



**PUTUSAN**

**Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **Pilly Rosmin**, beralamat di Jalan Topaz Timur 5 No. 33, RT 004 RW 007, Kelurahan Curug Sangereng, Kecamatan Kelapa Dua, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **---Penggugat I** ;
2. **Powindo Arsyad**, beralamat di Perum. Duta Gardenia Blok A.5 No : 55, RT 004 RW 008, Kelurahan Juru Mudi Baru, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **--- Penggugat II** ;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Buana Dewi, S.H., M.Kn dan Kartika Honny, S.H., M.H. selaku Para Advokat pada Kantor Hukum **TBD Law Firm**, beralamat di Jalan Tawes No. 7 Kel. Jati Kec. Pulo Gadung Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 41/SK/TBD/VI/2021 tertanggal 10 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Juli 2021 Nomor : 2728/Sk.Pengacara/2021/ PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai **----- Para Penggugat** ;

**L a w a n :**

1. **Tn. Naang Bin Miun**, dahulu beralamat di Kp. Dongkal, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 02, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, (sekarang tidak diketahui alamatnya), selanjutnya disebut sebagai **----- Tergugat I** ;
2. **Ny. Nurhayati**, bertempat tinggal di Kp. Kebon Cabe, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **----- Tergugat II** ;
3. **Tn. Sangsang**, bertempat tinggal di Kp. Kebon Cabe, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **-----Tergugat III** ;
4. **Tn. Sait**, bertempat tinggal di Kp. Kebon Cabe, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **sebut Tergugat IV**;

*Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Ny. Rame**, bertempat tinggal di Kp. Kebon Cabe, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut ----- **Tergugat V**;
6. **Tn. Mari**, bertempat tinggal di Kp. Kebon Cabe, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut ----- **Tergugat VI**;
7. **Kepala Kantor Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Banten Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang**, berkedudukan di Jalan H, Abdul Hamid Kav.8, Tiga Raksa, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan meneliti bukti surat-surat yang diajukan Para Pihak;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pihak Para Penggugat;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Juni 2021 di bawah Register Nomor 732/Pdt.G/2021/PN. Tng. telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) terdaftar atas nama SAIH dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tanah milik Haji RIMAN
  - Sebelah Barat : tanah milik SIEM;
  - Sebelah Selatan : tanah milik WIYONO SUTONO;
  - Sebelah Timur : Saluran air.

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



untukselanjutnya disebut OBJEK.

2. Bahwa OBJEK tersebut diperoleh Para PENGUGAT berdasarkan transaksi jual beli sebagai berikut :

a. PENGUGAT I/PILLY ROSMIN membeli sebahagian dari Persil tersebut seluas+1.118 m2 (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi)dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 29 Desember 2016, dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI selaku pihak Penjual, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016, yang mana : TERGUGAT V dan TERGUGAT VI memperoleh hak atas Objek tersebut berdasarkan pembeliandari TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), pada tanggal 07 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.268/2016 tertanggal 07 Desember 2016, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
- o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

b. Sedangkan PENGUGAT II/POWINDO ARSYAD membeli sisa tanah sebahagiannya lagi seluasnya + 1624 m2 (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) dihadapan Haji LUKMAN ALFIANTO, SH, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 27 Juli 2017, dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Penggugat I/Pilly Rosmin
- o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

3. Bahwa transaksi jual beli tersebut selain dilakukan dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenangmembuat akta tanah, yang menjadi saksi dalam jual beli tersebut adalah Bapak MANSYUR selaku Kepala Desa Gaga dan MUHAMMAD ANDRI selaku staf Desa Gaga, yang mengetahui dan memegang data OBJEK tersebut.

4. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut Para TERGUGAT langsung menyerahkan fisik Objek kepada Para PENGUGAT, yang mana telah

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



diterima oleh Para PENGGUGAT, dan langsung dikuasai oleh Para PENGGUGAT, dengan mendirikan bangunan diatas Objek tersebut tanpa ada masalah dan gangguan dari Pihak manapun sampai saat ini.

5. Bahwa masalahnya timbul setelah Para PENGGUGAT bermohon pengukuran dan penerbitan sertifikat atas OBJEK tersebut, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT), setelah dilakukan pengukuran, Para PENGGUGAT menerima surat pemberitahuan dari TURUT TERGUGAT, bahwa permohonan sertifikat Para PENGGUGAT tidak dapat di proses lebih lanjut, dikarenakan pada bidang tanah yang Para PENGGUGAT mohonkan, berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I).
6. Bahwa tentu saja hal tersebut membuat Para PENGGUGAT terkejut, karena sebelum membeli Objek tersebut, ParaPENGGUGAT telah meneliti dan menelusuri bukti surat kepemilikan atas OBJEK tersebut, yang mana dari pihak Kelurahan / Desa Gaga,bukti surat kepemilikan TERGUGAT II, III dan IV atas OBJEK tersebut tercatat dikelurahan masih atas nama SAIIH (ayah TERGUGAT II, III dan IV) dan belum pernah ada mutasi.
7. Bahwa selain bukti surat kepemilikan tercatat masih atas nama SAIIH (ayah TERGUGAT II, III dan IV), fakta dilapangan sebelum transaksi jual beli tersebut, fisik Objek dikuasai olehTERGUGAT II, TERGUGATIII dan TERGUGAT IV, selaku PIHAK PENJUAL/ PEMILIK OBJEK, dan juga didukung keterangan dari Kantor Desa/ Kelurahan yang meliputi OBJEK tersebut, bahwa OBJEK adalah benar-benar kepunyaan dari Ahli waris Alm. SAIIH, in casu TERGUGAT II, TERGUGAT III danTERGUGAT IV.
8. Bahwa bukti kepemilikan Ahli waris Alm. SAIIH/TERGUGAT II, III dan IV pun telah dicocokkan dikantor Desa/ Kelurahan GAGA yaitu :
  - Surat Girik, dengan PersilNomor :47S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, atas nama SAIIH, yang klasiran/Pemecahan tahun 1976, sebagai milik adat masih tercatat atas nama SIIH BIN NAMING tidak pernah ada mutasi.
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 36.19.151.006.009-0042.0, sampai saat ini masih tercatat atas nama wajib pajak SAIIH.
9. Bahwa selain bukti surat kepemilikan tersebut yang telah dicocokkan, Kepala Desa GAGA juga mengeluarkan surat keterangan yaitu :
  - Surat Keterangan mutasi Girik yang dikeluarkan Kepala Desa Gaga tertanggal 14 Oktober 2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diketahui Kepala Desa Gaga tertanggal 14 Oktober 2016.
- 10. Bahwa disamping surat-surat bukti tertulis yang dimiliki oleh Ahli waris Alm. SAIH/TERGUGAT II, III dan IV atas kepemilikannya terhadap Objek tersebut, fakta dilapangan sebelum transaksi jual beli, Objek dikuasai oleh Ahli waris Alm. SAIH/TERGUGAT II, III dan IV, tidak pernah dialihkan kepada orang lain, selain kepada Para PENGGUGAT.
- 11. Bahwa Kantor Kelurahan/Desa GAGA tidak mengetahui kalau telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I) diatas OBJEK, karena menurut pencatatan Kepala Desa GAGA, OBJEK tersebut belum pernah dimohonkan sertifikat diatasnya, tidak pernah dialihkan kepemilikannya sejak mutasi tahun 1976 ke atas nama SAIH BIN NAMING, dan OBJEK tersebut sampai saat ini masih tercatat atas nama SAIH BIN NAMING dan OBJEK tidak dalam sengketa.
- 12. Bahwa yang anehnya meskipun Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I), telah terbit sejak tahun 1982, sekitar 38 (tiga puluh delapan) tahun yang lalu, namun sampai saat ini di Kantor Desa GAGA, OBJEK tersebut masih tercatat atas nama SAIH, demikian pula dengan surat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 36.19.151.006.009-0042.0, sampai saat ini masih tercatat atas nama wajib pajak SAIH, dan yang lebih anehnya lagi TERGUGAT I tidak pernah nampak batang hidungnya menunjukkan kepemilikannya dengan menguasai fisik dari OBJEK berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga tersebut;
- 13. Bahwa meskipun TERGUGAT I tidak pernah menguasai fisik OBJEK sejak terbitnya sertifikat tahun 1982 sampai saat ini, tetapi terbitnya Sertifikat Hak Milik 137/Gaga tersebut, sangat merugikan Para PENGGUGAT selaku pembeli yang beriktikad baik, dimana Para PENGGUGAT tidak dapat mengurus permohonan sertifikat atas OBJEK yang telah Para PENGGUGAT beli dan kuasai fisiknya, oleh karena diatas OBJEK telah tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga atas nama NAANG bin MIUN;
- 14. Bahwa untuk menyelesaikan masalah tersebut, pada tanggal 4 Desember 2019, Para PENGGUGAT menyurat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ( TURUT TERGUGAT ), untuk dilakukan mediasi antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, namun tidak terlaksana karena

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng





TERGUGAT I tidak bisa dihubungi. Alamat TERGUGAT I di Kp. Dongkal, RT 002/ RK 02, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang (sesuai KTP yang dipergunakan TERGUGAT I pada saat bermohon sertifikat) adalah alamat palsu, karena TERGUGAT I tidak pernah tercatat dan bertempat tinggal dialamat tersebut (keterangan dari warga setempat dan seketaris Desa GAGA). Sehingga sulit bagi Para PENGGUGAT untuk menyelesaikan masalah tersebut, karena TERGUGAT I tidak diketahui keberadaannya.

15. Bahwa Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama TERGUGAT I, telah terbit tanpa melalui prosedur yang benar. Seharusnya prosedur penerbitan sertifikat tersebut berdasarkan rekomendasi dari Kantor Desa Gaga selaku panitia A, dan diumumkan selama 3 (tiga) bulan di Kantor Desa Gaga. Sehingga tidak mungkin sertifikat tersebut terbit, tanpa sepengetahuan Kepala Desa Gaga, karena pasti ada pencatatan atas terbitnya sertifikat tersebut di Kantor Desa GAGA. In casu Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama TERGUGAT I, tidak tercatat di Kantor Desa Gaga karena sertifikat tersebut terbit tanpa prosedur yang benar, sehingga dengan demikian penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum.
16. Bahwa disamping prosedur penerbitannya yang cacat hukum, Sertifikat Hak Milik 137/Gaga telah terbit dengan melawan hukum, karena terbit diatas tanah milik orang lain, in casu milik Para Penggugat, sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG BIN MIUN (TERGUGAT I) mengandung cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum, dan tidak mengikat.
17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik 137/Gaga atas nama NAANG BIN MIUN, cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum, dan tidak mengikat, sehingga tidak ada alasan hukum bagi TURUT TERGUGAT untuk menolak permohonan sertifikat yang Para nPENGGUGAT ajukan, oleh karena permohonan sertifikat Para PENGGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan dengan didasarkan pada bukti-bukti kepemilikan yang sah.
18. Bahwa oleh karena Para PENGGUGAT sudah mencoba menyelesaikan masalah ini secara musyawarah, namun TERGUGAT I tidak diketahui



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaannya, maka Para PENGGUGAT mengajukan masalah ini ke Pengadilan guna mendapatkan hak Para PENGGUGAT.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Para PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, terdaftar atas nama SAIH, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : tanah milik Haji RAIMAN
  - Sebelah Barat : tanah milik SIEM;
  - Sebelah Selatan : tanah milik WIYONO SUTONO;
  - Sebelah Timur : Saluran air.
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang memiliki Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, yang berada diatas tanah milik Para PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para PENGGUGAT;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama NAANG BIN MIUN (TERGUGAT I) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum dan tidak mengikat.
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan sertifikat diatas Objek tersebut ke atas nama Para PENGGUGAT.
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT, untuk menerima, mentaati dan melaksanakan isi keputusan ini.

Mohon diberikan keputusan yang adil atas dasar ex aequo et bono, apabila Majelis Hakim berpendapat lain.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan :

- Untuk Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya bernama **Tri Buana Dewi, S.H., M.Kn dan Kartika Honny, S.H., M.H**, sebagaimana tersebut diatas;
- Untuk Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah datang menghadap kuasanya bernama **Evelinda Indra Putri, S.H.**, Advokat dan Konsultan

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



Hukum, yang beralamat di Jl. KH. Noer Ali No.7 Kelurahan Kayuringn Jaya Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. /SK/EVE/VII/2021 tanggal 26 Juli 2021;

- Untuk Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan atau mengirim wakilnya/kuasanya yang sah sehingga Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat yang tidak hadir dipersidangan dianggap tidak menggunakan kepentingannya dalam perkara ini maka Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat yang tidak hadir dipersidangan selanjutnya ditinggalkan;

Menimbang, bahwa telah diupayakan perdamaian dan atas permintaan para pihak yang berperkara telah memilih Mediator dari dalam Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menunjuk **Yunihar, S.HI.,CME.** Mediator Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1 Tahun 2016 jo pasal 130 HIR, namun upaya tersebut tidak berhasil sesuai dengan Surat Pemberitahuan dari Mediator tertanggal 19 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat, dan setelah surat gugatan tersebut dibacakan, Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya/tidak ada perbaikan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban tertanggal 09 Nopember 2021 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV mengakui dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali dalil-dalil yang TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV bantah dengan Tegas.
2. Bahwa benar TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV adalah ahli waris dari Alm. SAIH yang telah meninggal dunia pada tanggal 20 Oktober 2000.
3. Bahwa benar semasa hidupnya Alm. SAIH memiliki dan menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor 47 S.I, Blok 009, Kahir C, 1240, seluas +2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi ), **Objek tersebut berupa tanah sawah**, yang dikuasai oleh Alm. SAIH semasa hidupnya dengan cara menanam padi. Setelah Alm. SAIH





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia Objek dikuasai oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV, selaku ahli waris.

4. Bahwa benar Objek tersebut telah dijual oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV berdasarkan transaksi Jual Beli sebagai berikut :

a. Sebagian dari Persil tersebut seluas +1.118 m2 (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi) dijual kepada TERGUGAT V dan TERGUGAT VI pada tanggal 07 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.268/2016 tertanggal 07 Desember 2016, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
- o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

Selanjutnya oleh TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dijual kepada PENGGUGAT/PILLY ROSMIN dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 29 Desember 2016 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016.

b. Sebagiannya lagi seluasnya + 1624 m2 (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) dijual kepada PENGGUGAT II/ POWINDO ARSYAD dihadapan Haji LUKMAN ALFIANTO, SH, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 27 Juli 2017, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Penggugat I/Pilly Rosmin
- o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

5. Bahwa sebelum transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT semua surat-surat bukti kepemilikan TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah di cocokkan oleh PENGGUGAT, dengan data yang ada di Kantor Kepala Desa Gaga dan tidak ada masalah. Bahkan yang menjadi saksi dalam jual beli tersebut adalah Bapak MANSUR selaku Kepala Desa Gaga dan MUHAMMAD ANDRI selaku staf Desa Gaga yang mengetahui data objek tersebut.

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut dilakukan, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV langsung meyerahkan fisik Objek kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa ada masalah apapun, yang mana fisik Objek telah dikuasai oleh Para PENGGUGAT sejak transaksi jual beli sampai sekarang tanpa ada ganggu gugat dari Pihak manapun.
7. Bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV baru mengetahui adanya masalah dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan gambar situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG bin MIUN ( TERGUGAT I) dari pemberitahuan PENGGUGAT pada tahun 2019.
8. Bahwa benar semasa hidupnya Alm. SAIH (ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III TERGUGAT IV) tidak pernah menjual Objek kepada siapapun, yang mana semasa hidupnya Objek digarap oleh Alm. SAIH, dan sepeninggalan beliau, penguasaan Objek dilakukan oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.
9. Bahwa benar Bahwa bukti kepemilikan Ahli waris Alm. SAIH/ TERGUGAT II, III dan IV pun telah dicocokkan dikantor Desa/ Kelurahan GAGA yaitu :
  - Surat Girik, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, atas nama SAIH, yang klasiran/Pemecahan tahun 1976, sebagai milik adat masih tercatat atas nama SIIH BIN NAMING tidak pernah ada mutasi.
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 36.19.151.006.009-0042.0, sampai saat ini masih tercatat atas nama wajib pajak SAIH.
10. Bahwa benar berdasarkan data-data yang ada di kantor Desa, Kepala Desa GAGA mengeluarkan surat keterangan atas Objek yaitu :
  - Surat Keterangan mutasi Girik yang dikeluarkan Kepala Desa Gaga tertanggal 14 Oktober 2016.
  - Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diketahui Kepala Desa Gaga tertanggal 14 Oktober 2016.
11. Bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV sama sekali tidak kenal TERGUGAT I. Sebelum Objek dijual kepada PENGGUGAT Objek dikuasai oleh Alm. SAIH (ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV), dan sepeninggalan Alm. SAIH, Objek dikuasai oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV, tidak pernah ada TERGUGAT I yang datang mengakui Objek tersebut, sampai sekarang.

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng

#### 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)



12. Bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV sama sekali tidak mengetahui adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan gambar situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I) tersebut. Bahwa sebelum terjadi jual beli semua surat bukti kepemilikan TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah diperiksa dan tercatat di Kantor Desa Gaga, sehingga **adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga tersebut bukan menjadi tanggung jawab TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV.**

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan Replik dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Girik dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240 atas nama SAIH, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2012 atas nama SIIH BIN NAMING, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2017 atas nama SIIH BIN NAMING, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2021 atas nama SIIH BIN NAMING, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Beda Nama Nomor : 474.4/06/Ds.Gg/I/2017 dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1.268/2016 tertanggal 07 Desember 2016, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa Gaga, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Tangerang No : 650/94- DTRB/2019, diberi tanda P-11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy kwitansi pembayaran harga Objek dari PENGUGAT/ POWINDO ARSAD, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari NURHAYATI / TERGUGAT II tanggal 14 Oktober 2016, yang diketahui oleh Kepala Desa Gaga, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Surat Keterangan Waris No : 594.5/57/Ds.GG/X/2016, tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat Kuasa Waris tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Pernyataan Batas tanah Belum/Sudah bersertifikat dan terima luas, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 106239/2017, diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Surat Penolakan Permohonan Sertifikat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 8 April 2019, diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Tanda Terima Pendaftaram Perijinan Penanaman Modal tertanggal 15 Setember 2017, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor : 516/3603/IP/PMDN/2017, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Surat Keterangan Pencatatan Bidang Tanah tanggal 31 Oktober 2017, diberi tanda P-22;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-21 dan P-22 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-12 dan P-20 hanya sesuai fotocopy, namun semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis di atas, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang kesemuanya dengan di bawah sumpah di persidangan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi Dayat Sutisna:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I mengenai sengketa tanah yang terletak di Jalan

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten yang diketahui bermasalah pada saat peningkatkan ke sertifikat di BPN Kab. Tangerang;

- Bahwa Penggugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat IV dan Tergugat V pada tahun 2016 sedangkan Penggugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada tahun 2017 ;
- Bahwa Para Penggugat membeli tanah tersebut dihadapan Notaris Martianis, S.H.,M.Kn dan H. Lukman Alfianto, S.H.,M.Kn.;
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa kurang lebih  $\pm$  2000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat I yaitu;
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah H. Riman
  - Sebelah Timur : saluran air;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat II;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Siem;
- Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat II yaitu;
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Penggugat I;
  - Sebelah Timur : saluran air;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Wiryono Sutono;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Riman;
- Bahwa pada saat tanah dibeli dalam keadaan kosong;
- Bahwa alas hak Tergugat V menjual tanah dari Para Penggugat yaitu Girik atas nama orang tua Tergugat V;
- Bahwa pada saat dilakukan pengecekan di BPN dengan hasil tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan ;
- Bahwa saksi lupa mengenai nomor girik tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam bentuk sawah ;
- Bahwa tidak ada orang lain yang menggarap tanah tersebut;

## 2. Saksi Lilis Lismawati:

- Bahwa saksi bekerja di Notaris H. Lukman Afianto;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat saksi melakukan pengurusan ada penolakan dari BPN;
- Bahwa letak objek tanah sengketa yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten;
- Bahwa luas tanah yang saksi urus sekitar 1.118 m<sup>2</sup>;

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng

### 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 Akta Jual Beli dari H. Lukman Afianto;
- Bahwa transaksi jual beli terjadi pada tahun 2017;
- Bahwa pihak BPN menolak permohonan karena tanah tersebut dalam hamparan tindih disitu ada tanah SHM;
- Bahwa saksi tidak ingat batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam satu hamparan dengan luas keseluruhan 2.800 m<sup>2</sup>;
- Bahwa PBB atas nama orang tua Tergugat V;
- Bahwa pada saat pengurusan semua dokumen sudah lengkap;
- Bahwa yang menjadi saksi pada AJB yaitu kepala desa dan PPAT;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tidak pernah digugat orang lain;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut baik para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda T.II, III, IV-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No : 470/119/ds-Gg/X/2016, diberi tanda T.II, III, IV-2;
3. Fotocopy Surat Girik dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240 atas nama SAIH, diberi tanda T.II, III, IV-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda T.II, III, IV-4;
5. Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2003 atas nama SIIH BIN NAMING, diberi tanda T.II, III, IV-5;
6. Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2010 SIIH BIN NAMING, diberi tanda T.II, III, IV-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Beda Nama Nomor : 474.4/06/Ds.Gg/I/2017 dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 14 Oktober 2016, diberi tanda T.II, III, IV-7;

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti surat bertanda T.II, III, IV-1, T.II, III, IV-2, T.II, III, IV-3, T.II, III, IV-4, T.II, III, IV-5 dan T.II, III, IV-7 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.II, III, IV-6 hanya sesuai fotocopy, namun semuanya telah pula bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan ;

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam rangka memperjelas perkara ini dan memperkuat bukti-bukti yang sudah mereka ajukan, para pihak telah memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan pemeriksaan setempat pada obyek sengketa, maka untuk lebih meyakinkan mengenai letak, batas dan keberadaan obyek sengketa perkara ini, maka pada persidangan hari Jum'at, tanggal 26 Nopember 2021 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat ke obyek sengketa yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, dan telah didapat hasil/fakta-fakta sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal tertanggal 14 Desember 2021 yang selengkapny seperti yang terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) terdaftar atas nama SAIH dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tanah milik Haji RIMAN
  - Sebelah Barat : tanah milik SIEM;
  - Sebelah Selatan : tanah milik WIYONO SUTONO;
  - Sebelah Timur : Saluran air.

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



untukselanjutnya disebut OBJEK SENGKETA.

- Bahwa Penggugat I /PILLY ROSMIN membeli sebahagian dari Persil tersebut seluas+1.118 m2 (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi) dihadapan MARTIANIS, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 29 Desember 2016, dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI selaku pihak Penjual, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016, yang mana : TERGUGAT V dan TERGUGAT VI memperoleh hak atas Objek tersebut berdasarkan pembelian dari TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), pada tanggal 07 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.268/2016 tertanggal 07 Desember 2016, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
  - o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
  - o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
  - o Sebelah Timur : Saluran air.
- Bahwa Penggugat II /POWINDO ARSYAD membeli sisa tanah sebahagiannya lagi seluasnya + 1624 m2 (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) dihadapan Haji LUKMAN ALFIANTO, S.H, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 27 Juli 2017, dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - o Sebelah Utara : tanah milik Penggugat I/Pilly Rosmin
  - o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
  - o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
  - o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai masalah setelah Para Penggugat bermohon pengukuran dan penerbitan sertifikat atas Objek tersebut, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat), setelah dilakukan pengukuran, Para Penggugat menerima surat pemberitahuan dari Turut Tergugat, bahwa permohonan sertifikat Para PENGGUGAT tidak dapat di proses lebih lanjut, dikarenakan pada bidang tanah yang Para PENGGUGAT mohonkan, berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas demikian pula Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-22 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Dayat Sutisna, 2. Lilis Lismawati;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II,III.IV-1 sampai dengan bukti T.II,III.IV-7;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil gugatan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) terdaftar atas nama SAIH dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah milik Haji RIMAN
- Sebelah Barat : tanah milik SIEM;
- Sebelah Selatan : tanah milik WIYONO SUTONO;
- Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Para Penggugat adalah tanah dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, seluasnya + 2800 m2 atas nama SAIH, dengan mengajukan bukti P-1 berupa Fotocopy Surat Ketetapan IPEDA tahun 1976 dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240 atas nama SAIH, bahwa tanah tersebut terletak dengan alamat di Kayangan Desa Gaga, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang serta bukti P-2 berupa Fotocopy surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 14 Oktober 2016 menerangkan bahwa tanah obyek sengketa dengan Persil No:47/S.I, C.No:1240, Luas 2.338 M2 atas nama SIIH BIN NAMING yang tercatat di Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang dikuatkan pula dengan bukti yang sama diajukan oleh Tergugat II, III, IV dengan bukti T.II, III, IV-3, dan bukti T.II, III, IV-4;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perbedaan nama dalam bukti P-1 tercatat atas nama SAIH sedangkan dalam bukti P-2 tercatat atas nama

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIIH BIN NAMING maka untuk menjelaskan hal tersebut Para Penggugat mengajukan bukti P-6 berupa Fotocopy Surat Keterangan Beda Nama Nomor : 474.4/06/Ds.Gg/I/2017 dari Kepala Desa Gaga, tertanggal 09 Januari 2017, demikian pula Tergugat II, III, IV dengan mengajukan bukti yang sama diberi tanda bukti T.II, III, IV-7, dengan demikian membuktikan bahwa orang yang bernama SAIH dengan SIIH BIN NAMING tersebut adalah satu orang yang sama dan perbedaan nama tersebut tidak ada unsur kesengajaan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-4 berupa Fotocopy STTS Lunas Pembayaran PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2012, tahun 2017 atas nama SIIH BIN NAMING dan bukti P-5 berupa Fotocopy SPPT PBB NOP : 36.19.151.006. 009-0042.0 tahun 2021 atas nama SIIH BIN NAMING, dikuatkan dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat II, III, IV dengan bukti T.II, III, IV-5 dan bukti T.II, III, IV-6 membuktikan bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Para Penggugat tersebut benar adalah milik atas nama SIIH BIN NAMING;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat II, III, IV yaitu bukti T.II, III, IV-2 Berupa Fotocopy Surat Keterangan Kematian No : 470/119/ds-Gg/X/2016, membuktikan bahwa SIIH BIN NAMING telah meninggal dunia pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2000 dalam usia 82 tahun dengan alamat terakhir di Kp. Cabe Rt.003/001 Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang sebagaimana dilaporkan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya SIIH BIN NAMING maka yang menjadi ahli waris adalah anak-anaknya SIIH BIN NAMING dibuktikan oleh Tergugat II, III, IV dengan bukti T.II, III, IV-1 berupa Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Oktober 2016, membuktikan bahwa ahli waris dari SIIH BIN NAMING yaitu SANGSANG (Tergugat III), SAIT (Tergugat IV) dan NURHAYATI (Tergugat II) sebagai ahli waris yang sah dari SIIH BIN NAMING dan berhak atas harta warisan dari SIIH BIN NAMING;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan bahwa Penggugat I /PILLY ROSMIN membeli sebahagian dari Persil tersebut seluas  $\pm 1.118$  m2 (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi) dihadapan MARTIANIS, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 29 Desember 2016, dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI selaku pihak Penjual, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016, yang mana :

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT V dan TERGUGAT VI memperoleh hak atas Objek tersebut berdasarkan pembeliandari TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), pada tanggal 07 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.268/2016 tertanggal 07 Desember 2016, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
- o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya mengakui bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah menjual sebagian tanah dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240 seluas  $\pm 1.118$  m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi) Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang kepada Tergugat V dan Tergugat VI pada tanggal 07 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat I mendalilkan bahwa Tergugat V dan Tergugat VI sebagai pihak penjual atas obyek tanah jual beli tersebut diatas membeli obyek tanah tersebut dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas dasar Akta Jual Beli No : 1.168/2016 tanggal 7 Desember 2016 dihadapan MARTIANIS, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang sebagaimana dibuktikan Penggugat I dengan bukti P-8;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Oktober 2016, membuktikan bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pihak penjual atas obyek tanah jual beli tersebut kepada Tergugat V dan Tergugat VI dalam kedudukan sebagai ahli waris dari SIIH BIN NAMING (alm);

Menimbang, bahwa Penggugat I untuk membuktikan Penggugat I membeli sebahagian tanah dari Persil tersebut seluas+1.118 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi) dihadapan MARTIANIS, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, pada tanggal 29 Desember 2016, dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI selaku pihak Penjual, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016 dibuktikan Penggugat I dengan bukti P-7, membuktikan bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat V dan Tergugat VI telah sepakat

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan jual beli atas tanah dengan Persil Nomor 47.S.I, Blok 009, Kohir Nomor 1240 seluas 1.118 M2, dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
- o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa Gaga, membuktikan bahwa Tergugat V menyatakan tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya 1.118 M2, tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, tanah tersebut tidak dijual belikan kepada pihak lain dan tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg diketahui oleh Mansur selaku Kepala Desa Gaga;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Dayat Sutisna tahu Penggugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat V dan Tergugat VI pada tahun 2016 dihadapan Notaris Martianis, S.H.,M.Kn dan saksi tahu batas-batas tanah milik Penggugat I yaitu;

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah H. Riman
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat II;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Siem;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa membuktikan bahwa Penggugat I yang menguasai tanah sengketa yang telah dibelinya dari Tergugat V dan Tergugat VI atas tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya 1.118 M2 dengan batas-batas sesuai dengan dalil gugatan, dan dari hasil pemeriksaan setempat bahwa diatas tanah milik Penggugat I telah didirikan sebuah bangun berupa gudang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Jual Beli Nomor : 1.261/2016 tertanggal 29 Desember 2016 dikuatkan dengan bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10 dan keterangan saksi Saksi Dayat Sutisna, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli atas tanah tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya 1.118 M2 antara Penggugat I dengan Tergugat

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V dan Tergugat VI yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka dengan demikian Penggugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang dengan Persil Nomor 47.S.I, Blok 009, Kohir Nomor 1240 seluas  $\pm 1.118$  M2, dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
- o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan bahwa Penggugat II /POWINDO ARSYAD membeli sisa tanah sebahagiannya lagi seluasnya + 1624 m2 (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) dihadapan Haji LUKMAN ALFIANTO, SH, MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 27 Juli 2017, dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV (Ahli waris Alm. SAIH), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : tanah milik Penggugat I/Pilly Rosmin
- o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
- Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut diatas Penggugat II telah mengajukan bukti P-12 berupa Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Haji LUKMAN ALFIANTO, S.H.,M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang antara Penggugat II dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membuktikan bahwa antara Penggugat II dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah terjadi Jual Beli atas obyek jual beli tanah Persil Nomor : 47,S.I. Blok 009 Kohir C.1240, seluas 1.624 m2 atas nama SAIH yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang (dikenal sebagai Kampung Rampog RT.03 RW 02), dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : tanah milik Surame sekarang Penggugat I/Pilly Rosmin
- o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



- o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 14 Oktober 2016, membuktikan bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pihak penjual atas obyek tanah jual beli tersebut kepada Penggugat II dalam kedudukan sebagai ahli waris dari SIIH BIN NAMING (alm);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 berupa Surat Kuasa Waris tertanggal 14 Oktober 2016, membuktikan bahwa Tergugat II sebagai kuasa dari para ahli waris SIIH BIN NAMING (alm) mewakili Tergugat III dan Tergugat IV untuk menandatangani Akta Jual beli serta menerima uang pembayaran jual beli diketahui oleh Kepala Desa Gaga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa kwitansi pembayaran harga Objek dari PENGUGAT POWINDO ARSAD, membuktikan bahwa Penggugat II telah membayar atas obyek jual beli tanah tersebut dan diterima oleh Tergugat II sebagai salah satu pihak penjual tanah sejumlah Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 berupa Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa Gaga, membuktikan bahwa Tergugat II menyatakan tanah yang terletak di Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya 1.624 M2 milik SIIH BIN NAMING, tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, tanah tersebut tidak dijual belikan kepada pihak lain dan tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg diketahui oleh Mansur Kepala Desa Gaga;

Menimbang, bahwa **saksi Lilis Lismawati** bekerja di Notaris H. Lukman Afianto menarangkan bahwa letak objek tanah sengketa yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten luas tanah sekitar 1.624 m2, bahwa transaksi jual beli terjadi pada tahun 2017 Akta Jual Beli dari H. Lukman Afianto ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Dayat Sutisna tahu Penggugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada tahun 2017 dihadapan H. Lukman Alfianto, S.H.,M.Kn; pada tahun 2016 dengan batas-batas tanah milik Penggugat II yaitu;

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Penggugat I;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Wiryono Sutono;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H. Riman;



Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa membuktikan bahwa Penggugat II yang menguasai tanah sengketa yang telah dibelinya dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya sekitar 1.624 m2 dengan batas-batas sesuai dengan dalil gugatan, dan dari hasil pemeriksaan setempat bahwa diatas tanah milik Penggugat II telah didirikan sebuah bangun berupa gudang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 berupa Akta Jual Beli Nomor : 22/2017 tertanggal 27 Juli 2017 dikuatkan dengan bukti P-13, bukti P-14, bukti P-15, bukti P-16 bukti P-17 dan keterangan saksi Saksi Dayat Sutisna dan **saksi Lilis Lismawati**, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat II telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli atas tanah yang terletak di Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 Luasnya sekitar 1.624 m2 antara Penggugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka dengan demikian Penggugat II adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang dengan Persil Nomor 47.S.I, Blok 009, Kohir Nomor 1240 seluas sekitar 1.624 m2, dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara : tanah milik Surame sekarang Penggugat I/Pilly Rosmin
- o Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
- o Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
- o Sebelah Timur : Saluran air.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa terletak di Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009 seluasnya + 2800 m2 atas nama SAIH dengan nama lain SIH BIN NAMING (alm) dimana Penggugat I membuktikan menguasai tanah obyek sengketa seluas 1.118 M2 dengan batas-batas sesuai dengan dalil gugatan dan Penggugat I diatas tanah miliknya tersebut telah mendirikan bangunan berupa gudang demikian pula Penggugat II membuktikan menguasai tanah obyek sengketa Luasnya sekitar 1.624 m2 dengan batas-batas sesuai dengan dalil





gugatan demikian pula Penggugat II juga telah mendirikan bangunan berupa gudang diatas tanah yang menjadi miliknya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan pendirian bagunan tersebut kepada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Tangerang sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-20, dan atas permohonan Penggugat I tersebut Penggugat I telah mendapatkan Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri tanggal 19 Oktober 2017 sebagaimana dibuktikan Penggugat I dengan bukti P-21;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah berhasil membuktikan dalilnya Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa maka dengan demikian petitum gugatan angka 2 (dua) Menyatakan Para PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, terdaftar atas nama SAIH, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas tersebut dalam gugatan maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan angka 2 (dua) harus dikabulkan dengan ketentuan dalam amar putusan sesuai hak kepemilikan masing-masing Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai masalah setelah Para Penggugat bermohon pengukuran dan penerbitan sertifikat atas Objek tersebut, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat), setelah dilakukan pengukuran, Para Penggugat menerima surat pemberitahuan dari Turut Tergugat, bahwa permohonan sertifikat Para PENGGUGAT tidak dapat di proses lebih lanjut, dikarenakan pada bidang tanah yang Para PENGGUGAT mohonkan, berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982 atas nama NAANG bin MIUN (TERGUGAT I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-18 berupa Fotocopy Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 106239/2017, membuktikan bahwa Penggugat II telah mengajukan permohonan sertifikat kepada Kantor BPN Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat), dan berdasarkan bukti P-19 berupa Fotocopy Surat Penolakan Permohonan Sertifikat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 8 April 2019, dan

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-22 berupa Fotocopy Surat Keterangan Pencatatan Bidang Tanah tanggal 31 Oktober 2017, membuktikan bahwa Turut Tergugat telah menolak permohonan sertifikat yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga, Gambar Situasi Nomor :1150/1982 ;

Menimbang, bahwa Saksi Dayat Sutisna mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I mengenai sengketa tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten yang diketahui bermasalah pada saat peningkapan ke sertifikat di BPN Kab. Tangerang;

Menimbang, bahwa **Saksi Lilis Lismawati** pada saat pengurusan semua dokumen sudah lengkap, pihak BPN menolak permohonan karena tanah tersebut dalam hamparan tindih disitu ada tanah SHM;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kelor, Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dengan Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, terdaftar atas nama SAIH, seluasnya + 2800 m2 (kurang lebih dua ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas tersebut dalam gugatan yang permohonan pensertifikan tanah oleh Para Penggugat telah ditolak oleh Turut Tergugat dengan alasan bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga, Gambar Situasi Nomor :1150/1982, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga, Gambar Situasi Nomor :1150/1982;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat Para Penggugat telah menunjukan tanah milik masing-masing Penggugat sendiri sebagaimana telah dibuktikan akan tetapi para pihak tidak pula menunjukan tanah obyek sengketa adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga, Gambar Situasi Nomor :1150/1982;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat I sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga demikian pula Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut maka dengan demikian menurut Majelis Hakim Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hendak membuktikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga sebagaimana didalilkan Para Penggugat;

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga atas nama NAANG BIN MIUN (Tergugat I) demikian pula Para Tergugat dan Turut Tergugat demikian pula tidak ada yang mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga atas nama NAANG BIN MIUN, sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dimana letak tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 137/Gaga atas nama NAANG BIN MIUN sebenarnya dan bagaimana cara Tergugat I memperoleh tanah tersebut apakah secara melawan hukum atau tidak, maka dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat angka 3 (tiga) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan angka 4 (empat) yaitu Menyatakan Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama NAANG BIN MIUN (TERGUGAT I) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum dan tidak mengikat, oleh karena Para Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak membuktikan adanya tanah dengan Sertifikat Hak Milik 137/Gaga dengan Gambar Situasi Nomor 1150/1982, atas nama NAANG BIN MIUN demikian pula Majelis Hakim tidak berwenang menyatakan Sertifikat Hak Milik 137/Gaga tersebut batal demi hukum maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan angka 4 (empat) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan angka 5 (lima) Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan sertifikat diatas Objek tersebut ke atas nama Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat mengenai pendaftaran tanah telah diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut adalah sudah menjadi tugas dan wewenang Kantor Pertanahan incasu Turut Tergugat untuk menerima dan menerbitkan sertifikat yang dimohonkan apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dengan demikian petitum gugatan angka 5 (lima) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum gugatan angka 6 (enam) yaitu untuk Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat, untuk menerima, mentaati dan melaksanakan isi keputusan ini menurut Majelis Hakim petitum gugatan ini berlebihan oleh karena siapa saja wajib mentaati putusan pengadilan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian petitum gugatan angka 6 (enam) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Gaga, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Persil No:47.S.I, Kohir No.1240 SPPT No:0042 Blok No.009, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 2 (dua) dikabulkan sedangkan petitum gugatan Para Penggugat pada petitum angka 3 (tiga), petitum angka 4 (empat), petitum angka 5 (lima) dan petitum angka 6 (enam) ditolak maka dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 178 HIR, Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. a. Menyatakan Penggugat I /PILLY ROSMIN adalah pemilik yang sah atas bidang tanah sebagian Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, terdaftar atas nama SAIH seluas  $\pm$  1.118 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu seratus delapan belas meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - o Sebelah Utara : tanah milik Haji Riman
  - o Sebelah Barat : tanah milik Siem;
  - o Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat II/Powindo Arsad;
  - o Sebelah Timur : Saluran air.
- b. Menyatakan Penggugat II /POWINDO ARSYAD adalah pemilik yang sah atas bidang tanah sebagian Persil Nomor : 47 S.I, Blok 009, Kohir C. 1240, terdaftar atas nama SAIH seluas  $\pm$  1.624 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu enam ratus dua puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
  - o Sebelah Utara : tanah milik Penggugat I/Pilly Rosmin

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : tanah milik Haji Riman;
  - Sebelah Selatan : tanah milik Wiyono Sutono;
  - Sebelah Timur : Saluran air.
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 7.000.900,00 (tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Selasa tanggal 4 Januari 2022, oleh kami, Arie Satio Rantjoko, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Harry Hengky Suatan, S.H.,M.H. dan Drs. Tugiyanto, Bc.Ip, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 732/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 11 November 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ari Prasetyo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat V Tergugat VI dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Harry Hengky Suatan, S.H.,M.H.

Arie Satio Rantjoko, S.H.,M.H.

Drs. Tugiyanto, Bc.Ip, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ari Prasetyo, S.H.

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 732/Pdt.G/2021/PN.Tng





Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp5.250.000,00
4. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
5. Biaya Meterai	Rp 10.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp. 50.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.1.564.000,00
8. Biaya PNBP Relas	<u>Rp 20.000,00</u>

*Jumlah Rp7.009.000,00*

*(tujuh juta sembilan ribu rupiah )*