



PUTUSAN

Nomor 70/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. **JUHERIAH**, 52 Tahun, Perempuan, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
2. **MUHAMAD MAKMUR**, 49 Tahun, Laki-laki, Pegawai Negeri Sipil, Kp. Janala RT.001/RW.003 Desa Rumpin Kecamatan Rumpin Kabupaten Bogor ;
3. **LISNAWATI**, 41 Tahun, Ibu Rumah Tangga, Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
4. **IBNU KAMALUDI**, 24 Tahun, Laki-laki, Karyawan Swasta, Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
5. **M. TOPIK HIDAYAT**, 23 Tahun, Karyawan Swasta, Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
6. **TRI MUHAMMAD PAYUMI**, 17 Tahun, Laki-laki, Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;

dalam hal ini diwakili kuasanya **M. HENRRY PANGGARBESI, SH, DEDI KUSMAYADI, SH, HARIS SUKARSEN, SH**, dan **RIZKY RISMAWAN, SH**, Advokat pada Kantor Hukum "TRI CAKRA", beralamat di Jalan Cibolerang No.172/Komplek Cibolerang Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus No. 17/Pdt/TC/VI/2017/BDG tanggal 12 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai : ----- **Pembanding-semula Penggugat**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

L a w a n

1. **PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk**, beralamat di Sinarmas Land Plaza Grand Boulevard BSD Green Office Park, Serpong Tangerang Selatan Banten, dalam hal ini diwakili kuasanya **THOMAS E. TAMPUBOLON, SH, MH, THOMSON TAMPUBOLON, SH, SAHAT P. SIHOMBING, SH, OLOANDO K. TAMPUBOLON, SH**, dan **ROKY R. TAMPUBOLON, SH, MH**, Advokat pada Kantor Advokat "Thomas Tampubolon & Partners" beralamat di Gedung Selmis Kav. 4 – 5 Jl. Asem Baris Raya No. 52 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 031/SK.PDT/VII/2016 tertanggal 29 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai ; --
-----**Terbanding - semula Tergugat**;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya **ANDANG RAHMAT, SH**, Pegawai pada BPN Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 5/SK-32/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai : -----**Turut Terbanding I - semula Turut Tergugat I**;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH PROVINSI BANTEN**, beralamat di Jl. Syech Nawawi Al- Bantani Curug – Serang, dalam hal ini diwakili kuasanya **ASEP SARIP HIDAYAT, SH**, Pegawai pada BPN Kantor Wilayah Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/SK-36-600/VII/2016 tertanggal 29 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai: -----
----- **Turut Terbanding II – semula Turut Terugat II**;
Pengadilan Tinggi tersebut ;
Setelah membaca dan memperhatikan :
 - I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 17 April 2018 Nomor: 70/PEN/PDT/2018/PN.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;
 - II. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 464/Pdt.G/2016/PN Tng. tanggal 2 Mei 2017 ;

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 70/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)



Tentang Duduk Perkaranya :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 21 Juni 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Register Perkara Nomor: 464/Pdt.G/2016/PN Tng, tertanggal 23 Juni 2016, telah mengajukan gugatan yang isi selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa, Suami dan orang tua PENGGUGAT yang bernama M. Sardani (almarhum) yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2013, dimana selama hidupnya bertempat tinggal di di Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
2. Bahwa, M. Sardani (almarhum) selain selama hidupnya bertempat tinggal di Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang, juga telah meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris yang masih hidup yaitu Isteri beserta anak-anaknya, masing-masing bernama JUHERIAH (Isteri), MUHAMAD MAKMUR, LISNAWATI, IBNU KAMALUDI, M. TOPIK HIDAYAT, TRI MUHAMMAD PAYUMI, (adalah PENGGUGAT), sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 873./23/Ds-Stg yang dikeluarkan oleh Camat Pagedangan tertanggal 15 September 2016;
3. Bahwa, selama hidup M. Sardani (almarhum), selain meninggalkan ahli waris, juga meninggalkan harta warisan yaitu berupa sebidang tanah kering/sawah Blok 003 seluas \pm 1000 M2 atasnama M. Sardani, sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.001/RW.003 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah UTARA : Tanah Saidah
Sebelah TIMUR : Saluran Air
Sebelah SELATAN : Jalan Raya Cisauk
Sebelah BARAT : Tanah Negara
(Yang selanjutnya akan disebut sebagai Tanah Objek Sengketa)
4. Bahwa, almarhum M. Sardani semasa hidupnya maupun segenap ahli waris penggantinya belum pernah menjual atau mengalihkan hak (kepemilikan)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk apapun sebidang tanah objek sengketa aquo kepada siapapun sampai sekarang;

5. Bahwa, dengan telah meninggalnya almarhum M. Sardani, maka menurut hukum sebidang tanah objek sengketa aquo sebagaimana posita 3 diatas, beralih menjadi hak (milik) PENGGUGAT selaku ahli waris sebagaimana disebutkan pada posita 2 di atas ;
6. Bahwa, selama masih hidup dari dahulu sekitar tahun 1964 penguasaan atas objek sengketa tanah aquo telah dikuasai baik oleh almarhum M. Sardani hingga setelah meninggal pada tahun 2013 selanjutnya dilanjutkan oleh PENGGUGAT sampai tahun 2014 tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dimana pada awal tahun 1975 oleh tanah milik aquo oleh almarhum M. Sardani diolah dan dijadikan tempat cucian mobil dan motor secara manual sampai tahun 2001 ;
7. Bahwa, awal Tahun 2006 juga almarhum M. Sardani bersama PENGGUGAT menjadikan tanah aquo sebagai tempat bengkel mobil sederhana, bahkan sebagaimana juga tercatat dalam SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) dengan nomor NOP : 1403 atasnama Muamad Syardini, dari dahulu hingga sekarangpun tahun 2016, sebagai warga Negara yang menggunakan hak atas tanah berkewajiban membayar iuran pajak, masih PENGGUGAT lakukan pembayaran sebagaimana mestinya ;
8. Bahwa, telah ternyata sekitar tahun 2015 TERGUGAT mengambil alih penguasaan atas tanah milik objek sengketa aquo tanpa alas hak yang jelas serta tidak sepengetahuan dan izin dari PENGGUGAT sebagai Pemilik objek tanah sengketa aquo, yaitu dengan cara mempanel lokasi tanah yang *konon* (padahal tidak) adalah mengakui milik dari TERGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I, padahal hal demikian jelas keliru sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 8 Oktober 2008 dan Surat Keterangan Perseroan Terbatas Perkebunan (PTP). XI) Kebun Serpong tertanggal 1 Oktober 1985, yang isinya menyatakan dengan benarnya yaitu : -
"..... bahwa tanah yang terletak di Blok 003 Nomor Objek Pajak (NOP) 1403 luas tanah 975 M2 lokasi di Desa Sampora yang berbatasan dengan Kebun Kelapa Cisauk/PTP.IX Serpong in casu objek sengketa adalah diluar HGU i.c alas hak yang konon dimiliki TERGUGAT, tidak termasuk kedalam pengukuran kami ke PT. Nirmala Indah (BSD i.c TERGUGAT), dan menyatakan tanah

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 70/PDT/2018/PT BTN



tersebut milik Sdr. Muhamad Sardani (i.c adalah orang tua PENGGUGAT)"

Karenanya jelas TERGUGAT dengan mengakui (objek sengketa aquo) adalah KELIRU dan malah terkesan memaksakan, mengada-ngada dengan dalih berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 adalah milik TERGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I ;

9. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, karenanya jelas perbuatan TERGUGAT yang telah merekayasa seolah-olah memiliki tanah objek sengketa aquo berdasarkan sertifikat aquo adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan ;
10. Bahwa, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan melakukan penguasaan dan pemilikan tanah objek sengketa aquo milik PENGGUGAT tanpa hak yang sah dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT sebagai ahli waris dari almarhum M. Sardani baik secara Materiil maupun Immateriil, yang bila dirinci adalah sebagai berikut ;
 - Kerugian MATERIIL
Harga tanah Per M2 Rp. 7.000.000,- x 1000 = Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) ;
 - Kerugian IMATERIIL sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) ;
11. Bahwa, oleh karena penguasaan dan pemilikan TERGUGAT atas sebidang tanah objek sengketa warisan milik almarhum M. Sardani dilakukan dengan tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, maka berakibat pula penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 atas nama TERGUGAT menjadi cacat hukum dan tidak sah, dan karenanya harus *dibatalkan* atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
12. Bahwa, bertitik tolak dari fakta-fakta hukum, adalah beralasan hukum pula apabila Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 atas nama TERGUGAT dari Daftar Buku Tanah yang disediakan untuk itu, dan selanjutnya memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II mencatat kembali tanah objek sengketa a quo sebagai tanah tanah kering/sawah Blok 003 seluas ± 1000 M2 atasnama M. Sardani, sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1964 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang sebagai pemilik yang sah ;

13. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelas tindakan TERGUGAT yang hingga kini tetap menguasai dan memiliki tanah objek sengketa aquo adalah penguasaan dan pemilikan dengan tanpa alas hak yang sah, sehingga perbuatan mana jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT sebagai ahli waris dari almarhum M. Sardani yang merupakan pemilik sah tanah objek sengketa a quo ;
14. Bahwa, untuk menghindari timbulnya kerugian dan kesulitan penyelesaian yang lebih besar dikemudian hari, sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk menuntut dijatuhkan Putusan Provisi yang berkenaan dengan permasalahan tindakan sementara (*interim measure*) diluar materi perkara pokok yang dipersengketakan ;
15. Bahwa, adapun tindakan-tindakan sementara yang objektif dan rasional serta urgen dan relevan dijatuhkan dalam Putusan Provisi ini adalah ;
 - 14.1 Melarang TERGUGAT untuk membangun, memindahkan, menukarkan, menjaminkan, menghibahkan, atau menyewakan tanah terpekara kepada siapapun.
 - 14.2 Melarang TERGUGAT, TURUT TERGUGAT II melakukan tindakan maupun proses dalam bentuk apapun yang berkenaan dengan pengukuran tanah objek sengketa aquo maupun berkenaan dengan permohonan status apapun atas tanah terpekara kepada instansi manapun.
 - 14.3 Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT II untuk membayar denda sebesar Rp. 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah) perhari apabila melanggar Putusan Provisi ini.
16. Bahwa, oleh karena alasan hukum di atas, adalah patut apabila TERGUGAT dihukum untuk tidak mengganggu dengan cara dan dalam bentuk apapun tanah Objek sengketa aquo milik almarhum M. Sardani dan karenanya beralasan apabila Pengadilan Negeri Tangerang menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap kali lalai melaksanakan bunyi putusan perkara ini ;

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 70/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

17. Bahwa, oleh karena alasan di atas, maka patut apabila TERGUGAT dan atau pihak lain yang menerima hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa aquo milik almarhum M. Sardani kepada PENGGUGAT selaku ahli warisnya yang sah, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan negara ;
18. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT tidak illusoir (sia-sia) dan guna mencegah dilakukannya penjualan dan atau pengalihan hak (kepemilikan) dalam bentuk apapun atas tanah sengketa aquo oleh TERGUGAT kepada pihak lain, beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa aquo dan selanjutnya berkenan untuk menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa tersebut sah dan berharga terhadap ;
- Tanah yang berlokasi di Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang ;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 atas nama TERGUGAT ;
19. Bahwa, untuk menjamin agar TERGUGAT tunduk dan patuh pada putusan ini, beralasan pula apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap kali TERGUGAT lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa aquo kepada PENGGUGAT terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) ;
20. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak ;
21. Bahwa selain itu, mohon pula apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini ;
22. Bahwa oleh karena alasan hukum di atas pula, beralasan apabila TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini ;
23. Bahwa, demikian pula oleh karena dalam perkara ini terkait pula kemungkinan Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan menjatuhkan amar yang bersifat

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 70/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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap produk-produk hukum berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I, maka beralasan kiranya apabila TURUT TERGUGAT I dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

“Menguatkan Putusan Provisi”

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan (1) JUHERIAH, (2) MUHAMAD MAKMUR, (3) LISNAWATI, (4) IBNU KAMALUDI (5) M. TOPIK HIDAYAT dan (6) TRI MUHAMMAD PAYUMI (PENGGUGAT) adalah ahli waris pengganti yang sah dari almarhum M. Sardani ;
3. Menyatakan sebidang tanah kering/sawah Blok 003 seluas ± 1000 M2 atasnama M. Sardani, sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1954 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Sebelah UTARA : Tanah Saidah
Sebelah TIMUR : Saluran Air
Sebelah SELATAN : Jalan Raya Cisauk
Sebelah BARAT : Tanah Negara
adalah harta warisan peninggalan dari almarhum M. Sardani ;
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 dan karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan PENGGUGAT dan segenap ahli waris sebagaimana pada petitum butir 2 di atas adalah selaku ahli waris pengganti yang sah dari almarhum M. Sardani adalah selaku pemilik sah dari sebidang tanah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa aquo, dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut dalam petitum butir 3 di atas :

6. Menyatakan penguasaan dan pemilikan TERGUGAT atas sebidang tanah kering/sawah Blok 003 seluas ± 1000 M2 atasnama M. Sardani, sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1954 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang, adalah tanpa alas hak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT selaku ahli waris dari dan segenap ahli waris pengganti lain yang sah dari almarhum M. Sardani ;
7. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 64/GS.10600/94, seluas 26.8824 M² oleh TURUT TERGUGAT I tercatat atas nama TERGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
8. Menghukum TERGUGAT atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kering/sawah Blok 003 seluas ± 1000 M2 atasnama M. Sardani, sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1954 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat keamanan negara ;
9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 dalam Daftar Buku Tanah yang tersedia untuk itu dan selanjutnya mengembalikan dan mencatat kembali sebidang tanah kering/sawah Blok 003 seluas ± 1000 M2 sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1954 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, dan

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 70/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

oleh karena terjadi pemekaran wilayah, kini tanah milik aquo masuk dalam wilayah Desa Sampora Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang atasnama M. Sardani ;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas tanah objek sengketa aquo yaitu :

- Tanah yang berlokasi di Kp. Cisauk RT.003/RW.004 Desa Situ Gadung Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/GS.10600/94 atasnama TERGUGAT ;

11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- per hari setiap kali lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa a quo kepada PENGGUGAT selaku pemilik sah, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*). ;

12. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang dengan tanpa alas hak yang sah telah mengaku-ngaku dan menguasai tanah objek sengketa warisan almarhum M. Sardani a quo sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT ;

13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar akibat kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT kontan dan seketika yaitu dengan rincian :

- Kerugian MATERIIL
Harga tanah Per M2 Rp. 7.000.000,- x 1000 = Rp. 7.000.000.000,-
(Tujuh milyar rupiah) ;
- Kerugian IMATERIIL sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) ;

14. Menghukum TERGUGAT untuk tidak mengganggu dengan cara dan dalam bentuk apapun atas tanah objek sengketa warisan milik almarhum M. Sardani a quo dan karenanya menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap kali lalai melaksanakan bunyi putusan perkara ini ;

15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak ;

16. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini ;



17. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II, untuk tunduk dan taat pada bunyi putusan perkara ini ;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 03 Oktober 2016 yang berisikan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU (KEDALUWARSA):

Bahwa Tergugat dengan konsorsiumnya yaitu PT.Nirmala Indah Sakti adalah pemilik satu-satunya yang sah atas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) tersebut dengan dasar kepemilikan adalah Sertipikat Hak Bangunan No.64/Sampora, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1994 No.10600 dengan luas: 268.824 M2 (dua ratus enam puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT.Nirmala Indah Sakti yang terbit pada tanggal 1 Agustus 1994.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa tenggang waktu 5 (lima) tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut di atas sudah terlampaui, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora a quo sudah terbit sejak tanggal 1 Agustus 1994, dengan demikian Penggugat tidak dapat lagi menuntut haknya atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat ini telah kedaluarsa atau telah lewat waktu ;



2. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*):

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 3 mendalilkan M.Sardani memiliki sebidang tanah kering/sawah Blok 003 seluas \pm 1.000 M² dahulu terletak di Desa Sampora, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang dan karena terjadi pemekaran wilayah kini tanah a quo masuk dalam wilayah Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp.Cisauk RT.001/RW.003, Desa Situgadung, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang.

Bahwa lokasi tanah objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat tidak pasti atau tidak jelas letaknya, apakah tanah tersebut terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang atau terletak di Desa Situgadung, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang ?, karena Desa Sampora dengan Desa Situgadung adalah dua desa yang berbeda demikian juga Kecamatan Cisauk dengan Kecamatan Pagedangan adalah dua kecamatan yang berbeda.

Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusan No.1149 K/Sip/1975 yang menyatakan, oleh karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa dari uraian tersebut di atas patut dan beralasan hukum apabila eksepsi dari Tergugat dapat diterima dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang diuraikan dalam bagian eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;
3. Bahwa dalil Penggugat pada pada angka 3 dalam gugatannya yang mengklaim sebidang tanah kering/sawah blok 003 seluas \pm 1.000 M² (kurang lebih seribu meter persegi) atas nama M.Sardani dengan dasar Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 77/LR/B-VIII/50/1964 dahulu terletak di Desa Sampora, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang dan karena



pemekaran wilayah kini masuk dalam wilayah Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, sekarang dikenal dengan Kp.Cisauk RT.001/RW.003, Desa Situ Gadung, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dst, haruslah ditolak, karena Tergugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas bidang tanah a quo.

Bahwa Tergugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut, dimana pada tahun 1990 Tergugat telah menerima pelepasan hak atas tanah tersebut dari PT.Perkebunan XI (Persero) berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.40 tanggal 7 Nopember 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.Hamidah Abdurachman, SH Notaris di Tangerang seluas 1.016.540 M² (satu juta enam belas ribu lima ratus empat puluh meter persegi) dimana didalamnya termasuk tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut.

Selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan sertifikat atas tanah a quo ke Badan Pertanahan Nasional dan pada tanggal 1 Agustus 1994 Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah menerbitkan beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah a quo dan salah satunya adalah sertipikat dimana terletak tanah a quo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1994 No.10600, seluas 268.824 M² (dua ratus enam puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi) tercatat atas nama PT.Nirmala Indah Sakti ;

Bahwa sebagaimana sudah dijelaskan pada bagian eksepsi di atas, Desa Sampora adalah desa yang berbeda dengan Desa Situgadung dan masing-masing pemerintahan desa berdiri sendiri. Desa Sampora tidak pernah dimekarkan menjadi Desa Situgadung ataupun wilayah Desa Sampora tidak pernah dimekarkan menjadi bagian dari Desa Situgadung.

Bahwa tanah di wilayah Desa Situgadung tidak pernah didistribusikan atau diberikan kepada warga atau penggarap dengan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 77/LR/B-VIII/501964 ;

4. Bahwa mengenai keabsahan kepemilikan atas bidang tanah, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH yang sebagaimana ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (20) : "Sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak ,milik atas satuan rumah susun dan hak



tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Pasal 4 ayat (1) : “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a), kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah”.

Pasal 32 ayat (1) : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan 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.

Bahwa dari ketentuan tersebut di atas bukti kepemilikan yang sah atas tanah berdasarkan undang-undang adalah sertipikat hak atas tanah, dimana tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut sudah masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora yang terbit pada tanggal 1 Agustus 1994 ;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4, 5, 6 dan 7 dalam gugatannya, karena sebagaimana sudah dijelaskan di atas memang bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut adalah milik Tergugat dan bukan milik M.Sardani atau ahli warisnya, sehingga dengan demikian Penggugat tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain dan tidak bisa juga beralih haknya kepada Penggugat ;
Bahwa tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut awalnya dahulu dipinjam oleh mantan kepala desa Sampora kepada PTP.XI dan luasnya hanya 530 M2 (lima ratus tiga puluh meter persegi) yang kemudian di atas tanah tersebut dipergunakannya sebagai tempat cucian mobil dan selanjutnya usaha cuci mobil tersebut diteruskan oleh M.Sardani. Sesuai dengan surat penjelasan dari Direksi PT.Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PTP.XI Perkebunan Serpong) kepada Tergugat, tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut seluas 530 M2 sebagai tempat cucian mobil dan merupakan bagian tanah eks.PTP.XI Perkebunan Serpong yang dilepaskan kepada PT.BSD seluas 1.172.960 M2 ;
Bahwa walaupun M.Sardani membayar PBB sesuai dengan SPPT PBB atas tanah aquo bukan berarti M.Sardani sebagai pemilik atas tanah a quo, karena sebagai pemakai atau pengguna atas tanah a quo M.Sardani dapat saja membayar pajak atas tanah yang dipakainya tersebut dan lagi pula



didalam SPPT PBB dengan tegas disebutkan bahwa SPPT PBB bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8 dan 9 dalam gugatannya, karena tanah tersebut adalah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora, jadi sebagai pemilik satu-satunya yang sah Tergugat berhak memagar dengan panel atas tanah miliknya tersebut ;

Bahwa sebagaimana surat penjelasan dari Direksi PT.Perkebunan Nusantara VIII (dahulu PT.Perkebunan XI Perkebunan Serpong) disebutkan bahwa berdasarkan hasil penelusuran dokumen riwayat tanah eks PTP.XI Perkebunan Serpong tidak ditemukan dan tidak ada data terkait dengan Surat Pernyataan tertanggal 8 Oktober 2008 dan Surat Keterangan Perseroan Terbatas Perkebunan (PTP.XI) KebunSerpong tertanggal 1 Oktober 1985, dengan kata lain surat pernyataan dan surat keterangan tersebut diragukan keabsahannya dan lagi pula apabila surat pernyataan dan surat keterangan tersebut memang benar ada, *-quod non-*, seharusnya yang berhak untuk mengeluarkan kedua surat tersebut adalah Direksi PTP.XI Perkebunan Serpong selaku organ perseroan yang berwenang mewakili atau bertindak untuk dan atas nama PTP.XI ;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9, 10, 11, 12 dan 13 dalam gugatannya, karena berdasarkan bukti dan fakta yang ada, tanah a quo adalah milik Tergugat dan sebagaimana sudah dijelaskan pada angka 3 di atas, Tergugat pada tahun 1990 telah menerima Pelepasan Hak Atas Tanah dari PTP.XI Perkebunan Serpong dan selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan pensertipikatan atas tanah a quo ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan selanjutnya setelah diproses sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora, dimana seluruh proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, oleh karena itu penerbitan sertipikat a quo adalah sah dan tidak cacat hukum ;

Bahwa kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas tanah a quo adalah berdasarkan alas hak yang sah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora. Kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas tanah a quo tidak sekalipun merugikan Penggugat dan kepemilikan serta penguasaan Tergugat atas tanah a quo bukanlah perbuatan melawan hukum, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada kerugian materil Penggugat sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan lagi pula Penggugat tidak menjelaskan dasar dan alasan Penggugat menderita kerugian immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- tersebut, oleh karena itu dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak ;

Bahwa sebagaimana sudah dijelaskan di atas, kepemilikan Tergugat atas tanah a quo sudah berdasarkan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga permintaan Penggugat agar Turut Tergugat II diperintahkan untuk melakukan pencoretan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora dan mencatat kembali tanah objek sengketa sebagai tanah kering/sawah Blok 003 seluas \pm 1000 M2 atas nama M.Sardani adalah tidak berdasar sama sekali dan haruslah ditolak. Disamping itu dalil Penggugat mengenai kondisi tanah tersebut sangat rancu, karena hanya mendalilkan sebagai tanah kering/sawah saja dan tidak menjelaskan dengan detail apakah tanah tersebut kondisinya tanah kering atau tanah sawah ;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 14, 15, 16 dan 17 dalam gugatannya, karena berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora tanah a quo adalah milik Tergugat, sehingga patut dan beralasan hukum apabila permintaan Putusan Provisi oleh Penggugat haruslah ditolak ;

Bahwa permintaan ganti rugi sebesar Rp.10.000.000,- setiap kali lalai melaksanakan bunyi putusan perkara ini haruslah ditolak karena tidak berdasar sama sekali;

Bahwa dalil Penggugat yang meminta Tergugat atau pihak lain yang menerima hak darinya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa milik almarhum M.Sardani kepada Penggugat selaku ahli warisnya yang sah, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan negara haruslah ditolak, karena Tergugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah a quo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora ;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 dalam gugatannya, karena Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan Penggugat tersebut haruslah ditolak dan lagi pula berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 70/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

“Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 227 HIR/261 RBg) ;

Bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung perkara No.597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 menyatakan bahwa “*Conservatoir Beslag* yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, tidak dibenarkan”.

Apalagi dasar gugatan Penggugat ini bukanlah mengenai hutang-piutang, sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR ;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 19 dalam gugatannya, karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat bukan mengenai hutang-piutang, sewa-menyewa, jual-beli dan/atau bentuk perikatan lainnya, sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban hukum apapun kepada Penggugat dan lagi pula Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tepat dan beralasan hukum apabila tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya untuk ditolak ;

11. Bahwa dalil Penggugat mengenai putusan serta merta haruslah ditolak, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar Bij Voorraad dan Provisionil) Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, Mahkamah Agung meminta agar Pengadilan Negeri bertindak sangat hati-hati untuk mengabulkan gugatan *uitvoerbaar bij voorraad* ;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat selain dan selebihnya ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah kiranya bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sudi kiranya berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

Menolak permohonan Provisi ;

B. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat ;



2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 31 Oktober 2016 yang berisikan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I.

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut (*Absolut Competenttir*)

Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aqua karena sengketa ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan mengadilinya sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum oerdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Hal ini dapat dibuktikan dari para-pihak yang bersengketa, Obyek sengketa dan hal yang dituntut (Petitum) Penggugat untuk diputus pengadilan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa yang bersengketa yaitu JUHERIAH sebagai Penggugat yang berkedudukan sebagai orang pribadi (*naturalijke persoon*), sedangkan para tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai Turut Tergugat I, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai Turut Tergugat II, adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.



- b. Bahwa Penggugat dalam Posita sebagaimana Surat Gugatan pada: Halaman 3 angka 8 yang mendalilkan Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GS.10600/94.

Bahwa dengan adanya Sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GS.10600/94 kepada Tergugat adalah merupakan tindakan hukum pemerinlahan yang berdasarkan hukum publik dan bersifat sepihak (eenzijdig publiek rechtelijke handeling), bahwa tindakan hukum tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

- c. Hal yang dituntut (*Petitum*) termasuk Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara :

- Surat Gugatan Penggugat halaman 7 no. 4, "Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GS.10600/94 dan karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat".
- Surat Gugatan Penggugat halaman 7 No.7, "Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GS.10600/94, seluas 26.8824 M2 oleh Turut Tergugat I tercatat Atas nama Tergugat adalah cacat hukum dan tidak sah, karena nya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat"

Adalah merupakan tuntutan yang menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1983 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara.



Dengan demikian jelas, bahwa Penggugat telah keliru mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karena itu Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, karena termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

3. Eksepsi tentang Kapasitas (Legal Standing).

Bahwa surat gugatan Penggugat No. 464/Pd1.G/2016/PN.TNG tanggal 23 Juni 2016 yang diajukan oleh Advokat pada Kantor Hukum "TRI CAKRA" untuk dan Atas nama JUHERIAH, tidak mempunyai dasar hukum karena yang dipakai dasar untuk melakukan gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1954 No.77/LR/B-VIII/50/1964.

Dalam Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1954 No.77/LR/B-VIII/1964, dinyatakan kepada para penerima redisiribusi tanah diberikan kewajiban antara lain untuk membayar ganti rugi kepada negara dan didaftarkan hak nya. Apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh penerima redistribusi maka Surat Keputusan dimaksud menjadi batal dan gugur.

Bahwa terdapat Keputusan Mentieri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 1997, tentang Penertiban Tanah-Tanah Obyek Redistribusi Landreform, pada Diktum Pertama dinyatakan "Surat-surat Keputusan Redistribusi Tanah ObyektLandreform/Obyek Pengaturan Penguasaan tanah, yang penerima redisiribusnya setelah jangka waktu 15 Tahun lampau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusannya, dinyatakan batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi".

Atas dasar hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo, maka kami Turut Tergugat I mohon kepada Majelis untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

4. Gugatan yang diajukan para Penggugat kepada para Tergugat Kurang Pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam surat gugatan halaman 3 nomor 8 mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GS.10600/94 dikeluarkan /diterbitkan oleh Turut Tergugat I.

Bahwa Turut Tergugat I tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan/menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah. Adapun yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah sesuai peraturan perundangan yang berlaku adalah Kantor Pertanahan Daerah setempat dalam hal ini yang mempunyai kewenangan dan yang telah menerbitkan /mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/GSJO600/94 adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, atas dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31 Mei 1994 No. 476/HGB/BPN/94, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas nama PT. Nirmala Indah Sakti, atas tanah di Kabupaten Tangerang.

Dengan demikian seharusnya Penggugat mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk ditarik sebagai Pihak dalam Perkara a quo, maka oleh karena itu gugatan Penggugat Kurang Pihak.

5. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo adalah tidak tepat karena :

- Dalam surat gugatan Penggugat tanggal 21 Juni 2016 No.464/Pdt.G/2016/PN.Tng tidak secara tegas menyatakan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam perkara a qua.
- Sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2000 tanggal 17 Oktober 2000 Tentang Pembentukan Provinsi Banten bahwa segala bentuk tanah, bangunan, barang bergerak dan barang tidak bergerak, perlengkapan kantor, arsip, dokumen, kepegawaian dan penggajian telah diserahkan terimakan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Oleh karena itu sejak telah diserahkan terimakan hal-hal tersebut maka segala bentuk kewenangan telah beralih pula menjadi kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 70/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

untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tanggal 23 Juni 2016 No. 464/PdI.G/2016/PN.Tng untuk ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara regas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I.
2. Bahwa Eksepsi Turut Tergugat I merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkaranya sehingga apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi hendaknya dianggap telah disampaikan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 3 nomor 5, yang nnendalilkan sebidang tanah obyek sengketa a aqo menurut hukum menjadi hak (milik) Penggugat.

Penggugat memiliki tanah obyek sengketa didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1954 No.77/LR/B-VIII/1964. Akan tetapi dalam Surat Keputusan dimaksud kepada para penerima redistribusi tanah diberikan persyaratan antara lain harus membayar ganti rugi tanah kepada negara serta mendaftarkan haknya dan apabila tidak dipenuhi maka Surat Keputusan Pemberian Hak Milik tersebut menjadi gugur/batal. Namun demikian penggugat tidak memenuhi persyaratan dimaksud hingga Surat Keputusan Pemberian Hak Milik melalui redistribusi menjadi gugur/batal dan tanahnya kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Bahkan telah dipertegas dengan terbitnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 1997, tentang Penertiban Tanah-tanah Obyek Redistribusi Landreform, pada Diktum Pertama dinyatakan " Surat-surat Keputusan Redistribusi Tanah Obyek Landreform/Obyek Pengaturan Penguasaan tanah , yang penerima redistribusinya setelah jangka waktu 15 tahun lampau tidak rmemenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusannya, dinyatakan batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi".

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Turut Tergugat I tersebut di atas, mohon kiranya Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 70/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan menerima Eksepsi Turut Tergugat I serta menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur gugatan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.64/Sampora, seluas 268.824 M2, Gambar Situasi tanggal 1 Agustus 1994 No. 10600 atas nama PT. Nirmala Indah Sakti.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding II - semula Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 31 Oktober 2016 yang berisikan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara

Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Para Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang masih merasa milik Para Penggugat.

Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Para Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar masih milik para Penggugat. Akan tetapi pada posita Penggugat pada angka 9 halaman 4 dan petitum Penggugat pada angka 4 dan 7 halaman 7 yang memohon agar "Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :64/GS.10600/94, seluas 26.8824 M² oleh TURUT TERGUGAT I tercatat atas nama TERGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat,".

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 70/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



Bahwa pengajuan gugatan ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Para Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Turut Tergugat I, yang merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)

Alasan hukumnya yaitu :

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan lewat waktu (daluwarsa) karena objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 01 Agustus 1994;
- b. Bahwa bila dihitung sejak tanggal penerbitan sertifikat a quo hingga diajukannya gugatan perkara a quo sudah kurang lebih 22 tahun;
- c. Bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Gambar Situasi serta Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- d. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke



Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.";

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Diskualifikasi In Persona (*Persona In Standi Judicio*)

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan bukan sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan objek a quo, sebab Para Penggugat belum berhak/belum memiliki kepentingan/belum memiliki kapasitas untuk menggugat dari obyek yang disengketakan, sebab tidak mempunyai alat bukti/alas hak/dasar perolehan yang kuat yang sah menurut Undang-Undang, yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh Para Penggugat dan belum sebagai pihak yang telah memiliki hak atas obyek perkara.

Bahwa Para Penggugat menyatakan adalah pemilik tanah yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 64/Sampora, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 No. 10600/1994 sisa luas 165.955 m² tercatat atas nama PT. Nirmala Indah Sakti (berkedudukan di Jakarta) selaku konsorsium pengembang perumahan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk., (*ic. Tergugat I*), yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk (dahulu Kecamatan Serpong), Kabupaten Tangerang, yang perolehannya berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 01 Juni 2016 No. 873./23/Ds.Stg yang dikeluarkan/dibuat oleh Camat Pagedangan.

Dengan demikian karena klaim kepemilikan bidang tanah yang diajukan oleh Para Penggugat berupa Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 01 Juni 2016 No. 873./23/Ds.Stg merupakan bukti yang belum dapat dikategorikan sebagai bukti yang sah menurut hukum, maka Para Penggugat belum memiliki hak atau belum selaku Pemilik ataupun belum memiliki kepentingan dari objek perkara dan sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa yang menjadi objek a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 64/Sampora, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 No. 10600/1994 sisa luas 165.955 m² tercatat atas nama PT. Nirmala Indah Sakti (berkedudukan di Jakarta);
4. Bahwa klaim kepemilikan bidang tanah oleh Para Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 01 Juni 2016 No. 873./23/Ds.Stg yang dikeluarkan/dibuat oleh Camat Pagedangan;
5. Bahwa alas hak kepemilikan bidang tanah yang didalilkan Para Penggugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1964 No. 77/LR/B-VIII/50/1964 atas nama M. Sardani (Pewaris) seluas ± 1000 m² terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk (dahulu Kecamatan Serpong), Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa menanggapi alas hak kepemilikan bidang tanah Para Penggugat, sebagaimana tersebut pada angka 5 di atas, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-Tanah Obyek Redistribusi Landreform, pada diktum pertama berbunyi "Surat-surat Keputusan Redistribusi Tanah Obyek Landreform/Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah, yang penerima redistribusinya setelah jangka waktu 15 tahun lampau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusannya, dinyatakan batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi";
7. Bahwa dengan dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tanggal 31 Desember 1964 No. 77/LR/B-VIII/50/1964, maka Para Penggugat telah melepaskan hak atas bidang tanah yang masih merasa miliknya;
8. Bahwa petitum Penggugat pada angka 10 halaman 7 yang pada pokoknya Para Penggugat memohon menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan sertipikat a quo, dengan ini Turut Tergugat II menanggapinya sebagai berikut :

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 70/PDT/2018/PT BTN



- a. Bahwa Sita merupakan tindakan Eksepsional, yaitu memaksakan kebenaran gugatan, membenarkan putusan yang belum dijatuhkan. Walaupun Hakim diberi kewenangan mengabulkan pada tahap awal pemeriksaan, akan tetapi menurut hemat Tergugat II hal ini dianggap kurang layak (*unappropriate/unfair*) karena meskipun Undang-Undang membolehkan penyitaan sebelum memeriksa perkara pokok, agar sedapat mungkin Hakim menghindari penyitaan ini;
 - b. Bahwa sita merupakan tindakan perampasan, penyitaan ini bila ditinjau dari segi nilai HAM tidak berbeda dengan perampasan harta kekayaan Tergugat, padahal salah satu hak asasi yang paling dasar adalah hak mempunyai milik. Oleh karena itu walaupun penyitaan diperbolehkan dalam hukum acara perdata, menurut hemat Tergugat II, dikabulkannya sita jaminan haruslah benar-benar dinilai dan dipertimbangkan dengan seksama dan objektif;
 - c. Bahwa penyitaan berdampak psikologis, hal ini sangat merugikan nama baik atau kredibilitas seseorang baik sebagai pribadi, apalagi sebagai pelaku bisnis, padahal belum tentu penyitaan yang dilakukan dibenarkan dan dikuatkan sampai akhir proses penyelesaian perkara. Sekiranya pun pada akhirnya penyitaan dinyatakan tidak sah dan diperintahkan untuk diangkat, sangat sulit bagi Tersita/Tergugat untuk memulihkan dan mengembalikan citra baik kepada kondisi semula. Oleh sebab itu Hakim dapat mempertimbangkan permohonan sita Penggugat dengan seksama dan objektif;
9. Bahwa pada Petitum Penggugat angka 15 halaman 9 yang memohon "Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak." dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut:
- a. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding. ";
 - b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar : "hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan mendapat kesulitan



dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama."

Bahwa permohonan Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) haruslah ditolak atau tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor: 464/Pdt.G/2016/PN.Tng., tanggal 2 Mei 2017 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp 2.101.000,- (dua juta seratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding - semula Penggugat berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 642/Pdt.G/2015/PN.TNG., melalui kuasa hukumnya; M.Henrry Panggaresi, S.H., pada tanggal 16 Mei 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada kuasa hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat sebagai Turut Terbanding I - semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Propinsi Banten sebagai Turut Terbanding II - semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan kepada Pembanding - semula Penggugat pada tanggal; 19 September 2017, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang kepada Tergugat semula Tergugat pada tanggal 14 September 2017, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung kepada Turut Terbanding I - semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 September 2017 serta oleh Jurusita Pengadilan Negeri Serang kepada Turut Terbanding II - semula Turut Tergugat II tanggal 19 September 2017, masing-masing untuk mempelajari berkas perkara *a quo* sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten ;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding - semula Kuasa Penggugat adalah masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 70/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 setelah Pengadilan Tinggi memeriksa, mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Tng., tanggal 2 Mei 2017, ternyata tidak ada hal-hal baru dan relevan yang perlu dipertimbangkan, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan hukum *a quo* diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* di tingkat banding, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Tng., tanggal 2 Mei 2017, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding - semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan: Pasal-pasal dalam Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, serta UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding - semula Kuasa Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 464/Pdt.G/2016/PN.Tng., tanggal 2 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding - semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari: **Senin, tanggal 4 Juni 2018**, yang terdiri dari: Dr. Hj. Sri Sutatiek, S.H., M.Hum, sebagai Ketua Majelis; Abdul Hamid Pattiradja, SH, dan Chrisno Rampalodji, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **Kamis, tanggal; 7 Juni 2018**, oleh Ketua Majelis didampingi

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 70/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

Para Hakim Anggota, dibantu oleh: Yanto Budiyanto, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

Abdul Hamid Pattiradja, S.H.

Dr. Hj.Sri Sutatiek, S.H.,M.Hum

Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yanto Budiyanto, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi	Rp 139.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)



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

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)