



**P U T U S A N**

Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NY.OEY PEKLIN; beralamat di Jalan Bandengan Utara nomor 36 A RT. 014, RW. 011; Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora; Jakarta Barat, Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Pembanding semula Penggugat tersebut diwakili kuasanya H.ZULKIFLI SYUKUR,S.H. dan YUYUN WAHYUNIATI,S.H. Advokat berkantor di Jalan Dr.Saharjo nomor.187 Manggarai Selatan, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 2534/SK.Pengacara/2017/PN.Tng., tanggal 29 November 2017;

**M E L A W A N**

1. HJ.YUSMA; beralamat di Jalan Flamboyan Ujung nomor 31, RT. 06 RW. 12 Kelurahan Rempoa; Kecamatan Ciputat; Tangerang; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. E D M O N D; dahulu beralamat di Komplek MABAD RT.002 RW.005, nomor C.41; Desa Rempoa; Kecamatan Ciputat; Tangerang, saat ini ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;

*Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. FRYSA JOKO PUJI RAHARJO; beralamat di Komplek MABAD RT.002 RW 05 Nomor.C.41; Desa Rempoa; Kecamatan Ciputat; Kabupaten Tangerang;  
Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;  
Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III diwakili kuasanya HERRY GUNAWAN,S.H dan DEDE KURNIAWAN,S.H . Advokat berkantor di Jalan TMP Taruna, diatas Indomaret Taruna, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 296/ SK. Pengacara/2018/PN.Tng tanggal 5 Februari 2018;
4. KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN; beralamat di Ruko Golden Road Blok C.27 nomor.59-61 BSD Lengkong Wetan Serpong Kota Tangerang Selatan;  
Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;  
Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut diwakili Kuasanya KADI MULYONO,A Ptnh,MM; DWI W APEDIANTO BA,S.H; ARIS PRASETIAANTORO,S.H; dan AMRINIF,S.H. Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2017, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 247/SK.Insidentil/2017/2017 tanggal 7 September 2017;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 20 November 2017;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca gugatan Penggugat/Pembanding tanggal 15 Mei 2017 dan perubahan gugatan tanggal 11 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 45/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

Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 16 Mei 2017, mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 1 Juni 2005 telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 di hadapan Notaris Udin Narsudin, S.H. di Tangerang; Dan telah pula dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.275.800.000,00 atas tanah seluas 700 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, Surat Ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002 yang terletak di Jalan Panda IV Rt 002/005 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, atas nama Ny. Yusma, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah milik Utomo SU.1004/2002
  - Sebelah Timur : Tanah milik Tumini
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Aminah
  - Sebelah Barat : Jalan Desa Panda IV
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 1 Juni 2005 telah pula membuat Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 di hadapan Notaris Udin Narsudin, S.H. di Tangerang mengenai sebidang tanah kosong seluas 700 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, Surat Ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002 yang terletak di Jalan Panda IV Rt 002/005 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten;
3. Bahwa sebelum dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 masing-masing tanggal 1 Juni 2005 antara Penggugat dengan Tergugat I; Penggugat terlebih dahulu mengecek Sertifikat melalui Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 45/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

pada tanggal 20 Mei 2005 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No.03350/Pondok Ranji atas nama Tergugat I telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

4. Bahwa setelah Penggugat membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 masing-masing tanggal 1 Juni 2005 disertakan Penggugat menerima pula Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji; Penggugat melihat lokasi tanah tersebut terpancang plang/papan bertuliskan Tanah Ini Milik Tergugat II dan Tergugat III, padahal sebelumnya pada waktu Penggugat mengecek lokasi tanah tidak terdapat plang/papan tersebut;
5. Bahwa karena diatas tanah milik Penggugat telah berdiri plang/papan bertuliskan tanah ini milik Tergugat II dan Tergugat III, kemudian Penggugat berusaha meminta penjelasan kepada Tergugat I mengenai pemasangan plang/papan nama tersebut, namun Penggugat kesulitan untuk bertemu dengan Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk memberikan penjelasan kepada Tergugat II dan Tergugat III, namun Tergugat II dan Tergugat III tetap menyatakan tanah tersebut miliknya dan karena tidak ada penyelesaian, maka Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Tangerang; terdaftar perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.TNG dan telah diputus pada tanggal 11 April 2006 yang pada pokoknya "Menolak gugatan Penggugat untuk Seluruhnya";
7. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut Penggugat telah mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Nomor 45/Pdt/2006/PT.BTN dan telah diputus pada tanggal 11

Halaman 4 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2006 yang pada pokoknya “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 11 April 2006”;

8. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Banten tersebut Penggugat telah mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI dalam Perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI dan telah diputus pada tanggal 16 April 2008 yang pada pokoknya “Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi”;
9. Bahwa atas putusan Mahkamah Agung RI Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI tersebut Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI dalam Perkara Nomor 444 PK/Pdt/2009 dan telah diputus pada tanggal 2 Februari 2012 yang pada pokoknya “Menolak Permohonan Peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan kembali”;
10. Bahwa Tergugat I dalam perkara terdahulu Nomor 276/PDT.G/2005/PN.TNG juncto Nomor 45/Pdt/2006/PT.BTN juncto Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto Nomor 444 PK/Pdt/2009; Penggugat menempatkan Tergugat I sebagai Pihak Turut Tergugat; namun dalam Jawabannya Tergugat I menyatakan pada pokoknya: “tidak mengenal dan belum pernah bertemu dengan Penggugat”, sehingga antara Tergugat I (dahulu Turut Tergugat) dengan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, Surat Ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002 yang terletak di Jalan Panda IV Rt 002/005 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, yang berakibat gugatan Penggugat ditolak oleh Pengadilan Negeri Tangerang;
11. Bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat berakibat tidak ada kepastian hukum tentang kepemilikan objek tanah yang disengketakan; karena sampai saat ini Penggugat masih memegang Sertifikat tanah Hak Milik Nomor

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03350/Pondok Ranji, Surat Ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002 yang terletak di Jalan Panda IV Rt 002/005 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten atas nama Yusma ( Tergugat I ) dan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 masing-masing tanggal 1 Juni 2005; sementara Pihak Tergugat II dan Tergugat III mengakui masih memiliki Akte Jual Beli; sehingga Penggugat merasa perlu untuk mengajukan gugatan kembali;

12. Bahwa tanggal 20 Agustus 2015 Penggugat telah mengirim Surat Perihal Permohonan buka blokir catatan perkara atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3350 Kelurahan Pondok Ranji yang ditujukan kepada Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten; yang ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dengan mengirim:

- Undangan I Nomor : 793/600.7.36.13/X/2015 tanggal 7 Oktober 2015;
- Undangan II Nomor : 819/600.7.36.13/X/2015 tanggal 15 Oktober 2015;
- Undangan III Nomor : 870/600.7.36.13/X/2015 tanggal 23 Oktober 2015;

Dimana dari ketiga Undangan dari Turut Tergugat tersebut; telah diundang Penggugat; Tergugat I ( Hj. Yusma ); Buna bin Mahir dan Lurah Pondok Ranji guna Gelar Kasus Mediasi; akan tetapi yang hadir hanya Penggugat saja sehingga Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten mengirim Surat Nomor : 946/600.7.36.13/XI/2015 tanggal 17 Nopember 2015 ditujukan kepada Penggugat yang intinya Karena Para pihak yang diundang tidak hadir, untuk selanjutnya agar Penggugat melakukan upaya hukum yang lainnya terhadap permasalahan tersebut;

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa karena gugatan Penggugat ditolak sehingga Penggugat tidak dapat menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, maka Penggugat membuat laporan pidana Penggelapan barang tidak bergerak sebagaimana Pasal 385 KUHP ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Tangerang Selatan Nomor LP/4599/XI/2015/PMJ/Dit.Reskrimum tanggal 2 Nopember 2015, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diperiksa sebagai saksi, serta Tergugat I dalam Berita Acara Pemeriksaan baru menerangkan membenarkan menjual tanah sengketa tersebut dengan iklas kepada Penggugat;
14. Bahwa atas laporan tersebut kemudian Kepolisian meminta kepada Turut Tergugat untuk dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.03350/Pondok Ranji; dan hasil pengukuran sesuai Berita acara pengukuran Nomor 25/280 7. 36/UU/2016 tanggal 23 Juni 2016 pada poin 2 (dua) disebutkan yaitu "Bahwa berdasarkan hasil pengukuran dan pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terhadap lokasi bidang tanah tersebut benar terletak di Kelurahan Pondok Ranji Kecamatan Ciputat dan telah terpetakan pada peta pendaftaran No. 482.33.088-02 Kotak 6-A (dig)";
15. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengaku tidak pernah menjual dan atau tidak mengakui Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 02 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 masing-masing tanggal 01 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Udin Narsudin, S.H. di Tangerang; atas tanah seluas 700 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
16. Bahwa atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, oleh Tergugat II dan Tergugat III diakui sebagai miliknya tanpa dasar hak dan

*Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipasang plang papan nama atas nama Tergugat II dan Tergugat III; perbuatan ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

17. Bahwa Penggugat jelas sebagai pembeli yang beritikad baik karena tanah dibeli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.02 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 03 yang dibuat di hadapan Notaris Udin Narsudin, SH di Tangerang dan telah bersertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji atas nama Tergugat I dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat; sehingga Penggugat harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik serta dilindungi oleh Undang-undang;

18. Bahwa kerugian materiil yang Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bila diperhitungkan sebagai berikut:

- a. Biaya untuk pengacara sebesar Rp.25.000.000,00 ( Dua puluh lima juta rupiah );
- b. Kerugian tidak dapat dimanfaatkannya atau jika tanah tersebut dikontrakan kepada pihak lain, maka Penggugat akan memperoleh Rp.20.000.000,00 ( dua puluh juta rupiah ) per Tahun;

19. Bahwa atas kerugian tersebut dalam poin 18 diatas adalah tepat bila tanggung jawab kerugian dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng;

20. Bahwa Penggugat membeli tanah aquo sejak 01 Juni 2005 sampai dengan gugatan ini diajukan, yaitu lebih kurang selama 12 (dua belas) tahun Penggugat tidak dapat menguasai dan mendapat manfaat dari tanah tersebut; jika sejak 01 Juni 2005 sampai dengan bulan Mei 2017 tanah aquo dapat dikontrakan/disewakan kepada pihak lain, maka Penggugat

Halaman 8 dari 29 Putusan Nomor 45/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)



seharusnya mendapat manfaat sebesar 12 tahun x Rp.20.000.000 =  
Rp.240.000.000,00;

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan khususnya gugatan ganti rugi tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar tanah berikut bangunan milik Tergugat I yang terletak jalan Flamboyan Ujung nomor 31 Rt.06-Rw.12 Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat, Tangerang; Tergugat II yang terletak di Komplek Mabad Rt.002-Rw.05 No. C.41, Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang dan tanah berikut bangunan milik Tergugat III yang terletak di Komplek Mabad 60 Rt.001-Rw.05 No.A-06 Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang diletakan Sita Jaminan;

22. Bahwa ada kekhawatiran Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melaksanakan Isi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang secara suka rela khususnya ganti rugi, untuk itu adalah patut apabila Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III dikenakan uang paksa yang dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu juta rupiah) per hari, dihitung dari sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (In kracht) sampai dilaksanakannya isi putusan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Mohon Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.02 dan Kuasa untuk menjual No.03 masing-masing tanggal 1 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Udin Narsudin, SH di Tangerang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

*Halaman 9 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji Surat Ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji yang terletak di terletak di Jalan Panda IV Rt 002/005 Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Utomo SU.1004/2002
- Sebelah Timur : Tanah milik Tumini
- Sebelah Selatan : Tanah milik Aminah
- Sebelah Barat : Jalan Desa Panda IV

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) ditambah Rp.240.000.000,00 (Dua ratus empat puluh juta); jumlah Rp.265.000.000,00;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, dihitung dari sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum Tetap (In Kracht) sampai dilaksanakannya isi putusan;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan mengenai alamat

*Halaman 10 dari 29 Putusan Nomor 45/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

Tergugat II yang semula beralamat di: Komplek Mabad RT 002 RW 05 nomor C41 Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Tangerang menjadi: dahulu di Komplek Mabad RT 002 RW 05 nomor C41 Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Tangerang dan saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Telah membaca Jawaban Tergugat I/Terbanding I tanggal 26 Juli 2017, mengemukakan sebagai berikut:

- Poin 11: bahwa benar Tergugat I pernah menandatangani Akta pada bulan Juni 2005 seperti Tergugat I jelaskan pada peradilan sebelumnya;
- Poin 12: Tergugat I sebagai warga negara Indonesia tentu taat dan patuh pada hukum, namun Tergugat I mohon maaf undangan 1, 2, 3 tersebut terlambat sampai ke tangan Tergugat I. Setelah menerima undangan tersebut, Tergugat I langsung mengutus kuasanya untuk menghadap ke BPN. Namun, petugas BPN Tangerang Selatan menyatakan sudah tidak ada undangan untuk mediasi berikutnya;
- Poin 13: Jawaban Tergugat I pada pemeriksaan di Kepolisian sama dengan jawaban di peradilan Pengadilan Negeri Tangerang sebelumnya, Tergugat I memang berniat menjual tanah tersebut sekitar bulan Mei 2005 dan tentu mengikhlaskannya;
- Poin 14: Kuasa Tergugat I juga hadir pada pengukuran tersebut untuk menunjukkan batas dan membuktikan tanah tersebut benar adalah milik Tergugat I dan diperoleh berdasarkan prosedur hukum yang baik dan benar;
- Poin 18, 19, 20, 21, 22: tergugat I merasa sangat keberatan atas dalil gugatan Penggugat. Nomor 18, 19, 20, 21, 22: setelah Penggugat merasa memiliki PPJB sebagai warga negara yang taat pada hukum seharusnya Penggugat segera menguasai tanah tersebut. Sehingga tidak terjadi

Halaman 11 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasangan plang atau apapun yang mengakibatkan persengketaan sehingga dampaknya dapat melibatkan Tergugat I secara hukum seperti sebelumnya sampai sekarang. Hal tersebut tentu sangat merugikan Tergugat I baik moril maupun materiil.

Dalil gugatan Penggugat pada poin 13 yang menyatakan, Tergugat I menerangkan dan membenarkan menjual tanah sengketa sangat tidak benar karena Penggugat sendiri sudah menyebutkan pada gugatan poin 3 Penggugat sudah ke BPN Tangerang melakukan pengecekan atas tanah tersebut terlebih dahulu;

Permohonan Tergugat pada poin 22 angka 4 meminta Majelis untuk memerintahkan dan menghukum Tergugat I mengosongkan lokasi tersebut patut dianggap sebagai gugatan yang tidak beritikad baik karena sampai tanggal 1 Juni 2005 lokasi tanah milik Tergugat I kosong hal tersebut dapat dibuktikan pada gugatan Penggugat sebelumnya di Pengadilan Negeri Tangerang;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan:

1. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I seluruhnya tidak tepat (abscur libel);
2. Bahwa sebelumnya di lokasi tersebut tanah milik Tergugat I seluas 1.700 m<sup>2</sup>. Kemudian sebelah utara dijual kepada Bapak Utomo seluas 1.000 m<sup>2</sup> langsung dikuasai sehingga tidak menimbulkan masalah;
3. Bahwa sangatlah tidak tepat bila Tergugat I harus turtu membayar ganti rugi karena Tergugat I tidak mengenal Tergugat II dan III sebelum ada gugatan dari pihak Penggugat;
4. Memutuskan agar Penggugat dan Tergugat II dan III sebagai pihak yang

*Halaman 12 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

bermasalah dan membayar biaya perkara;

Telah membaca Jawaban Tergugat II/Terbanding II tanggal 7 Agustus 2017 mengemukakan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Gugatan Penggugat Nebis in Idem

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III dengan objek gugatan berupa tanah seluas 700 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, surat ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002;

Bahwa subjek, objek dan maksud serta tujuan dari perkara tersebut adalah sama dengan putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Peninjauan Kembali Nomor 444 PK/Pdt/2009 taggal 2 Februari 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali Ny. Oey Peklin tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Juncto

Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Kasasi Nomor 793 K/Pdt/2007 tanggal 16 April 2008 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Oey peklin tersebut;

Juncto

*Halaman 13 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Banding Nomor 45/PDT/2006/PT BTN tanggal 11 Oktober 2006 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 April 2006, Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Juncto

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng tanggal 11 April 2006 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat pada putusan ini dihitung sebesar Rp.1.144.000,00 (satu juta seratus empat puluh empat ribu rupiah)

Artinya perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan bersifat positif dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa oleh karena perkara aquo adalah sama dengan perkara Nomor 444 PK/Pdt/2009 juncto putusan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. yang hanya merubah posisi Turut Tergugat berubah menjadi Tergugat I, maka terhadap gugatan Penggugat dalam perkara a quo berlaku asas ne bis in idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata

*Halaman 14 dari 29 Putusan Nomor 45/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

yang pada pokoknya menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (gugatan Penggugat ditolak) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem;

Hal tersebut juga sebagaimana tertuang dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/PDT/2001 yang kaidah hukumnya berbunyi:

“meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem”;

Juncto yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/SIP/1982 yang kaidah hukumnya berbunyi:

“terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku azas ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya juga sama”;

Oleh karena itu layak dan patut jika gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena ne bis in idem;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian jawaban pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagaimana tertuang dalam surat gugatan tertanggal 15 Mei 2017, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan 3 jelas membuktikan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 Tergugat IIanggapi sebagai berikut: bahwa untuk objek tanah yang telah bersertifikat Akta Pegikatan Jual Beli hanyalah sebuah akta yang akan mengantarkan pada pembuatan akta jual beli apabila syarat-syarat atau kondisi-kondisi yang

*Halaman 15 dari 29 Putusan Nomor 45/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)



diinginkan oleh para pihak sudah terpenuhi seluruhnya, maka dengan belum adanya Akta Jual Beli tersebut membuktikan masih ada maslah atas tanah yang kini diklaim oleh Penggugat sebagai tanah miliknya;

Bahwa benar Tergugat II telah memasang plang/papan untuk sekedar memberitahukan kepada khalayak ramai bahwa tanah tersebut adalah miliknya (Tergugat II) dan memang senyatanya tanah yang diberi plang/papan itu adalah milik Tergugat II;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan Penggugat kesulitan untuk bertemu dengan Tergugat I membuktikan ada sesuatu yang disembunyikan oleh Tergugat I, sehingga ia tidak mau bertemu atau menghindari bertemu dengan Penggugat;
  6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 Tergugat II tidak bisa menerima penjelasan dari Penggugat karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat II dan diberi plang/papan tersebut adalah memang milik Tergugat II sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tanah tersebut adalah miliknya sangatlah tidak bisa diterima oleh Tergugat II;
    - Bahwa sangat tidak masuk akal dan tidak bisa diterima oleh nalar sehat, orang yang memberikan tanda pada tanahnya sendiri dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Penggugat hendaknya membuktikan apakah kepemilikan tanah yang ada padanya sudah tepat di lokasi atau tempat yang dimaksud;
  7. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 6, 7, 8 dan 9 jelas membuktikan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasar hukum. Karena dalam putusan perkara Nomor 444 PK/Pdt/2009 juncto putusan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. tersebut bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. dalam pertimbangannya menyatakan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat II dalam perkara ini telah berhasil mempertahankan bantahan-bantahannya sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;
- Bahwa dalil gugatan angka 6, 7, 8 dan 9 tersebut diatas Penggugat dengan terang dan jelas telah mengakui bahwa Penggugat pernah mengajukan

*Halaman 16 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perbuatan melawan hukum dengan subjek, objek dan maksud serta tujuan dari perkara a quo tersebut adalah sama dengan gugatan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. yang bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

8. Bahwa dengan uraian jawaban Tergugat II tersebut diatas maka dalil posita gugatan Penggugat pada angka 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 jelas-jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karenanya layak dan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 18, 19 dan 20 adalah dalil yang mengada-ada, bahwa biaya untuk pengacara itu adalah urusan Penggugat principal dengan kuasanya, sementara kerugian karena tidak bisa memanfaatkan tanah juga tidak bisa diterima oleh Tergugat II, karena Tergugat II menguasai dan memanfaatkan tanah yang memang milik Tergugat II. Jadi hal yang tidak masuk akal apabila Tergugat II dibebani membayar kerugian secara tanggung renteng, sementara Tergugat II hanya memanfaatkan dan menguasai tanah miliknya sendiri dan tidak merugikan Penggugat; Oleh karena telah jelas terbukti perbuatan Tergugat II tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat atas kerugian materiil tidak patut untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak;
10. Bahwa mengenai permohonan peletakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolaknya, sebelum dapat dibuktikan secara fisik bahwa lokasi yang dimohonkan sita telah sesuai dengan bukti yang ada pada Penggugat;
11. Bahwa tuntutan Penggugat tentang uang paksa juga harus ditolak karena tidak beralasan hukum;

Berdasarkan alasan dan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya;

Telah membaca Jawaban Tergugat III/Terbanding III tanggal 7 Agustus 2017 mengemukakan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Nebis in Idem

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III dengan objek gugatan berupa tanah seluas 700 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji, surat ukur tertanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002;

Bahwa subjek, objek dan maksud serta tujuan dari perkara tersebut adalah sama dengan putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Peninjauan Kembali Nomor 444 PK/Pdt/2009 tanggal 2 Februari 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## M E N G A D I L I:

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali Ny. Oey Peklin tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Juncto

Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Kasasi Nomor 793 K/Pdt/2007 tanggal 16 April 2008 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

*Halaman 18 dari 29 Putusan Nomor 45/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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Oey peklin tersebut;

Juncto

Putusan Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Banding Nomor 45/PDT/2006/PT BTN tanggal 11 Oktober 2006 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 April 2006, Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Juncto

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng tanggal 11 April 2006 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat pada putusan ini dihitung sebesar Rp.1.144.000,00 (satu juta seratus empat puluh empat ribu rupiah)

Artinya perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan bersifat positif dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor 45/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

Bahwa oleh karena perkara a quo adalah sama dengan perkara Nomor 444 PK/Pdt/2009 juncto putusan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. yang hanya merubah posisi Turut Tergugat berubah menjadi Tergugat I, maka terhadap gugatan Penggugat dalam perkara a quo berlaku asas ne bis in idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (gugatan Penggugat ditolak) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem;

Hal tersebut juga sebagaimana tertuang dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/PDT/2001 yang kaidah hukumnya berbunyi:

“meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem”;

Juncto yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/SIP/1982 yang kaidah hukumnya berbunyi:

“terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya juga sama”;

Oleh karena itu layak dan patut jika gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena ne bis in idem;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian jawaban pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagaimana tertuang dalam surat gugatan tertanggal 15 Mei 2017, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan 3 jelas

*Halaman 20 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



membuktikan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 Tergugat III tanggap sebagai berikut: bahwa untuk objek tanah yang telah bersertifikat Akta Pegikatan Jual Beli hanyalah sebuah akta yang akan mengantarkan pada pembuatan akta jual beli apabila syarat-syarat atau kondisi-kondisi yang diinginkan oleh para pihak sudah terpenuhi seluruhnya, maka dengan belum adanya Akta Jual Beli tersebut membuktikan masih ada masalah atas tanah yang kini diklaim oleh Penggugat sebagai tanah miliknya;

Bahwa benar Tergugat III telah memasang plang/papan untuk sekedar memberitahukan kepada khalayak ramai bahwa tanah tersebut adalah miliknya (Tergugat III) dan memang senyatanya tanah yang diberi plang/papan itu adalah milik Tergugat III;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan Penggugat kesulitan untuk bertemu dengan Tergugat I membuktikan ada sesuatu yang disembunyikan oleh Tergugat I, sehingga ia tidak mau bertemu atau menghindari bertemu dengan Penggugat;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 Tergugat III tidak bisa menerima penjelasan dari Penggugat karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat III dan diberi plang/papan tersebut adalah memang milik Tergugat III sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tanah tersebut adalah miliknya sangatlah tidak bisa diterima oleh Tergugat III;

Bahwa sangat tidak masuk akal dan tidak bisa diterima oleh nalar sehat, orang yang memberikan tanda pada tanahnya sendiri dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Penggugat hendaknya membuktikan apakah kepemilikan tanah yang ada padanya sudah tepat di lokasi atau tempat yang dimaksud;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 6, 7, 8 dan 9 jelas membuktikan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasar hukum. Karena dalam putusan perkara Nomor 444 PK/Pdt/2009 juncto putusan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. tersebut bersifat positif dan telah berkekuatan

*Halaman 21 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



hukum tetap, dimana dalam putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. dalam pertimbangannya menyatakan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat II dalam perkara ini telah berhasil mempertahankan bantahan-bantahannya sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil gugatan angka 6, 7, 8 dan 9 tersebut diatas Penggugat dengan terang dan jelas telah mengakui bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan subjek, objek dan maksud serta tujuan dari perkara a quo tersebut adalah sama dengan gugatan perkara Nomor 793 K/Pdt/2007/MA.RI juncto putusan perkara Nomor 45/PDT/2006/PT.BTN juncto putusan perkara Nomor 276/Pdt.G/2005/PN.Tng. yang bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap;

8. Bahwa dengan uraian jawaban Tergugat III tersebut diatas maka dalil posita gugatan Penggugat pada angka 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 jelas-jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karenanya layak dan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 18, 19 dan 20 adalah dalil yang mengada-ada, bahwa biaya untuk pengacara itu adalah urusan Penggugat principal dengan kuasanya, sementara kerugian karena tidak bisa memanfaatkan tanah juga tidak bisa diterima oleh Tergugat III, karena Tergugat III menguasai dan memanfaatkan tanah yang memang milik Tergugat III. Jadi hal yang tidak masuk akal apabila Tergugat III dibebani membayar kerugian secara tanggung renteng, sementara Tergugat III hanya memanfaatkan dan menguasai tanah miliknya sendiri dan tidak merugikan Penggugat; Oleh karena telah jelas terbukti perbuatan Tergugat III tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat atas kerugian materiil tidak patut untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak;
10. Bahwa mengenai permohonan peletakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolaknya, sebelum dapat dibuktikan secara fisik bahwa lokasi yang dimohonkan sita telah sesuai dengan bukti yang ada pada Penggugat;
11. Bahwa tuntutan Penggugat tentang uang paksa juga harus ditolak karena

*Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak beralasan hukum;

Berdasarkan alasan dan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya;

Telah membaca Jawaban Turut Tergugat/Turut Terbanding tanggal Agustus 2017 mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa turut Tergugat tidak keberatan atas hal-hal yang didalilkan dan menjadi posita gugatan oleh Penggugat sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh para Penggugat kebenarannya menurut Majelis Hakim;
2. Bahwa pada objek sengketa adalah sebidang tanah yang telah terdaftar pada kantor Turut Tergugat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 03350/Pondok Ranji seluas 700 m2 diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 4 Nopember 2002 Nomor 1003/Pondok Ranji/2002 terletak di Kelurahan Pondok Ranji Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan atas nama Ny.Yusma;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat, objek sengketa diterbitkan tanggal 27 Nopember 2002 berasal dari pemecahan Hak Milik Nomor 727/Pondok Ranji seluas 1.715 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Juni 1977 Nomor 1407 atas nama Yonya Yusma;
4. Bahwa mengenai keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa nomor 02 tanggal 1 Juni 2005 dan Akta kuas untuk menjual Nomor 03 tanggal 1 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan otaris Udin Narsudin maupun keabsahan peralihan hak atas tanah sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah menjadi beban pembuktian pada

*Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 45/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

Penggugat dan demikian pula sebaliknya yang mana dalam persidangan ini adalah kewenangan *Judex Factie* untuk menilai kebenaran dari dalil-dalil gugatan dari Penggugat maupun dalil-dalil sanggahan dari Tergugat;

5. Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan *Judex Factie*, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa apabila *Judex Factie* menetapkan kepemilikan tanah objek sengketa sebagai milik Penggugat dan menurut Majelis Hakim Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya dan selanjutnya agar dilakukan peralihan hak sebagaimana pokok gugatan, dalam hal ini agar peralihan hak tersebut nantinya tetap memperhatikan dan tunduk pada ketentuan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Telah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 343/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 20 November 2017, amar selengkapnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga kini ditaksir sebesar Rp3.758.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Telah membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 29 November 2017 kuasa Penggugat memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 20 November 2017;

*Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor 45/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 12 Desember 2017 telah diberitahukan kepada Tergugat I, bahwa penggugat telah menyatakan banding;

Telah membaca Relaas Pembeitahuan Pernyataan Banding Nomor 343/PDT.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 12 Desember 2017 telah diberitahukan kepada Tergugat II, bahwa penggugat telah mengajukan banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 12 Desember 2017 telah diberitahukan kepada Tergugat III, bahwa penggugat telah mengajukan banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 11 Desember 2017 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat, bahwa penggugat telah mengajukan banding;

Telah membaca Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng menyatakan pada tanggal 24 Januari 2018 kuasa Penggugat/ Pembanding telah menyerahkan memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memori Banding Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 25 Januari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I, bahwa Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memori Banding Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 25 Januari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding II/Tergugat II, bahwa Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memori Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 29 Januari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding III/Tergugat III, bahwa Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori banding;

*Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 45/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

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memori Banding Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 29 Januari 2018 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat, bahwa Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori banding.

Telah membaca Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 13 Februari 2018 kuasa Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 20 Februari 2018 telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding/Penggugat, bahwa Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 23 Februari 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I, bahwa Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 21 Februari 2018 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat, bahwa Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding.

Telah membaca Surat Pemberitahuan Membaca Berkas Banding (inzage) Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada tanggal 2 Februari 2018 telah diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat, pada tanggal 28 Desember 2017 telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III dan Turut Terbanding/Turut Tergugat, bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang ;

Halaman 26 dari 29 Putusan Nomor 45/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 PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, maka secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca berkas perkara, salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.343/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 20 November 2017, memori banding dan kontra memori banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa alasan yang dikemukakan dalam memori banding antara lain adalah:

- Pembanding semula Penggugat tidak mempermasalahkan dalam gugatan tentang subjek dan objek yang sama, akan tetapi yang dipersoalkan adalah mengenai objek sengketa yang status kepemilikannya belum jelas;
- Putusan Nomor.276/Pdt.G/2005/PN.Tng Jo Nomor.45/Pdt/2016/PT.BTN Jo Nomor.793K/Pdt/2007/MARI Jo Nomor.444 PK/Pdt/2009 tidak memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan atas tanah sengketa, sehingga putusan tersebut bersifat negative, sedangkan putusan yang bersifat negative tidak melekat asas nebis in idem;

Menimbang, bahwa, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, pengertian putusan bersifat positif adalah apabila amar putusan menyatakan mengabulkan atau menolak gugatan, sedangkan putusan bersifat negative apabila amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, bukan sebagaimana yang ditafsirkan Pembanding semula Penggugat yang dikemukakan dalam alasan memori banding;

Menimbang, bahwa pada halaman 36 putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menyimpulkan bahwa gugatan nebis in idem, pertimbangan dan kesimpulan tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah tepat dan benar;

*Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 45/PDT/2018/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 20 November 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Mengingat Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2017/PN.Tng., tanggal 20 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 10 April 2018, oleh GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO,S.H,M.H. selaku Ketua Majelis Hakim, ALBERT MONANG SIRINGORINGO,S.H,M.H. dan SHARI DJATMIKO,S.H,M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 45/PEN/PDT/2018/PT.BTN tanggal 6 Maret 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 17 April 2018 oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi para Hakim Anggota,

*Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor 45/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

dibantu oleh SUNIYANTA, S.H., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**ALBERT MONANG SIRINGORINGO, SH., MH    GUNTUR PURWANTO JL, SH., MH.**

**SHARI DJATMIKO, SH, MH,**

**PANITERA PENGGANTI**

**SUNIYANTA, SH., MH.**

*Halaman 29 dari 29 Putusan Nomor 45/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)