



PUTUSAN

Nomor 166/PDT/2017/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUHERMAN MIHARDJA, S.H., M.H., dalam hal ini memberi kuasa hukum kepada JUDA K. SEMBIRING, S.H., Advokat/Pengacara, beralamat di Wisma A Rachim Lt. 2 Jalan Suryapranoto No. 83 Harmoni, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2016 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Nomor : 617/SK. Pengacara/2016/PN.TNG, tanggal 15 April 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

L a w a n

1. **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.**, dalam hal ini diwakili oleh Ir. GATOT SETYOWALUYO selaku Direktur, berkedudukan di CBD Emerald Blok CE/A No. 1 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang Selatan, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa hukum kepada NOVIO MANURIM ZOVITO SIMANUNGKALIT, S.H., M.H. dan ARIF NUGROHO S, S.H., Advokat, beralamat di Gedung Jaya 4th Floor, Jalan M.H. Thamrin No. 12 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 080/JRP-DIR/HKM-SK/III/2017 tanggal 22 Maret 2017 yang telah terdaftar pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 860/SK.Pengacara/2017/PN.TNG. tanggal 20 April 2017;
2. **BUPATI TANGERANG**, beralamat di Jalan H. Somawinata No. 1 Tangerang Banten;
3. **WALIKOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Jalan Raya Siliwangi No. 1 Pamulang Barat, Kota Tangerang Selatan;
4. **LURAH PONDOK AREN**, beralamat di Jalan Raya Pondok Aren No. 1 Tangerang;
5. **Sdr. KUNTUM HAERONI**, mantan Staff Kelurahan Pondok Aren, beralamat di Jalan Angsana RT. 01/RW. 07, Perumahan Arinda Permai 2,

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



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

Pondok Aren Indah , Kelurahan Pondok Aren, Tangerang Selatan;

6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Banten;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN, beralamat di Ruko Golden Road Blok C-27 No. 59-61, BSD Serpong, Tangerang Selatan, Banten;
Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT**;

D A N

1. Sdri. SUMIATI Binti HASAN KATONG, beralamat di Kampung Baru Ulujami, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Ukujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan;

2. Sdri. SUHANDA Bin HASAN KATONG, beralamat di Kampung Baru Ulujami, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Ukujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan;

3. Sdri. RATNA Binti HASAN KATONG, beralamat di Kampung Baru Ulujami, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Ukujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan;

4. Sdr. INDRA PURNAMA Bin HASAN KATONG, beralamat di Kampung Baru Ulujami, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Ukujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan;

5. Sdri. ASTI ASTUTI Binti HASAN KATONG, beralamat di Kampung Baru Ulujami, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Ukujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERBANDING semula PARA TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 13 Desember 2017 Nomor 166/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 15 April 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara No 293/Pdt.G/2016/PN.Tng, tertanggal 15 April 2016, telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang Ahli Waris (Alm) SURYA MIHARDJA yang semasa hidupnya dikenal sebagai pebisnis asset property yang pernah bermitra dengan (Alm) HASAN KATONG;
2. Bahwa diketahui pada sekitar tahun 1984 – 1985, (Alm) HASAN KATONG telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa/Kel. Pondok Aren, Kecamatan Pondo Aren, Kabupaten Tangerang, seluas \pm 4.367 M², yaitu berdasarkan atas keberadaan dokumen bukti berupa :

- a. Akta Jual Beli No. 2102/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Nuriyah binti Kundul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. 1832, seluas 1.250 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

- b. Akta Jual Beli No. 2103/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Tiharoh binti Djisam selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a S.III Kohir No. 762, seluas 232 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan H. Leman;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Agus Kaswoyo;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah H. Basri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Basri;

- c. Akta Jual Beli No. 2104/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. S.III Kohir No. 1279,



seluas 519 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Ibrahim Masna;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Leman;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Raman Kaman;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Tiha;

d. Akta Jual Beli No. 93/Agr/JB/1985 tanggal 16 Februari 1985, antara Nuriyah Kunul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. C 1832, seluas 1.050 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

e. Akta Jual Beli No. 102/Agr/JB/1985 tanggal 19 Februari 1985, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 38 S.I Kohir No. C 676, seluas 1.316 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Asan Katong;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Soda Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Imih Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Asan Katong;

3. Bahwa dalam bidang-bidang tanah sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, selanjutnya pada sekitar tahun 1996, (Alm) Hasan Katong telah melakukan Transaksi Pengikatan Jual Beli secara lisan dengan (Alm) Surya Mihardja, untuk menjual kembali tanah-tanah tersebut di atas seluas 4.367 M² dengan harga sebesar Rp 60.000,-/M²;
4. Bahwa atas transaksi Pengikatan Jual Beli secara lisan tersebut telah dibayar lunas oleh (Alm) Surya Mihardja (ic. Orang tua Penggugat) berdasarkan :
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 26 Agustus 1996, sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 26 Agustus 1996, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 5 September 1996, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 1 Oktober 1996, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 2 November 1996, sebesar Rp 9.000.000,- (sembilan juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 2 Desember 1996, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 6 Desember 1996, sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 30 Desember 1996, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 1 Februari 1997, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 23 Maret 1997, sebesar Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 20 Mei 1997, sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 15 Juni 1997, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 19 Juni 1997, sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 27 Juni 1997, sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 1 Agustus 1997, sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 27 Agustus 1997, sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Kwitansi tanggal 25 September 1997, sebesar Rp 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 11 Oktober 1997, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 4 Desember 1997, sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 14 Desember 1997, sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 5 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kas Bon tanggal 23 Desember 1997, sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - Kas Bon tanggal 26 Januari 1998, sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - Kas Bon tanggal 24 Februari 1998, sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
 - Kas Bon tanggal 16 Maret 1998, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)
 - Kas Bon tanggal 8 April 1998, sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 4 Agustus 1998, sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 10 Desember 1998, sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 15 Desember 1998, sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari Penggugat tanggal 15 Desember 1998, sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari (Alm) Surya Mihardja tanggal 15 Desember 1998, sebesar Rp 400.000,- (empat ratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari Penggugat tanggal 11 Januari 1999, sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari Penggugat tanggal 11 Januari 1999, sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari Penggugat tanggal 22 Januari 1999, sebesar Rp 1.720.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
 - Kwitansi Pembayaran dari Penggugat tanggal 29 Januari 1999, sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - Sehingga total pembayaran (Alm) Surya Mihardja (ic. orangtua Penggugat) kepada (Alm) Hasan Katong adalah sebesar Rp 247.420. 000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
5. Bahwa keberadaan Transaksi Pengikatan Jual Beli secara lisan tersebut di atas, telah diakui pula secara tegas oleh para Turut Tergugat selaku ahli waris (Alm) Hasan Katong yaitu berdasarkan atas keberadaan Surat Kuasa tanggal 26 Januari 1999 dan Surat Pernyataan tanggal 19 September 2013, yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II selaku salah seorang ahli waris dan Penerima Kuasa dari (Alm) Hasan Katong lainnya;
6. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluas $\pm 4.367 \text{ M}^2$ berdasarkan atas keberadaan 5 (lima) Akta Jual Beli

Halaman 6 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



yang tercatat a/n (Alm) Hasan Katong dan telah dibeli sesuai dengan keberadaan Kwitansi-kwitansi pembayaran tanah yang dilakukan oleh (Alm) Surya Mihardja dan keberadaan Surat Kuasa tanggal 26 Januari 1999 jo. Surat Pernyataan tanggal 19 September 2013;

7. Bahwa namun demikian, mengingat keberadaan Transaksi Pengikatan Jual Beli secara lisan tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli oleh (Alm) Hasan Katong dan (Alm) Surya Mihardja (ic. orangtua Penggugat), maka oleh Penggugat melalui Notaris Kaswanda, S.H. telah diserahkan dokumen asli Akta Jual Beli yang dimiliki oleh (Alm) Hasan Katong dari para Penjual tanah sebelumnya, yaitu :

- a. Akta Jual Beli No. 2102/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Nuriyah binti Kundul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. 1832, seluas 1.250 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

- b. Akta Jual Beli No. 2103/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Tiharoh binti Djisam selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a S.III Kohir No. 762, seluas 232 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan H. Leman;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Agus Kaswoyo;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah H. Basri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Basri;

- c. Akta Jual Beli No. 2104/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. S.III Kohir No. 1279, seluas 519 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Ibrahim Masna;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Leman;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Raman Kaman;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Tiha;



d. Akta Jual Beli No. 93/Agr/JB/1985 tanggal 16 Februari 1985, antara Nuriyah Kunul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. C 1832, seluas 1.050 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

e. Akta Jual Beli No. 102/Agr/JB/1985 tanggal 19 Februari 1985, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 38 S.I Kohir No. C 676, seluas 1.316 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Asan Katong;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Soda Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Imih Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Asan Katong;

Kepada Tergugat IV melalui Sekretariat Kelurahan Pondok Aren, yaitu dengan maksud dan tujuan agar dibuatkan Akta Jual Beli (lanjutan) antara para ahli waris (Alm) Hasan Katong dengan Penggugat, hal tersebut dapat dibuktikan berdasarkan keberadaan dokumen Tanda Terima tanggal 22 Desember 1998, yang ditandatangani oleh Tergugat V;

8. Bahwa dikarenakan adanya kesibukan Penggugat, pada sekitar awal tahun 2013, Penggugat telah berusaha melakukan konfirmasi kepada Tergugat IV melalui Tergugat V tentang keberadaan kelima (lima) dokumen asli Akta Jual Beli tersebut tetapi Tergugat V membantah telah menerima dokumen-dokumen tersebut, sehingga pembuatan Akta Jual Beli antara para ahli waris (Alm) Hasan Katong dengan Penggugat tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya;

9. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada butir 7 tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk memerintahkan Tergugat IV selaku instansi dari Tergugat V agar segera mengembalikan ke-5 (lima) Asli Akta Jual Beli, yaitu masing-masing sebagai berikut :

a. Akta Jual Beli No. 2102/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Nuriyah binti Kundul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1832, seluas 1.250 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

b. Akta Jual Beli No. 2103/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Tiharoh binti Djisam selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a S.III Kohir No. 762, seluas 232 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan H. Leman;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Agus Kaswoyo;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah H. Basri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Basri;

c. Akta Jual Beli No. 2104/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. S.III Kohir No. 1279, seluas 519 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Ibrahim Masna;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Leman;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Raman Kaman;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Tiha;

d. Akta Jual Beli No. 93/Agr/JB/1985 tanggal 16 Februari 1985, antara Nuriyah Kunul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. C 1832, seluas 1.050 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

e. Akta Jual Beli No. 102/Agr/JB/1985 tanggal 19 Februari 1985, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 38 S.I Kohir No. C 676,

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



seluas 1.316 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Asan Katong;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Soda Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Imih Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Asan Katong;

Kesemuanya sebagai dokumen bukti kepemilikan tanah seluas total \pm 4.367 M² di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang diperoleh Penggugat dari (Alm) Hasan Katong;

10. Bahwa alangkah terkejut dan heran melanda diri Penggugat pada saat Penggugat melakukan survey lokasi tanah milik Penggugat tersebut di atas, ternyata di atas tanah milik Penggugat tersebut telah berdiri Perumahan Kebayoran Regency, dengan nama "Cluster Kebayoran Villas" yang diketahui sebagai milik dari Tergugat I, dan atas tanah milik Penggugat tersebut pada saat ini dikenal terletak di Jalan Pattimura Utama Blok A, Jalan Pattimura II Blok C dan Jalan Pattimura III Blok D, Tangerang Selatan;
11. Bahwa patut diduga pada saat ini atas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Surat Ijin Lokasi dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan oleh Tergugat II yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat III atas nama Tergugat I selaku pengembang Perumahan Kebayoran Regency;
12. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menyatakan cacat hukum dan menjadi batal segala hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sepanjang yang di atas tanah milik dan kepunyaan Tergugat I dan berada di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang beralaskan :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32. SI Kohir No. 1832;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 762;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 1279;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 SI Kohir No. C 1832;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 38. SI Kohir No. C 676;
13. Bahwa patut diduga pula pada saat ini atas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat telah dialihkan Tergugat VI atas nama konsumen di Komplek Perumahan Kebayoran Regency "Cluster Kebayoran Villas" tersebut pada saat ini dikenal terletak di Jalan Pattimura Utama Blok A, Jalan Pattimura II Blok C dan Jalan Pattimura III Blok D, Tangerang Selatan



diterbitkan oleh Tergugat VI, yang mana pada saat ini seluruh dokumen yang berada pada Tergugat VI telah dialihkan kepada Tergugat VII;

14. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menyatakan cacat hukum dan menjadi batal segala hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sepanjang yang di atas tanah milik dan kepunyaan Tergugat I dan berada di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang beralaskan :

- Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32. SI Kohir No. 1832;
- Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 762;
- Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 1279;
- Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 SI Kohir No. C 1832;
- Tanah Hak Milik Adat Persil No. 38. SI Kohir No. C 676;

15. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik dan kepunyaan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas terbukti telah sangat merugikan Penggugat dan nyata-nyata terkategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan :

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

16. Bahwa didasari oleh Perbuatan Tergugat I tersebut di atas, maka menjadi sangat layak apabila Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat atas tidak dimanfaatkannya dan/atau dijual atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut, dan apabila tanah milik Penggugat tersebut dijual, ditaksir harga pasaran terkini adalah sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/M² jadi jika dikalikan dengan luas tanah 4.367 M², maka Penggugat akan memperoleh pendapatan keuntungan sebesar Rp43.670.000.000,- (empat puluh tiga milyar enam ratus tujuh puluh juta rupiah);

17. Bahwa selain mengalami kerugian Materiil sebagaimana dijelaskan pada butir 11 di atas, Penggugat juga telah mengalami kerugian Immateriil, sebab Penggugat harus menanggung beban psikologis atas permasalahan ini selama bertahun-tahun, yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi untuk adanya kepastian hukum, sangat patut dan layak apabila Tergugat I dihukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah seluas $\pm 4.367_M^2$ berdasarkan atas keberadaan 5 (lima) Akta Jual Beli yang tercatat a/n. (Alm) Hasan Katong dan telah dibeli sesuai dengan keberadaan kwitansi-kwitansi pembayaran tanah yang dilakukan oleh (Alm) Surya Mihadja dan keberadaan Surat Kuasa tanggal 26 Januari 1999 jo. Surat Pernyataan tanggal 19 September 2013;
4. Menyatakan cacat hukum dan menjadi batal segala hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sepanjang yang di atas tanah milik dan kepunyaan Tergugat I dan berada di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang beralaskan :
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32. SI Kohir No. 1832;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 762;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. SIII Kohir No. 1279;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 SI Kohir No. C 1832;
 - Tanah Hak Milik Adat Persil No. 38. SI Kohir No. C 676;
5. Memerintahkan kepada Tergugat IV selaku instansi Tergugat V untuk segera mengembalikan ke-5 (lima) Asli Akte Jual Beli, yaitu :
 - a. Akta Jual Beli No. 2102/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Nuriyah binti Kundul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. 1832, seluas $1.250\ M^2$ yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur	: berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan	: berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat	: berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

Halaman 12 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



b. Akta Jual Beli No. 2103/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Tiharoh binti Djisam selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a S.III Kohir No. 762, seluas 232 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan H. Leman;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Agus Kaswoyo;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah H. Basri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Basri;

c. Akta Jual Beli No. 2104/Agr/JB/1984 tanggal 12 Desember 1984, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 35.a. S.III Kohir No. 1279, seluas 519 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Ibrahim Masna;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Leman;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Raman Kaman;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Tiha;

d. Akta Jual Beli No. 93/Agr/JB/1985 tanggal 16 Februari 1985, antara Nuriyah Kunul selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 32 S.I Kohir No. C 1832, seluas 1.050 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Saluran Air;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Simi Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Ali Nawi;

e. Akta Jual Beli No. 102/Agr/JB/1985 tanggal 19 Februari 1985, antara Djabed Siun selaku Penjual dengan Hasan Katong selaku Pembeli, atas keberadaan tanah Hak Milik Adat Persil No. 38 S.I Kohir No. C 676, seluas 1.316 M² yang terletak di Desa Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Asan Katong;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Soda Siun;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Imih Siun;
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Asan Katong;



Sehingga masih tercatat atas nama (Alm) Hasan Katong yang telah dijual kepada Penggugat;

18. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat sebesar Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp43.670.000.000,- (empat puluh tiga milyar enam ratus tujuh puluh juta rupiah) dan ganti rugi Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan perkara *a quo*;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, telah mengajukan Jawaban tertanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV, telah mengajukan Jawaban tertanggal 8 Februari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII, telah mengajukan Jawaban tertanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, para Turut Tergugat II, telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Agustus 2016;

Membaca dan memperhatikan Berita Acara Persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Februari 2017 Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.Tng. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.541.000,00 (lima juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);



Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Februari 2017 Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 16 Maret 2017, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 14 Maret 2017, Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 16 Maret 2017, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V masing-masing pada tanggal 13 Maret 2017, Terbanding VI/Tergugat VI pada tanggal 14 Maret 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 9 Maret 2017, kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 16 Maret 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang tersebut;

Membaca, Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat tertanggal 9 Juni 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Juni 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2017, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 21 Juni 2017, Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 20 Juni 2017, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V masing-masing pada tanggal 12 Juli 2017, Terbanding VI/Tergugat VI pada tanggal 21 Juni 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 6 Juli 2017, kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 19 Juni 2017;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I tertanggal 18 Juli 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Juli 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Pengugat pada tanggal 26 Juli 2017, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2017, Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 11 Agustus 2017, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V masing-masing pada tanggal 21 Agustus 2017, Terbanding VI/Tergugat VI pada tanggal 28 Juli 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 1 Agustus 2017, kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 3 Agustus 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding II/Tergugat II tertanggal 19 Juli 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Juli 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Pengugat pada tanggal 26 Juli 2017, Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2017, Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 11 Agustus 2017, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V masing-masing pada tanggal 21 Agustus 2017, Terbanding VI/Tergugat VI pada tanggal 28 Juli 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 1 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 3 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Terbanding III/Tergugat III tertanggal Juli 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Agustus 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Pengugat pada tanggal 8 September 2017, Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 12 September 2017, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 4 September 2017, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V masing-masing pada tanggal 29 September 2017, Terbanding VI/Tergugat VI pada tanggal 4 September 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 26 September 2017, kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 25 September 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara kepada Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat pada tanggal 15 November 2017, kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 24 November 2017, Terbanding II/Tergugat II tanggal 28 November 2017, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 23 November 2017, kepada Terbanding IV/Tergugat IV tanggal 27 November 2017, kepada Terbanding V/Tergugat V tanggal 27 November 2017, Terbanding

Halaman 16 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



VI/Tergugat VI pada tanggal 28 November 2017, Terbanding VII/Tergugat VII pada tanggal 23 November 2017, kepada Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 22 November 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat di dalam memori banding-nya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya (*vide*: Pertimbangan halaman 75) alinea 1, karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding I/Tergugat I yang menyebabkan bidang-bidang tanah milik Pembanding/Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan terjadi perubahan atas batas-batas tanahnya setelah dilakukan pembuldozeran, perataan tanah dan lain sebagainya yang umum dan biasa dilakukan oleh Perusahaan yang bergerak di bidang Perumahan seperti halnya Terbanding I/Tergugat I, maka *mutatis mutandis* kondisi tanah dan batas-batas tanah yang semula sebagaimana tertera dalam gugatan Pembanding/Penggugat pasti mengalami perubahan sebagaimana hasil dari Pemeriksaan Sidang Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim *a quo*;
2. Bahwa seharusnya *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang menggunakan rasa keadilan dan kerifan yakni tidak serta merta menyatakan gugatan Pembanding/Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan kurang pihak, karena Pembanding/Penggugat adalah pihak Pembeli atas bidang-bidang tanah *a quo* yang beriktikad baik sehingga perlu mendapatkan perlindungan hukum dengan memeriksa pokok permasalahan dalam perkara ini, apabila itu dilakukan bukan tidak mungkin akan terungkap darimana Terbanding I/Tergugat I membeli dan/atau membebaskan bidang-bidang tanah tersebut;
3. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya (*vide*: Pertimbangan halaman 76) alinea 1, karena penghuni rumah saat ini secara hukum tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, mengingat bukti

Halaman 17 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



kepemilikan hak terbukti belum sepenuhnya menjadi milik mereka para penghuni yang sampai saat ini masih dipegang oleh Terbanding I/Tergugat I (bukti Tl.1 sampai dengan Tl.17), dengan demikian keberadaan para penghuni rumah *a quo* atas dasar *Garantie* dan/atau keberadaan Terbanding I/Tergugat I maka para penghuni rumah *a quo* tidak harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tertanggal 25 September 2017 telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa tanah-tanah yang diklaim sebagai milik Pembanding/Penggugat hanya didasarkan pada kwitansi-kwitansi pembayaran kepada alm. Hasan Katong, Surat Kuasa tertanggal 26 Januari 1999 dan Surat Pernyataan tanggal 19 September 2013, sedangkan Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah atas lokasi tanah terletak setempat dikenal sebagai Kebayoran Vilas, Perumahan Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.05401/Kelurahan Pondok Aren tertanggal 31 Oktober 2011 seluas 71.101 M² (tujuh puluh satu ribu seratus satu meter persegi), dengan Surat Ukur No. 71/Pondok Aren/2011 tertanggal 18 Agustus 2011, atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk., yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- II. Bahwa Pembanding/Penggugat yang hanya mendasarkan bukti kepemilikannya pada kwitansi-kwitansi, Surat Kuasa dan Surat Pernyataan seharusnya mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang, karena pada hakekatnya gugatan Pembanding/Penggugat adalah bukan gugatan tentang kepemilikan tanah, tetapi tentang penerbitan sertifikat-sertifikat yang dimiliki Terbanding I/Tergugat I;
- III. Bahwa hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dalam hal ini ahli waris (alm) Hasan Katong dan ahli waris (alm) Surya Mihardja, sama sekali tidak terkait dengan Terbanding I/Tergugat I dan juga instansi Pertanahan yang berwenang. Hubungan hukum antara ahli waris (alm) Hasan Katong dan ahli waris (alm) Surya Mihardja tentu tidak dapat dikaitkan atas dasar telah terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- IV. Bahwa kepemilikan Terbanding I/Tergugat I tidak ada kekeliruan terkait subyek hukumnya (*error in persona*) maupun obyek tanah (*error in substantia*) karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku



yang dibuktikan berdasarkan sertifikat kepemilikan atas tanah (SHGB No.05401/Kelurahan Pondok Aren) dan lokasi tanah yang ditunjuk Pemanding/Penggugat merupakan jalan fasilitas perumahan yang termasuk dalam Sertifikat kepemilikan Terbanding I/Tergugat I;

- V. Bahwa sertifikat-sertifikat milik Terbanding I/Tergugat I telah memiliki kekuatan pembuktian secara formal dan material oleh karenanya sertifikat-sertifikat tersebut adalah bukti-bukti yang sah;
- VI. Bahwa mengenai unsur kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum, ternyata Pemanding/Penggugat tidak dapat memberikan perincian atas kerugian materiil yang secara nyata telah diderita oleh Pemanding/Penggugat. Dalam gugatan Pemanding/Penggugat, kerugian yang diminta berupa kerugian atas keuntungan yang diharapkan, hal tersebut hanya dikenal dalam suatu gugatan wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mengharuskan adanya kerugian yang nyata-nyata telah diderita oleh Pemanding/Penggugat;
- VII. Bahwa dalam pemeriksaan perkara di persidangan, telah jelas dan tegas serta berdasarkan bukti-bukti yang kuat, Terbanding I/Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah yang dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tahun 1995, oleh karena itu Terbanding I/Tergugat I mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum, karena telah memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasai tanah-tanah bersertifikat tersebut, bahkan di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan berikut sarana prasarana yang diadakan oleh Terbanding I/Tergugat I dan telah pula dialihkan kepada pihak-pihak ketiga penghuni Rumah Bintaro Jaya;

Menimbang, bahwa Terbanding II/Tergugat II dalam kontra memori bandingnya tertanggal 19 Juli 2017 telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Pemanding/Penggugat kabur dan tidak jelas (exceptio obscurum libellum) :
 - a. karena tidak diuraikan/dijelaskan Surat Izin Prinsip Lokasi dan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Terbanding II/ Tergugat II;
 - b. karena gugatan Pemanding/Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 BW;



- c. karena antara posita dan petitum saling bertentangan yaitu dalam petitum menyatakan para Terbanding/para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak diminta membayar ganti kerugian;
2. Bahwa Pembanding/Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan, karena mendalilkan kedudukan Pembanding/Penggugat sebagai ahli waris dari (alm) Surya Mihadja tidak berdasarkan Penetapan Ahli Waris, terbukti dalam pemeriksaan perkara perdata No.293/Pdt.G/2016/PN.TNG di persidangan Pembanding/Penggugat tidak mengajukan bukti sebagai ahli waris dari (alm) Surya Mihadja;
3. Bahwa gugatan Pembanding/Penggugat *error in persona* karena tidak menguraikan perbuatan mana yang dilakukan Terbanding II/Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa gugatan Pembanding/Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*exceptie onrechtmatige of ongegrond*) karena tidak diuraikan dalam posita gugatan perbuatan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak ada hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II;
5. Bahwa gugatan Pembanding/Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena dalam gugatan menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari (alm) Surya Mihadja, dengan demikian masih ada ahli waris lain yang diuraikan dengan keterangan saksi Jamhari yang menyatakan anak (alm) Surya Mihadja ada 4 (empat) orang yaitu 3 (tiga) perempuan dan 1 (satu) orang laki-laki, seharusnya seluruh anak (alm) Surya Mihadja menjadi Pembanding/Penggugat yang mengajukan gugatan;

POKOK PERKARA :

1. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan, membuktikan batas-batas tanah yang Pembanding/Penggugat sebutkan dalam gugatan tidak sesuai dengan kondisi di lapangan (hasil pemeriksaan sidang setempat);
2. Bahwa dengan adanya pihak-pihak yang menguasai dan mengklaim memiliki tanah tersebut saat ini, dapat mengakibatkan dalam pelaksanaan eksekusi setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap akan menjadi tidak dapat dilaksanakan (*non executabile*), sebab pihak-pihak tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan, terbukti Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan Surat Izin Prinsip Lokasi dan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Terbanding



II/Tergugat II untuk Terbanding I/Tergugat I, maka terbukti secara hukum gugatan Pembanding/Penggugat lemah karena tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Terbanding III/Tergugat III dalam kontra memori bandingnya tertanggal Juli 2017 telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Pembanding/Penggugat kabur dan tidak jelas, karena Pembanding/Penggugat telah salah melibatkan Terbanding III/Tergugat III dalam gugatannya padahal Terbanding III/Tergugat III tidak mempunyai kapasitas/kedudukan hukum terhadap obyek tanah sengketa, karena obyek tanah sengketa bukan asset Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan;
2. Bahwa gugatan Pembanding/Penggugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 BW, karena Terbanding III/Tergugat III tidak mempunyai kapasitas/kedudukan hukum terhadap obyek tanah sengketa dan obyek tanah sengketa bukan asset Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat harus dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya terhadap letak tanah dan batas-batas serta berapa luas tanah perkara *a quo* yang dikaitkan dengan bukti-bukti dari Pembanding/Penggugat, bukan hanya menyalahkan para Terbanding/para Tergugat tentang keadaan bidang tanah yang telah berubah menjadi perumahan sehingga Pembanding/Penggugat tidak dapat lagi menjelaskan mengenai batas-batas tanah *a quo*, sedangkan perubahan terhadap bidang tanah tersebut telah terjadi dengan suatu proses yang telah mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Terbanding I/Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah atas lokasi tanah terletak setempat dikenal sebagai Kebayoran Vilas, Perumahan Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.05401/Kelurahan Pondok Aren tertanggal 31 Oktober 2011 seluas 71.101 M² (tujuh puluh satu ribu seratus satu meter persegi), dengan Surat Ukur No. 71/Pondok Aren/2011 tertanggal 18 Agustus 2011, tercatat atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk., yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

2. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan sidang setempat bahwa obyek sengketa telah dikuasai, dimanfaatkan, dihuni oleh beberapa kepala keluarga,



dimana para penghuni rumah tersebut telah melakukan perikatan jual beli, pelepasan hak dan lain sebagainya terhadap bangunan rumah dan tanahnya kepada Terbanding I/Tergugat I maupun melalui pihak ketiga yaitu pinjaman kredit melalui pihak Bank, sehingga sudah sepantasnya para penghuni rumah yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

3. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-51 adalah fotocopy dan tidak pernah diperlihatkan aslinya, sehingga diragukan kebenaran dan keabsahannya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa, meneliti serta mencermati berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 14 Februari 2017 dan telah pula membaca dan mencermati dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding II/Tergugat II dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding III/Tergugat III, ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan Sidang Setempat tanggal 4 November 2016 bahwa letak dan batas-batas tanah obyek perkara sesuai ke-5 (lima) Akte Jual Beli sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan tidak sesuai dengan yang ada di lokasi obyek perkara dan masih ada orang atau pihak lain yang memiliki/menguasai obyek perkara tersebut yang tidak disertakan dalam perkara ini untuk mempertahankan haknya, maka gugatan Pembanding/Penggugat kabur (*obscuur libel*), lagi pula Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru melainkan merupakan hal-hal yang telah dikemukakan di persidangan Pengadilan Negeri dan semuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut telah berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai alasan dan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dan oleh karenanya pula putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat tetap di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta Peraturan Perundangan lain yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 293/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 14 Februari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Selasa, tanggal 9 Januari 2018** oleh kami, **Dr.H.NARDIMAN, S.H.MH.** sebagai Ketua Majelis, **MASRUDIN CHANIAGO, S.H., M.H.** dan **MARIANA S. PANJAITAN, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis, tanggal 18 Januari 2018** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **WILAN WITARSIH, S.Ip.,S.H.,** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

MASRUDIN CHANIAGO, S.H., M.H.

Ttd.

MARIANA,S.PANJAITAN, S.H., M.H.

HAKIM KETUA

Ttd.

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

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

WILAN WITARSIH, S.Ip.,S.H.

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor : 166/PDT/2017/PT.BTN



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

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi	Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)