oleh SALIM Bin ELI selaku pemberi waris yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA) ;

Halaman - 12 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



- TT-16. Berupa foto copy berita acara menghadap No. 594/12.Kec.Pkh/2014 tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh SALIM Bin ELI (Bertinda untuk atas nama ELI almarhum) selaku pemberi waris dengan H. TSANAN Bin ELI selaku penerima waris yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA);
- TT-17. Berupa foto copy surat keterangan gambar tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh SALIM Bin ELI (bertinda untuk atas nama ELI Almarhum) selaku pemberi waris dengan H. TANAN Bin ELI selaku penerima waris yang diketahui oleh Kepala Desa Bonisari (sdr. SUTISNA) ;
- TT-18. Berupa foto copy keterangan tanah tertanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bonisari (SUTISNA) ;
- TT-19. Berupa foto copy buku induk Desa atas nama ELI Bin GANYONG ;
- TT-20. Berupa foto copy Gambnar Ukur tertanggal 10 Pebruari 2014 dengan petugas ukur Bapak Haerudin ;
- TT-21. Berupa foto copy pada saat sdr. SALIM Bin ELI menandatangani surat-surat yang diperlukan kaitannya dengan Akta Pembagian Harta Bersama No.274/ 2014 ;
- TT-22. Berupa foto copy pada saat sdr. SARNIN Bin ELI menandatangani surat-surat yang diuperlukan kaitannya dengan Akta Pembagian Hak Bersama No.274/2014 ;
- TT-23. Berupa foto copy pada saat sdr. SALI Bin ELI menandatangani surat-surat yang diperlukan kaitannya dengan Akta Pembagian Hak Bersama No. 274/ 2014 ;
- TT-24. Berupa foto copy pada saat sdr. H. TANAN Bin ELI menandatangani surat-surat yang diperlukan kaitannya dengan Akta pembagian Hak Bersama No. 274/ 2014 ;
- II. Maka segala apa yang terurai diatas Tururt Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis hakim Pemeriksa Perkara Perdata ini berkenan memutuskan :
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.827/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 adalah sah dan telah mempunyai kekuatan hukum ;
 - Menyatakan bahwa Penggugat (sdr. RINA SARI LASUT) adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah aatas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 1508 M2 yang berdiri bangunan seluas 78 M2 yang terletak di Kampung Bonisari Rt. 001/ Rw. 003 Desa Bonisari Kecamatan Pakuhaji Kabupaten Tangerang Banten ;

Apabila Majelis Hakim pendapat lain maka dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 914/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah darat yang terletak di Kp. Bonisari, RT.001/RW.003, Desa Bonisari, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang banten, seluas ± 1.508 m2 (seribu lima ratus delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Nomor obyek pajak :36.19.151.012.003-0181.0 dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Jual Beli no.827 Tahun 2015 tanggal 14 Agustus 2015;
3. Menyatakan Tergugat I, II,III, dan IV melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, II, III,dan IV untuk membongkar, mengangkat dan memindahkan kuburan kedua orang tua mereka (almarhum Eli bin Ganyong dan almarhumah Sani binti Saat) yang sampai dengan saat ini berada di tanah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.5.601.000,00., (lima juta enam ratus satu ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding No.914/Pdt.G/2016/PN.Tng Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2017 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.914/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 3 Agustus 2017. Permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Penggugat pada tanggal 28 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2017;

Halaman - 14 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor : 914/Pdt.G/2016/PN.Tng, para pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, masing-masing pada tanggal 4 Januari 2018;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan dalam perkara perdata Nomor 914/Pdt.G/2016/PN.Tng diucapkan pada tanggal 3 Agustus 2017. Kuasa Hukum Para Tergugat menyatakan banding pada tanggal 18 Agustus 2017.

Sehubungan dengan hal tersebut, Kuasa Hukum Terbanding/semula Penggugat dengan surat Nomor 28/TA/II/2018 tanggal 28 Februari 2018 perihal mohon tidak diterima banding dari Para Pembanding, pada pokoknya menyatakan keberatan karena Para Pembanding terlambat mengajukan banding, dalam arti diajukan lewat waktu 14 (empat belas) hari ditentukan undang-undang, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 permohonan banding diajukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan, artinya dalam perkara ini hari ke 14 jatuh pada tanggal 17 Agustus 2017. Sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa apabila hari terakhir tersebut jatuh pada hari libur/ahad, maka permohonan banding diperkenankan diajukan pada hari ke 15. Dengan demikian permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus dalam tingkat banding, Para Pembanding/semula Para Tergugat tidak ada mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Banten membaca dan mempelajari berkas perkara perdata dari Berita Acara Persidangan, bukti-bukti dari kedua belah pihak beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 914/ Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 ternyata tidak ada hal-hal yang baru dan relevan serta perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan pada tingkat banding sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat

Halaman - 15 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar hukum dalam pertimbangan putusan Hakim Pengadilan Tinggi pada pemeriksaan di tingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 914/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 dapat dipertahankan dan oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tetap dipihak yang kalah baik ditingkat pertama maupun tingkat banding, maka ia dihukum untuk membayar semua biaya perkara pada kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan dan mengingat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/semula Para Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 914/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 3 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/semula Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 19 Maret 2018, oleh kami lersyaf, S.H., sebagai Ketua Majelis, Daniel Rimpan, S.H. dan H. Erlin Hermanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 22 Maret 2018 oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Drs. Enday Hidayat, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten,

Halaman - 16 - dari 17 Putusan Nomor 23/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

DANIEL RIMPAN, S.H.

IERSYAF, S.H.

Ttd.

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

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Drs.ENDAY HIDAYAT, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. MateraiRp	6.000,-
2. RedaksiRp	5.000,-
3. AdministrasiRp	139.000,-
J u m l a hRp	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)