



**PUTUSAN**

**NOMOR 306/Pdt.G/2022/PN. Tng**

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

Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**KOMANG ANI SUSANA**, beralamat di Jalan Kiasnawi No.102 RT.02/RW.07, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Victor Christian, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “VICTOR CHRISTIAN & PARTNERS”, beralamat di Gedung Kolla Space (samping Alfamart Sabang) Jalan H. Agus Salim No. 32 B, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat 10340, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2022, selanjutnya memberikan kuasa kepada Moch Edi Priyanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “EP & PARTNERS”, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan II Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2023, dan selanjutnya memberikan kuasa kepada Lina Novita, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “LC & Co”, beralamat di Jalan Bulungan No.64, Kramat Pela, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2023, disebut sebagai **Penggugat**;

**L a w a n:**

- 1. PT PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL (selanjutnya disingkat menjadi PT PARAMOUNT)**, berkedudukan di CBD Gading Serpong Boulevard Lot 1 Distrik Utara, BA - 4 No.40 - 45, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, yang diwakili oleh Ir. Ervan Adi Nugroho selaku Presiden Direktur dan Ir. Aryo Tri Ananto selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reinier Mayas, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “REINIER, ALBERT & REKAN”, beralamat di Jalan Boulevard Timur Blok NB No.49, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2022, disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Jalan H. Abdul Hamid Kav 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, yang

*Halaman 1 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh Nugraha, S.H.,M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maiyarni, S.H.,S.SIT, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2022, disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

### 3. PEMILIK 3 RUKO DEKAT GERBANG ALICANTE BOULEVARD BLOK B

**38, BLOK B 39 dan BLOK B 50 atas nama NINIK PUJI ASTUTI**, beralamat di Jalan H Kelik No.34 RT.003/RW.008, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

### 4. PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 73 dan BLOK A 76

**atas nama LANNY CHAYADI**, beralamat di Jalan Sisimangaraja No.543 Ling 1 RT/RW -/00, Kelurahan Calaca, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2022, disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

### 5. PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 75 atas nama

**MAGDALENA ONGKOWIJOYO**, beralamat di Muara Karang Blok 1 x 5/9 RT.005/RW.013, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022, disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

### 6. PEMILIK RUKO ALICANTE BOULEVARD BLOK A 77 dan BLOK A 78

**atas nama PT SEKAWAN BANGUN**, beralamat di Ruko Alicante Boulevard A/77, yang diwakili oleh Haryono selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2022, disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Halaman 2 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



**7. PARA PEMILIK RUKO DI TIMES SQUARE yaitu:**

- 1. RUKO 80318 dan 80518 atas nama WILLY SANTOSA**, beralamat di Jalan Cokroaminoto No.114 RT/RW.010, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022;
- 2. RUKO 80618 dan 80718 atas nama LYDIA SANTOSO**, beralamat di Jalan Pinang Emas X/UC.20, RT.010/RW.003, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022;
- 3. RUKO 80818 dan 80918 atas nama SURYA GUNAWAN WIDJAJA**, beralamat di Jalan Garden Utama No.28 RT.014/RW.005, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022;
- 4. RUKO 81018 atas nama LIOE LIE FONG**, beralamat di Jalan KB Jeruk XIII/10 RT.012/RW.005, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022;
- 5. RUKO 81518 atas nama KARNADI KUISTONO**, beralamat di Jalan Bona Indah A6/10 RT/RW.006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "JAT & Co Law Firm", beralamat di

*Halaman 3 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



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

Ruko Glaze 2D No.17 Paramount Garding Serpong, Tangerang,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2022;

**6. Ruko 81618 atas nama CLAUDIA SEPVIANI;**

Bahwa kesemuanya disebut sebagai **Para Turut Tergugat VI;**

**8. PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG Cq. DINAS TATA RUANG Dan  
BANGUNAN Cq. DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN**

**TERPADU SATU PINTU**, beralamat di Jalan H. Somawinata No.1,  
Kadu Agung, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, yang  
diwakili oleh Drs. Soma Atmaja, M.Si selaku Kepala Dinas  
Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten  
Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas Sirait,  
S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil di Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 12 Mei 2022, dan selanjutnya memberikan kuasa  
kepada H. Deden Syuqron, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para  
Advokat pada Kantor Hukum "SYUQRON & PARTNERS", beralamat  
di Jalan Hartono Boulevard Blok R 27, Modern Land, Kota  
Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2022,  
disebut sebagai **Turut Tergugat VII;**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22  
Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Tangerang pada tanggal 22 Maret 2022 dengan Nomor Register 306/Pdt.G/  
2022/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (LEGAL STANDING)**

Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, pemilik Kartu  
Tanda Penduduk, dengan Nomor Induk Kependudukan 367101410  
5570001 yang diterbitkan di Kota Tangerang.

**B. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT  
TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT  
TERGUGAT V, PARA TURUT TERGUGAT VI DAN TURUT TERGUGAT  
VII**

*Halaman 4 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Bahwa Tergugat adalah perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang adalah Badan Hukum sehingga merupakan persona standi in judicio, yang dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, melanggar hak orang lain (dalam hal ini Penggugat), bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, perbuatan dimaksud mengandung kesalahan, mengakibatkan kerugian dan terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian bagi orang lain (dalam hal ini Penggugat). Dimana Tergugat secara tanpa hak menguasai, memanfaatkan, memperoleh keuntungan dan atas dasar yang tidak sah melakukan pendaftaran hak atas tanah di atas areal tanah yang adalah sebenarnya milik Penggugat, membangun Ruko-Ruko diatas tanah Penggugat yang kemudian dijual kepada pihak ke 3 yaitu Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI dengan cara melawan hukum;
- II. Bahwa Turut Tergugat I adalah instansi pemerintah yang bertanggungjawab atas proses pendaftaran hak atas tanah, yang tanpa dasar dan tertib administrasi bahkan melakukan Maladministrasi dengan menerbitkan dan memberikan hak atas tanah kepada pihak yang seharusnya tidak berhak atas tanah dimaksud yaitu kepada Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI di atas tanah hak milik orang lain sebagaimana bukti kepemilikan tanah yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan dalam hal ini pemilik tanah sebenarnya yaitu Penggugat;
- III. Bahwa Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI adalah para pihak yang membeli Ruko-Ruko Alicante Boulevard Blok A 73 sampai dengan Blok A 78 dan Ruko Alicante Boulevard Blok B 38, Blok B 39 dan Blok B 50, Ruko Times Square unit 80318 sampai dengan unit 81618 yang dijual oleh Tergugat yang mana Ruko-Ruko yang dimaksud dibangun diatas tanah milik Penggugat (bidang 155 dan bidang 139);
- IV. Bahwa Turut Tergugat VII adalah Pemerintah Kabupaten Tangerang cq Dinas Tata Ruang Dan Bangunan cq Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah instansi pemerintah yang

Halaman 5 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





bertanggungjawab dalam proses penerbitan IMB, dimana IMB tersebut seharusnya tidak berhak diberikan pada TERGUGAT karena tanah yang dimaksud yaitu bidang No.139 dan bidang No.155 merupakan milik Penggugat;

## C. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

- I. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang melalui pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia, yang bunyinya “Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur, adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”;
- II. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan “Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

## D. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), terdiri dari 13 (tiga belas) bidang tanah, terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Legok berasal dari tanah milik adat;
2. Bahwa sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat pada saat ini secara fisik telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum. Tergugat menguasai, menggunakan dan membangun di atas tanah Penggugat berdasarkan Ijin Lokasi/Site Plan Nomor: 652.2/212-RT DRT/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05083 Tahun 2012, Nomor: 05080 Tahun 2012, Nomor: 05081 Tahun 2012 secara tidak sah dan melawan hukum. Tergugat belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik Penggugat;

Halaman 6 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat telah bertindak sewenang-wenang tanpa alas hak dan melanggar hak azasi manusia yakni pada bulan Juni tahun 2012 menggusur dan menggunakan bidang fisik tanah milik Penggugat secara melawan hukum, karena dipergunakan untuk dijual kepada pihak konsumen atau pihak lain tanpa hak. Bahwa asli bidang tanah Penggugat telah dibangun Jalan Raya Boulevard, rumah-rumah mewah dan ruko-ruko yang dibangun diatas tanah milik Penggugat selanjutnya tanpa merasa bersalah dijual kepada pihak lain seolah-olah tanah miliknya sendiri;
4. Bahwa Tergugat bersama Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan rekayasa peta posisi tanah tanah milik Penggugat. kemudian berdasarkan peta yang sudah direkayasa tersebut Tergugat mengajukan permohonan HGB atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, akan tetapi gambar ukur HGB nya mengambil fisik tanah milik Penggugat;
5. Bahwa Penggugat kemudian melaporkan ke Kelurahan Medang masalah fisik tanah tanah Penggugat yang sudah berubah fisiknya akibat perbuatan Tergugat. Sehingga pada tanggal 20 September 2012 Lurah Sugani, S.Sos,MM mengecek semua AJB milik Penggugat yang kemudian Penggugat diberikan surat keterangan No.593/23/-Kel.Mdn;
6. Bahwa sesudah tanah Penggugat digusur, sejak bulan Juni 2012 Penggugat sudah berkali kali bersurat ke Kantor Turut Tergugat I, yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional RI dan Kantor Badan Pertanahan RI agar pembuatan SHGB diatas tanah Penggugat tidak dilanjutkan, oleh karena dasar pembuatan HGB atas dasar melawan hukum yaitu dengan cara merekayasa posisi tanah Penggugat/memalsu peta tetapi tidak mendapat tanggapan sehingga Penggugat mengadukan permasalahan ini ke Komnas Ham;
7. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat mendapat peta dari Kantor Turut Tergugat I, yang ternyata posisi tanah tanah Penggugat telah berubah dari posisi yang sebenarnya. Kemudian untuk memastikan sudah terjadi pelanggaran yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I, pada tahun yang sama yaitu tahun 2012 Penggugat ke Kantor PBB dan terbukti bahwa ke 13 bidang tanah Penggugat posisinya di Kantor PBB berbeda dengan posisi di Kantor Turut Tergugat I;
8. Bahwa sesudah Penggugat mengadu ke Komnas Ham selang beberapa hari kemudian akhirnya diadakan gelar kasus sesuai dengan mekanisme

Halaman 7 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penanganan sengketa pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dan dihadiri juga oleh Lurah dari Kelurahan Medang;

9. Bahwa Gelar Kasus oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten ini dilaksanakan sebagai bentuk keberatan atas proses pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dimana di atas tanah milik Penggugat sedang diproses Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Oleh karenanya perlu dilakukan permohonan pembatalan atas Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan pengaduan Penggugat dimaksud yaitu atas Sertipikat HGB Nomor : 05083 Tahun 2012, Nomor: 05080 Tahun 2012, Nomor: 05081 Tahun 2012, atas nama PT Paramount;
10. Bahwa selanjutnya berdasarkan Notulen Gelar Kasus Nomor: 10/XI/2012/PPSKP tertanggal 6 Agustus 2012, dengan kesimpulan Gelar Kasus dimaksud adalah sebagai berikut:
  - a) Bahwa berdasarkan bukti autentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan PPAT/Camat Legok Drs. H. Daryanto disimpulkan bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diakui Tergugat belum dibebaskan;
  - b) Bahwa untuk memastikan letak fisik tanah dimaksud perlu dilakukan pengukuran dengan mengajukan permohonan secara langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang / Turut Tergugat I;
  - c) Bahwa pihak Tergugat harus mempersilahkan / memberikan ruang kepada Turut Tergugat I, untuk melakukan pengukuran yang diajukan Penggugat;
  - d) Setelah selesai pengukuran, hasilnya akan dilaksanakan Gelar Kasus kembali untuk dapat diketahui dan mencari solusi penyelesaiannya;
11. Bahwa Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran tanahnya kepada Turut Tergugat I, pada tanggal 4 Oktober 2012 dan untuk itu Penggugat juga telah melakukan kewajibannya berupa pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan tanah. Namun pada saat kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah Tergugat melakukan tindakan berupa menghalang-halangi, yaitu dengan mengerahkan satpam perusahaan sebagai upaya menggagalkan proses pengukuran tanah yang

Halaman 8 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





dilakukan Turut Tergugat I padahal pengukuran ini berdasarkan hasil Gelar Kasus yang telah dilaksanakan sebelumnya dan sudah disetujui juga oleh Tergugat;

12. Bahwa pada Tahun 2010, Tergugat sesungguhnya pernah menawarkan pembayaran kepada Penggugat atas tanah yang dikuasai Tergugat dimaksud, namun harganya tidak sesuai dengan harga pasaran pada saat itu, dengan menentukan harga tanah secara sepihak. Adapun penawaran harga tanahnya sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasar yang seharusnya atau harga yang tidak dikehendaki Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat secara jelas mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut memang milik Penggugat. Bahkan pada Tahun 2011 Tergugat yang diwakili oleh Bapak Harry (Karyawan PT Paramount) pernah datang ke rumah Penggugat untuk menawar tanah-tanah milik Penggugat, tapi tidak ada kecocokan harga;
13. Bahwa Penggugat telah melaporkan perbuatan Tergugat kepada Komisi Hak Azasi Manusia Republik Indonesia (KOMNAS HAM RI) dan berdasarkan surat KOMNAS HAM Nomor: 012/K/PMT/I/2014 Tanggal 07 Januari 2014, KOMNAS HAM RI telah mengirim surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, perihal tindak lanjut Rekomendasi Penyelesaian Permasalahan Lahan Penggugat dan evaluasi pencabutan HGB atas nama PT Paramount Serpong;
14. Bahwa KOMNAS HAM RI telah melakukan serangkaian penyelidikan dengan memeriksa dokumen, peninjauan lokasi dan seluruh pihak termasuk Badan Pertanahan Nasional RI, Kanwil BPN Provinsi Banten, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Pemerintah Kabupaten Tangerang, Lurah dan jajarannya di Kelurahan Medang, PT Paramount dan Ny. Komang Ani Susana (Penggugat) serta beberapa orang saksi lainnya salah satu menyimpulkan bahwa:  
Bahwa atas persoalan tersebut terindikasi pelanggaran hak azasi manusia, khususnya hak atas kepemilikan yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor : 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri-maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum" dan tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum";

*Halaman 9 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa KOMNAS HAM RI telah menerbitkan rekomendasi Nomor: 2.08/K/PMT/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk:
- Menindaklanjuti secara objektif dan profesional hasil gelar kasus Nomor: 10/IX/2012/PPSKP tertanggal 6 Agustus 2012 yang dilakukan oleh Kanwil BPN Banten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam rangka penyelesaian Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan an. PT Paramount terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, hal itu guna memastikan kewibawaan negara dihadapan masyarakat dan perusahaan;
  - Menjamin dan memastikan bahwa dimasa depan, dalam proses pengukuran lahan yang dimohonkan perusahaan, perorangan dan atau institusi selalu melibatkan pihak Kelurahan / Desa dan pemilik lahan yang berbatasan guna menjamin akuntabilitas produk yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional RI;
16. Bahwa KOMNAS HAM RI sudah mendesak untuk melakukan pertemuan dan atau koordinasi bersama dengan Kepolisian RI dan KOMNAS HAM RI sebelum melakukan pengukuran tersebut guna memastikan bahwa pelaksanaannya tidak terganggu / mendapatkan penghalang-halangan dari PT Paramount (Tergugat) serta mendesak melakukan evaluasi dan pencabutan atas seluruh HBG PT Paramount (Tergugat) jika manajemen PT Paramount tetap menghalangi pelaksanaan kewenangan BPN RI dan jajarannya dalam pelaksanaan pengukuran, karena perilaku PT Paramount Serpong tersebut menunjukkan bahwa negara telah kalah/tunduk terhadap entitas bisnis/swasta;
17. Bahwa Penggugat pada akhirnya melaporkan Turut Tergugat I kepada Ombudsman Republik Indonesia yang pada pokoknya Penggugat mengeluhkan kinerja Aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat I) terkait dengan penundaan berlarut untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat;
18. Bahwa Ombudsman Republik Indonesia berdasarkan suratnya Nomor: 0226/KLA/0338.2014/MKA.08/T.V/VI/2014 tertanggal 2 Juni 2014, telah meminta klarifikasi I terkait dugaan penundaan berlarut pengukuran dan pemetaan 13 (Tiga belas) bidang tanah an. Ny. Komang Ani Susana (Penggugat), namun sampai dengan saat ini Turut Tergugat I belum juga mau melaksanakan pengukuran;

Halaman 10 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa pada tanggal 25 November 2015 berdasarkan surat undangan Nomor:1618/36.03-600/XI/2015 dilakukan pengukuran tanah, tetapi dihalang-halangi oleh Tergugat bahkan Tergugat membentak dan melakukan pengusiran secara kasar (bukti ada pada video di Youtube);
20. Bahwa salah satu dari 13 bidang tanah Penggugat yaitu bidang 141 sudah didaftarkan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dan sudah keluar Putusan dengan Nomor:713/Pdt.G/2021/PN.Tng dalam putusan gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian, salah satu Amar Putusannya adalah "menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum".
21. Bahwa sehubungan dengan gugatan pokok maka Penggugat dalam perkara a quo ini tidak mempermasalahkan klaim 13 (tiga belas) bidang sebagaimana yang dimaksud point (2) dan Point (21) secara keseluruhan. Akan tetapi dalam perkara gugatan ini Penggugat hanya mempersoalkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah Bid.No.155 dan tanah Bid.No.139 adapun tanah-tanah tersebut adalah:
  - 1). Tanah seluas 8230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), yaitu yang diperoleh sebagai bukti kepemilikan dari proses jual beli antara Penggugat dengan Ricky Indrajan Trisnadi dengan AJB No.2373/Legok/1994 persil No.D4.D33 Blok 0.10 Kohir No.1434 RT.04/RW.04 Bid.No.155 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris.
    - Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris.
    - Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri / PT Batik Keris.
    - Sebelah Barat : Tanah milik Dewi.Batas-batas tanah bidang 155 sesudah dikuasai dan dibangun ruko-ruko oleh Tergugat.
    - Sebelah Utara : Tanah kosong milik Tergugat.
    - Sebelah Timur : Jalan Boulevard Gatot Subroto dan Ruko Times Square Alicante.
    - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik Tergugat.
    - Sebelah Barat : Jalan Boulevard Gatot Subroto dan Ruko Alicante Boulevard.
  - 2). Tanah seluas 1648M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), jual beli antara Penggugat dengan Jana Bin Kepeng dengan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 persil D4.S.34 Kohir No.1473 Blok 0.10

Halaman 11 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.04/RW.04 Bid.No.139 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah sawah kepunyaan Enung.

Sebelah Timur : Tanah kepunyaan PT Batik Keris.

Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Arsad.

Sebelah Barat : Tanah kepunyaan PT Batik Keris;

Batas-batas tanah bidang 139 sesudah dikuasai dan dibangun gerbang masuk perumahan Alicante dan ruko oleh Tergugat.

Sebelah Utara : Jalan masuk perumahan.

Sebelah Timur : Ruko Alicante Boulevard dan Parkir mobil.

Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto.

Sebelah Barat : Taman.

Terhadap tanah-tanah Penggugat lainnya yang juga dikuasai Tergugat akan Penggugat ajukan upaya hukum untuk memperoleh keadilan secara terpisah pada permohonan gugatan lainnya di Pengadilan Negeri Kelas IA;

22. Bahwa tanah Penggugat seluas 8230M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di persil D4.D.33 Blok 0.10 Kohir No.1434 No.Bid.155 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli No.2373/Legok/1994. Pada saat Penggugat membeli tanah a quo ini merupakan daratan yang penuh pohon rambutan dan tinggi tanah a quo saat itu dari Jalan Raya Boulevard yang sekarang sekitar 3,5 Meter.
23. Bahwa tiba-tiba pada bulan Juni tahun 2012 secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat mengupas, menggusur dan meratakan tanah milik Penggugat yang berasal dari tanah adat Kohir 1434 dan Kohir 1473 kemudian Tergugat membangun Jalan Boulevard dan ruko-ruko diatas tanah Penggugat hanya berdasarkan izin lokasi/site plan Nomor: 652.2/212-RT DRT/2012 Tertanggal 9 Agustus 2012 dari Bupati Tangerang. Kemudian ruko-ruko tersebut dijual ke Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan ke Para Turut Tergugat VI. Padahal Tergugat belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik Penggugat;
24. Bahwa sebagian dari Ruko Times Square juga dibangun diatas tanah Penggugat bidang 155 (Kohir No.1434) dan Ruko-Ruko Times Square adalah seperti pertokoan Plaza atas nama Paramount Land (Tergugat);

Halaman 12 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

25. Bahwa tanah Penggugat seluas 1648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di persil D4.S.34 Blok 0.10 Kohir No.1473 RT.04 RW.04 No.Bid.139 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang Penggugat peroleh berdasarkan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 tanah ini merupakan sawah darat (sawah kering) tiba-tiba pada bulan Juni tahun 2012 dikuasai Tergugat dengan membangun gerbang Alicante dan 3 buah ruko disebelahnya dan sudah dijual ke pihak ke 3. Yaitu dijual kepada Turut Tergugat II;
26. Bahwa Penggugat telah mengadukan perbuatan Tergugat dengan Surat Nomor: 01/VI/ 2012 tertanggal 25 Juni 2012, perihal Perlindungan Hukum dan Surat Pengaduan tertanggal 5 Juli 2012 perihal Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Bangunan (HGB) atas nama PT Paramount Serpong. Pengaduan mana telah tercatat atau diregistrasi di Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten berdasarkan Pengaduan Nomor LP/01/VII/PPSK/2012 tanggal 16 Juli 2012;
27. Bahwa Tergugat secara tanpa hak dan sewenang-wenang telah membangun Jalan Boulevard dan membangun kurang lebih atau sekitar 21 buah ruko diatas tanah a quo (bidang 155) dan membangun gerbang masuk perumahan Alicante dan 3 ruko disebelahnya diatas tanah a quo (bidang 139), hal ini merupakan Tindakan yang merampas hak milik orang lain tanpa hak dan melanggar hak azasi manusia oleh karenanya merupakan bentuk pelanggaran dan perbuatan melawan hukum;
28. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu dengan tanpa hak dan melawan hukum melakukan rekayasa peta posisi tanah a quo kemudian melakukan pendaftaran tanah sampai dengan terbitnya HGB diatas ke 2 bidang tanah a quo (bidang 155 dan bidang 139);  
Tanpa sepengetahuan Penggugat tanah bidang 155 (Kohir 1434) dimasukkan ke dalam surat ukur No.146/12 kemudian didaftarkan ke dalam HGB Global No.5081 atas nama Tergugat;  
Tanah a quo bidang 139 (Kohir 1473) dimasukkan ke dalam surat ukur No.145/12 kemudian didaftarkan ke dalam HGB Global No.5080;
29. Bahwa Turut Tergugat I ketika melakukan proses pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan oleh Tergugat tidak pernah meminta kepada Penggugat selaku pemilik lahan yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat untuk menjadi saksi pada saat

Halaman 13 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





pengukuran, hal ini menyalahi ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana diatur di dalam ketentuan Pasal 18 dan 19 bahwa:

Pasal 18 menyatakan:

Ayat (1)

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Ayat (2)

Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

Ayat (3)

Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

Ayat (4)

Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Ayat (5)

Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19 menyatakan bahwa:

Ayat (1)

Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut

Halaman 14 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (3)

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesekapatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (4)

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibutuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

30. Bahwa dari penjelasan sebagaimana ketentuan Pasal 18 dan Pasal 19 serta ayat yang terkait dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas bahwa secara sistematis Tergugat dan Turut Tergugat I, tidak mengindahkan atau mengabaikan hak orang lain dalam hal ini Penggugat dalam melakukan proses pendaftaran hak atas tanah, bahkan dengan sengaja mengaburkan tanah milik Penggugat dengan tidak melibatkan dalam proses pengukuran batas-batas tanah sebelum penerbitan sertifikat HGB atas nama Tergugat;
31. Bahwa tindakan Turut Tergugat I yang tidak melakukan upaya penyelesaian masalah atas sikap ceroboh, tidak hati-hati dan tidak procedural yaitu dengan tanpa dasar yang sah memberikan hak atas tanah kepada pihak lain merupakan tindakan Maladministrasi, terlebih lagi berlarut larut dan terjadi pembiaran atas permasalahan dan tidak memberikan kepastian sehingga mengurangi wibawa pemerintah di mata masyarakat dan di mata hukum;
32. Bahwa tanah Penggugat seluas lebih kurang 8230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil No. D4.D.33 Blok 0.10

Halaman 15 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.04 RW.04 Kohir No.1434 Bid.No.155 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang, tanah dimaksud diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor:2373/Legok/1994 dan tanah seluas 1648M<sup>2</sup> yang terletak di persil No.D4./34 Blok 0.10 RT.04 RW.04 Kohir No.1473 Bid.No.139 Penggugat peroleh berdasarkan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 sehingga Penggugat mohon agar Tergugat untuk menyerahkan areal tanah tersebut tanpa syarat apapun, karena tanah tersebut secara sah milik Penggugat;

33. Bahwa Ruko-Ruko Alicante Boulevard Blok A 70 sampai dengan Blok A 78 dan Ruko Alicante Boulevard Blok B 38, Blok B 39, Blok B 50 dan Ruko Ruko Times Square unit 80118 sampai dengan unit 81618 yang dibangun diatas tanah Penggugat mohon agar Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI menyerahkan areal tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun karena secara sah tanah tersebut milik Penggugat;
34. Bahwa Penggugat secara aktif telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas ke 2 bidang tanah a quo sampai saat ini yaitu bidang 155 dengan NOP:36.19.041.00.7.010-01550 dan bidang 139 dengan NOP:36.19.041.007.010-0139 bahkan surat SPPT - PBB diatas tanah a quo sejak membeli sampai dengan sekarang ini juga masih tercatat atas nama Penggugat. Dengan demikian peta bidang tanah milik Penggugat jelas tercatat dan terdata pada Kantor Pajak Kabupaten Tangerang;
35. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2015 Penggugat datang ke kantor PBB Tigaraksa Tangerang dan Penggugat menyaksikan sendiri di kantor PBB terlihat gambar ruko-ruko diatas tanah a quo bidang 155 dan terlihat jalan masuk perumahan Alicante diatas tanah Aquo bidang 139. Pada saat melihat peta tanah Penggugat, pejabat PBB sempat kaget dan berkata "wah tanah ibu bidang No.155 sudah dibangun ruko-ruko, cepetan complain" padahal Penggugat sudah mengetahui hal ini sejak tahun 2012 (bukti peta akan Penggugat tunjukkan pada saat sidang pembuktian);
36. Bahwa penguasaan fisik dan bidang tanah secara tidak sah yang dilakukan Tergugat tanpa melakukan atau memberikan ganti rugi kepada Penggugat dengan harga yang dikehendaki Penggugat serta membangun dan menjual tanah Penggugat kepada pihak ke 3 adalah merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum, melanggar hak azasi manusia dan tidak mengakui kepemilikan pihak lain dan bentuk arogansi perusahaan terhadap

Halaman 16 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Penggugat. Turut Tergugat I sebagai instansi pemerintah seharusnya tidak membiarkan pelanggaran dan perbuatan melawan hukum itu terjadi;

37. Bahwa Bupati Tangerang telah pula meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 590/3197-HUK/2012 tertanggal 07 November 2012 dan Nomor: 5941/3557-HUK tanpa tanggal Desember 2012 untuk melakukan pengukuran ulang guna mengetahui letak posisi tanah termasuk tanah a quo bidang 155 dan bidang 139 namun hal ini tidak bisa dilakukan karena ada penghalangan dari Satpam Tergugat;
38. Bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang dalam suratnya kepada Ombudsman Republik Indonesia dalam rangka menindaklanjuti laporan Penggugat melalui surat Nomor: 973/326-Dipenda/2016 tanggal 21 April 2016 telah memberikan informasi dalam lampiran surat terkait dengan data tanah milik Penggugat termasuk peta bidang yang dapat menentukan batas-batas tanah milik Penggugat. Informasi mana juga mencakup peta bidang Nomor Obyek Pajak yaitu No.361904100701001550 (bidang tanah 155) dan No.36.19.041.007. 010. 0139.0 (bidang tanah 139) yang terdapat dalam data base milik Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang. Dengan demikian dokumen tersebut dapat membuktikan kepemilikan tanah Penggugat, termasuk asal usul tanah, luasan tanah serta batas-batas tanah;
39. Bahwa berdasarkan hasil pengecekan Akta Jual Beli yang disampaikan oleh Camat Legok, Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 597/2/193-Kec.Lgk/2021 tanggal 21 April 2021 kepada Penggugat telah menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengecekan di buku register PPATS Kecamatan Legok, terdapat 12 (dua belas) berkas Akta Jual Beli yang nama-namanya tercantum dari angka 1 (satu) sampai 12 (dua belas) benar tercatat Dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok, termasuk tanah a quo (bidang tanah 155 dan bidang tanah 139) yakni yang diperoleh dari penjual tanah bidang 155 bernama Ricky Indrajana Trisnadi dengan AJB No.2373/Legok/1994 dan penjual tanah bidang 139 bernama Jana Bin Kepeng dengan AJB No.593/692/Jb/IX/1991;
40. Bahwa selaku warga negara yang baik Penggugat tetap memenuhi kewajibannya membayar pajak selama 30 (tiga puluh) tahun atas ke 2 bidang tanah a quo sejak membeli lahan areal tanah yang saat ini dikuasai tanpa hak oleh Tergugat. Sebagaimana bukti pembayaran PBB sampai dengan tahun 2021;

Halaman 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bahwa untuk membuktikan kepemilikan masing-masing pihak Turut Tergugat I, wajib memberikan dokumen terkait daftar riwayat kepemilikan tanah Tergugat berikut peta bidang di dalam warkah HGB atas nama Tergugat sebagaimana data fisik real di areal tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
42. Bahwa titik koordinat tanah a quo (bidang Nomor 155 dan bidang Nomor 139) telah dicari saat patok-patok tanah masih ada yaitu pada tahun 2011 yang secara factual sesuai dengan posisi tanah di kantor PBB dan sesuai dengan peta Rincik tahun 1987 yang diberikan Alm. Lurah Romli pada saat Penggugat membeli tanah bidang 139 (Jana Bin Kepeng) sehingga walaupun sudah dibangun ruko sangat mudah bagi Penggugat untuk mencari posisi tanah a quo yang sebenarnya;
43. Bahwa pada saat membeli tanah bidang 139 pada tahun 1991, dan tanah bidang 155 tahun 1994 Penggugat telah pula memiliki gambar ukur yang dibuat oleh lurah setempat kedua bidang tanah a quo dipatok cor dan pada tahun 2011 ke 2 bidang tanah a quo koordinatnya sudah dicatat (dicari);
44. Bahwa tanah a quo bidang 139 (yang saat ini telah dibangun gerbang masuk perumahan Alicante) posisinya berdekatan dengan tanah Penggugat bidang 141 hanya terhalang 1 bidang tanah No.140 sehingga sangat mudah untuk menentukan posisinya terlebih lagi koordinat tanah bidang 139 sudah dicari pada tahun 2011 saat patok masih ada;
45. Bahwa Penggugat mempunyai bukti 4 peta pembanding yaitu:
  - a) Peta asli milik Dinas Pendapatan Daerah;
  - b) Peta Rincik Desa Tahun 1987 (sesuai dengan peta Dispenda);
  - c) Peta dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sesudah direkayasa / dipalsu (peta ini asli didapat dari Kantor Turut Tergugat I);
  - d) peta milik Tergugat yang sudah direkayasa (peta ini diberikan oleh Bapak Karno / Tergugat kepada H. Ecu);Ternyata peta milik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat I) ada perbedaan dengan peta yang sebenarnya yaitu Peta milik Dispenda;  
Dimana posisi tanah a quo dipeta Kantor PBB (Dispenda) berbeda dengan posisi tanah dikantor Turut Tergugat I;
46. Bahwa tanah a quo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko-Ruko dan Gerbang Masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah a quo ditukar dengan tanah milik Tergugat

Halaman 18 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





berdasarkan peta dikantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah direkayasa/dipalsu;

47. Bahwa Penggugat menyaksikan sendiri di Kantor Dispenda dan mengetahui secara persis terdapat Perbedaan posisi tanah a quo (tanah bidang 155 dan tanah bidang 139) yang berada kantor PBB dengan posisi tanah yang ada di kantor Turut Tergugat I;
48. Bahwa permintaan beberapa instansi pemerintah dan lembaga negara seperti Bupati Tangerang, Komnasham RI, Ombudsman RI dan hasil Gelar Kasus oleh Kanwil BPN Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012, untuk melakukan pengukuran ulang namun beberapa permintaan instansi pemerintah tersebut termasuk lembaga negara tidak dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan alasan tidak diizinkan oleh Tergugat. Alasan yang tidak menunjukkan instansi pertanahan sebagai instansi yang independen dan obyektif dalam bertindak sehingga mengurangi wibawa pemerintah dan jauh dari prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance). Oleh karenanya upaya yang sistematis untuk tidak melakukan pengukuran ulang merupakan tindakan Maladministrasi atau perbuatan melawan hukum oleh penguasa dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atau Turut Tergugat T I yang tunduk pada kepentingan Tergugat;
49. Bahwa hasil gelar kasus oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012 telah jelas memerintahkan untuk dilakukan pengukuran ulang dan Penggugat sudah memenuhi kewajibannya membayar biaya pengukuran, namun proses penerbitan Sertipikat HGB di atas tanah a quo atas nama Tergugat tetap dilanjutkan;
50. Bahwa berdasarkan surat Badan Pertanahan Nasional RI Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat I) No.3690/36.03-600/XII/2016 yang mana surat ini ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Turut Tergugat I menerangkan (mengakui) bahwa pada tanggal 25 Oktober 2012 diadakan Rapat Mediasi antara Penggugat dan Tergugat di Setda Kabupaten Tangerang untuk membahas besamya ganti rugi tanah a quo dan tidak ada kecocokan harga tetapi pada hari dan tanggal yang sama oleh Turut Tergugat I ternyata diatas tanah a quo milik Penggugat telah diterbitkan HGB No.5080 tahun 2012 dan HGB No.5081 tahun 2012 dengan SK Kakanwil BPN Prop. Banten tanggal 25 Oktober 2012 No.172/HGB/BPN/36/2012 atas nama Tergugat (tanah Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir 1434 dan Kohir 1473 belum dibayar / masih Mediasi tapi HGB diatas tanah Penggugat sudah diterbitkan atas nama Tergugat);

51. Bahwa HGB No.5080 th 2012 dan HGB No.5081 th 2012 adalah berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak milik Tergugat tetapi fisiknya mengambil tanah milik Penggugat oleh karena peta di Kantor Turut Tergugat I telah direkayasa (dipalsu), hal ini akan Penggugat buktikan pada sidang pembuktian;
52. Bahwa Ombudsman sudah mengeluarkan rekomendasi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN RI dengan No.0140/KLA/0338 /2014/BS.02/TIM V/IV/2015 Perihal: Permohonan Pembatalan atas nama PT Paramount Interprise International yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
53. Bahwa Penggugat sudah mendapatkan disposisi dari Menteri Agraria, agar semua tanah Penggugat, termasuk tanah a quo diukur dan dipetakan dalam peta Turut Tergugat I dan HGB diatas tanah Penggugat agar dibatalkan karena belum clean and clear tetapi pada saat pelaksanaan pengukuran pada tanggal 25 Oktober 2015 dihalang halangi oleh satpam dan orang bayaran Tergugat padahal pada saat pengukuran disaksikan oleh pihak Ombudsman. Bahkan sempat terjadi pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat;
54. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, telah mengelabui konsumen dengan menjual ruko-ruko yang dibangun diatas tanah milik orang lain/tanah a quo hal ini jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum sehingga negara harus hadir dan menyampaikan dan menyatakan kebenaran yang sebenarnya dan seadilnya;
55. Oleh Karena Di Dalam HGB No 5081 Terdapat Tanah Penggugat No Bidang 155 Maka HGB No 5081 Harus Dinyatakan Tidak berkekuatan hukum & Di Dalam HGB No 5080 Terdapat Tanah Penggugat No Bidang 139 Maka HGB NO 5080 Juga Harus Dinyatakan Tidak berkekuatan hukum;
56. Bahwa Tergugat bersama Turut Tergugat I, Telah melakukan Maladministrasi karena terkait dengan rekayasa Peta Posisi Tanah Penggugat di Blok 10. Sehingga Berbeda Dengan Posisi Yang Sebenarnya Maka Peta Blok 0.10 Di Kantor Turut Tergugat I harus dinyatakan Tidak Sah;
57. Bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu (Turut Tergugat VII), telah melakukan tindakan melawan hukum

Halaman 20 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat tanpa memeriksa secara teliti Riwayat perolehan SHGB milik Tergugat. Seharusnya dalam pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disesuaikan juga dengan peta Dispenda;

58. Akibat perbuatan Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat harus mengeluarkan banyak biaya, waktu dan menjadi beban fikiran sehingga mengakibatkan stres yang berakibat mengganggu Kesehatan hal ini sangat merugikan Penggugat secara Immaterial;

59. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ditegaskan bahwa "tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian Penggugat selaku korban yang dirugikan atas nama keadilan berhak untuk meminta ganti rugi baik secara material dan immaterial kepada Tergugat dan oleh karena beralasan secara hukum maka sangat mendasar apabila permintaan Penggugat tersebut dikabulkan Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang;

## E. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa kerugian material yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan asumsi apabila harga pasaran tanah peruntukan ruko saat ini Rp.30.000.000,00/M<sup>2</sup> (tiga puluh juta rupiah permeter persegi) pada obyek a quo saat ini. untuk areal seluas 8230M<sup>2</sup>+1648M<sup>2</sup>= 9878M<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dikalikan dengan Rp.30.000.000,00;
2. Bahwa Tergugat telah mengupas tanah Penggugat yang awalnya setinggi 3,5 meter dan memakai tanah Penggugat sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2022 tanpa membayar sewa sepeserpun, sehingga TERGUGAT harus membayar biaya sewa senilai Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) dengan asumsi membayar biaya sewa Rp.2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah)/tahun;
3. Bahwa selain kerugian material, Penggugat juga telah menderita kerugian immaterial yang apabila dinilai dengan uang jumlahnya tidak dapat dihitung, akan tetapi untuk dapat menentukan besarnya nilai ganti rugi immaterial tersebut, maka Penggugat meminta ganti rugi immaterial yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

Halaman 21 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



4. Bahwa agar supaya Tergugat wajib melaksanakan amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang ini, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) perhari setiap kali keterlambatan;
5. Bahwa selain itu, Tergugat juga harus pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara Penggugat agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) di atas tanah seluas lebih kurang 8230 m<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), terletak di Persil No. D4.D.33 Blok 0.10 RT.04 RW.04 Kohir No.1434 Bid.No.155 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2373/Legok/1994 tanggal 28 Desember 1994 dan tanah seluas lebih kurang 1648M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil No.D4.S.34 Blok 0.10 RT.04 RW.04 Kohir No.1473 Bid.No.139 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta jual Beli (AJB) Nomor: 593/692/Jb/IX/1991 tanggal 20 September 1991 agar keadilan dapat diperoleh oleh Penggugat;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**F. PETITUM**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas lebih kurang 8230M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus meter persegi) terletak di Persil No. D4.D.33 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1434, Kelurahan Madang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2373/Legok/1994;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1648M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1473, Kelurahan

Halaman 22 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/692/Jb/IX/1991;

5. Menyatakan HGB No 5080 Tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan HGB No 5081 Tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Peta HGB Blok 010 Desa Medang Tidak Sah;
8. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat senilai Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa selama 10 tahun senilai Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
11. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);
12. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang ini;
13. Menghukum Tergugat membayar segala biaya atas perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak pula datang menghadap Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut berturut-turut pada tanggal 31 Maret 2022, tanggal 11 Mei 2022 dan tanggal 20 Juni 2022, bahwa ketidak hadiran Turut Tergugat II dipersidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Claudia Sepviani (Turut Tergugat VI) tidak hadir dan tidak pula datang menghadap Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut pada tanggal 31 Maret 2022 dan tanggal 29 April 2022, bahwa ketidak hadiran Claudia Sepviani (Turut Tergugat VI) dipersidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Halaman 23 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sahat Poltak Siallagan, S.H.,M.H., Mediator di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Agustus 2022 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**KOMPETENSI ABSOLUT**

**A. MENGENAI TIDAK BERWENANGNYA PENGADILAN NEGERI TANGERANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI, dengan alasan:**

1. Seperti apa yang dapat dibaca dengan terang dan jelas, Penggugat dalam surat gugatannya posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 4, 29, 30, 31 dan 56, menyatakan seolah-olah Turut Tergugat I telah melakukan tindakan Maladministrasi karena telah memberikan hak atas tanah kepada Tergugat dan juga dalam petitum angka 5 dan 6 surat gugatan Penggugat yang menuntut agar Pengadilan ini untuk menyatakan HGB No. 5080 dan HGB No.5081 milik Tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Penggugat dalam surat gugatan Penggugat posita angka 57 jelas menyebutkan bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Turut Tergugat VII) telah melakukan tindakan melawan hukum dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat; Penggugat didalam posita maupun petitum Surat Gugatannya telah menyatakan menderita kerugian moril maupun materil akibat perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat VII, sehingga sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah

*Halaman 24 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



(ONRECHMATIGE OVERHEIDSDAAD), harus diajukan dihadapan Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Penggugat juga dalam Petitem gugatannya angka 8, telah meminta agar pengadilan yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karena dalam hal ini telah menyangkut produk-produk Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang merupakan Pejabat-Pejabat yang berwenang masing-masing untuk mengeluarkan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
4. Dalam Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG R.I mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976

*"Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan". dan*

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981;

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain".*

Dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat kemukakan diatas, karena penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan Sertipikat Hak Atas Tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak, setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan alasan-alasan Eksepsi Absolut dari

*Halaman 25 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



Tergugat diatas, Tergugat mohon menyampaikan Eksepsi-Eksepsi lainnya sebagaimana yang Tergugat kemukakan lebih lanjut dibawah ini:

**B. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG BELUM WAKTUNYA (PREMATUR)**

Setelah Tergugat membaca secara seksama isi surat gugatan Penggugat posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 4, 5, 6, 7, 28, 46, 51, 54 dan 56, Penggugat berulang-ulang kali menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan suatu tindak pidana (vide pasal 263, 266 KUH pidana), sehingga untuk membuktikan adanya suatu tindak pidana merekayasa dan memalsukan peta sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dan untuk membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut, Penggugat haruslah menyertakan **bukti berupa Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat.**

Oleh karena dengan tidak adanya Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah Penggugat, maka **sebagai konsekuensi hukumnya Penggugat tidak dapat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa dan memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, sehingga menurut hemat Tergugat, gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (prematuur), oleh karena itu kiranya gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ini;**

**C. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Penggugat didalam posita huruf D surat gugatannya Tentang Pokok Perkara angka 1 dan 2, telah menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu meter persegi), terdiri dari 13 (tiga belas) bidang tanah terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Legok berasal

Halaman 26 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



dari tanah milik adat, namun dalam angka 21 surat gugatannya, Penggugat ternyata hanya ingin mempersoalkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah Bidang No.155 dan tanah bidang no.139;

Gugatan Penggugat yang demikian ini jelas sangat kabur sifatnya yang bukan saja menyulitkan bahkan merugikan Tergugat dalam memberikan jawaban dan pembelaan kepentingan-kepentingan Tergugat karena **isi dari surat gugatan Penggugat tersebut memberi kesan seperti Penggugat ingin mengelabui setidaknya memberi kesan yang keliru terhadap Tergugat bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini**, padahal apabila Penggugat mengajukan gugatan secara sekaligus, maka akan terbukti bahwa sesungguhnya seluruh tanah-tanah milik Penggugat (termasuk 2 (dua) bidang tanah di klaim dalam perkara ini) yang berada di dalam Cluster Alicante masih ada dan utuh sebagaimana adanya, tidak kurang suatu apapun;

2. Didalam posita huruf E surat gugatan Tentang Kerugian Penggugat, Penggugat juga telah menyatakan bahwa kerugian material yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta Rupiah) dengan asumsi harga pasaran tanah peruntukan Ruko saat ini Rp.30.000.000,00/m<sup>2</sup> (tiga puluh juta Rupiah per meter persegi) pada obyek a quo saat ini, untuk areal seluas  $8.230 \text{ m}^2 + 1.648 \text{ m}^2 = 9.878 \text{ m}^2$  (sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dikalikan dengan Rp.30.000.000,00 dan didalam petitum angka 9 surat gugatannya, Penggugat telah menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat senilai Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah), yang berarti seharga pasaran tanah peruntukan Ruko saat ini Rp.30.000.000,00/m<sup>2</sup> (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) sebagaimana yang diasumsikan oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan sama sekali bagaimana dengan status tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat tersebut : Apakah masih tetap menjadi milik Penggugat atau otomatis beralih menjadi milik Tergugat ?

Gugatan Penggugat yang demikian ini jelas sangat membingungkan Tergugat dan menurut hukum dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur (Obscuur Libel), sehingga sudah sepatutnyalah apabila

Halaman 27 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ini;

3. Penggugat dalam mengajukan gugatannya dalam perkara a quo, Penggugat telah menggabungkan Para Pemilik Ruko di Times Square yang merupakan 6 (enam) orang atau badan hukum yang berbeda masing-masing menjadi hanya satu Pihak yaitu sebagai Turut Tergugat VI dalam Gugatan Penggugat;

Menurut hemat Tergugat bahwa penggabungan Para Pemilik Ruko di Times Square yang merupakan 6 (enam) orang Penggugat dalam perkara ini dan dijadikan sebagai 1 (satu) pihak yaitu Para Turut Tergugat VI jelas telah keliru dan menjadi tidak jelas, seharusnya masing-masing pihak Pemilik Ruko di Times Square yang digugat oleh Penggugat dalam perkara, seharusnya diajukan secara sendiri-sendiri karena masing-masing merupakan subyek hukum sendiri-sendiri dan kepentingan dalam pembelaanya juga sendiri-sendiri;

Karenanya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ini;

#### **D. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Penggugat didalam surat gugatan Penggugat posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 21 surat gugatannya, telah mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh Tanah Milik Adat Kohir No. 1434 RT.04/RW.04 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Bidang No.155 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Pagedangan) seluas 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) an. RICKY INDRAJAN TRISNADI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994 dan Tanah Milik Adat Kohir No.1473 RT.04 RW 0.4 Persil No.D4S.34 Blok 0.10 Bidang No.139 terletak di Kelurahan Medang Kecamatan Legok(sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang seluas 1648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) an. Jana Bin Kepeng berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.593/692/jb/IX/199;

Menurut hemat Tergugat, seharusnya Penggugat juga turut menarik Ricky Indrajana Trisnadi dan Jana Bin Kepeng, serta menarik PPAT atau Camat Legok yang mengesahkan Akta Jual Beli tanah tersebut sebagai pihak dalam gugatannya agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memperoleh gambaran yang terang dan jelas

*Halaman 28 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Tanah Milik Adat Kohir No. 1434 RT.04 RW.04 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Bidang No.155 seluas 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dan Tanah Milik Adat Kohir No.1473 RT.04 RW 0.4 Persil No.D4S.34 Blok 0.10 Bidang No.139 seluas 1648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi);

Selain itu Penggugat tanpa mengikut sertakan Kepala Kelurahan Medang, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang dan Bupati Kabupaten Tangerang sebagai pihak dalam perkara ini, juga terasa kurang lengkap tanpa diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, karena pihak-pihak dimaksud tidak dapat membela kepentingan-kepentingan masing-masing;

Demikian karenanya Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dipertimbangkan untuk ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat kemukakan diatas, Tergugat mohon dihadapan Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan:

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Eksepsi Tergugat tepat dan beralasan;
- Menolak seluruh gugatan Penggugat setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Seandainya Majelis Hakim yang terhormat tidak sependapat dengan apa yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, Tergugat mohon agar segala apa yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini;
2. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis;
3. Tergugat menolak dengan tegas dalil posita angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat pada saat ini secara fisik telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum, Tergugat menguasai, menggunakan dan membangun diatas tanah Penggugat berdasarkan ijin Lokasi/Site Plan Nomor : 652.2/212-

Halaman 29 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



RT.DRT/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 dan Sertipikat HGB No. 05083 tahun 2012, Nomor : 05080 tahun 2012, Nomor : 05081 tahun 2012 secara tidak sah dan melawan hukum Tergugat tidak pernah sama sekali menguasai, menggunakan apalagi membangun diatas tanah Penggugat berdasarkan ijin Lokasi/Site Plan Nomor : 652.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012.

Cluster Alicante dibangun diatas tanah milik Tergugat sendiri seluas 177.727 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Rencana Tapak (Site Plan) yang disahkan oleh Bupati Tangerang Nomor: 653.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan tanah-tanah milik Penggugat yang berada dalam Cluster Alicante sampai saat ini masih ada dan utuh sebagaimana adanya tidak kurang suatu apapun;

Untuk ini, Tergugat Mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya tersebut bahwa tanah-tanah milik Penggugat dikuasai, digunakan dan dibangun oleh Tergugat;

4. Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 3 posita gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat telah bertindak sewenang-wenang tanpa alas hak dan melanggar hak dan melanggar hak asasi manusia yakni pada bulan Juni 2012 menggusur dan menggunakan bidang fisik tanah milik Penggugat secara melawan hukum, karena dipergunakan untuk dijual kepada pihak konsumen atau pihak lain tanpa hak, bahwa asli bidang tanah Penggugat telah dibangun Jalan Raya Boulevard, Rumah-Rumah mewah dan Ruko-Ruko yang diatas tanah milik Penggugat selanjutnya tanpa merasa bersalah dijual kepada pihak lain seolah-olah tanah miliknya sendiri, oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali;

Dalil Penggugat ini tidak benar sama sekali tanah-tanah yang dibangun Rumah-Rumah dan Ruko-Ruko maupun Jalan Raya Boulevard, semuanya dibangun diatas tanah milik Tergugat sendiri dan sama sekali tidak menyentuh sedikit pun juga tanah milik Penggugat;

Untuk ini, kembali Tergugat Mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya tersebut;

5. Tergugat juga menolak dengan tegas dan keras dalil angka 4 posita gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat bersama Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan rekayasa peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, kemudian berdasarkan

*Halaman 30 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peta yang sudah direkayasa tersebut Tergugat mengajukan permohonan HGB atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, akan tetapi Gambar Ukur HGBnya mengambil fisik tanah milik Penggugat.

Dalil Penggugat ini Tidak Benar sama sekali;

Penggugat dapat menyatakan hal yang demikian karena Penggugat mendasarkan asumsinya pada Peta Bidang tanah-tanah milik Penggugat yang dibuat diatas Peta Bidang tanah-tanah yang ada pada Kantor PBB, sedangkan letak tanah Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan dengan sistem koordinat nasional dalam menentukan titik koordinat letak tanah;

Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan serta peraturan Bersama Menteri Keuangan Dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, Kantor PBB hanya berwenang untuk menagih Pajak antara lain Pajak atas tanah, sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, BAB II mengenai Pengukuran dan Pemetaan, yang berwenang untuk menentukan titik koordinat letak tanah adalah Badan Pertanahan Nasional;

Penggugat sendiri dalam dalil angka 10 posita gugatannya yang mengacu pada Notulen Rapat Gelar Kasus Nomor : 10/XI/2012/PPSKP tertanggal 06 Agustus 2012 dengan kesimpulan Gelar Kasus adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan bukti autentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan PPAT/CAMAT Legok Drs. H. Daryanto disimpulkan bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diakui Tergugat belum dibebaskan ;
- b. Bahwa untuk memastikan letak fisik tanah dimaksud perlu dilakukan pengukuran dengan mengajukan permohonan secara langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Turut Tergugat I;

Halaman 31 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



- c. Bahwa pihak Tergugat harus mempersilahkan/memberikan ruang kepada Turut Tergugat I, untuk melakukan pengukuran yang diajukan Penggugat;
- d. Setelah selesai pengukuran, hasilnya akan dilaksanakan Gelar Kasus kembali untuk dapat diketahui dan mencari solusi penyelesaiannya; Telah membuktikan bahwa Penggugat sendiri telah mengakui bahwa yang berwenang untuk memastikan letak fisik tanah adalah Kantor Pertanahan (I.c.Turut Tergugat I) dan Bukan Kantor PBB;
6. Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 5 posita Penggugat terkait Surat Keterangan No.593/23/-Kel.Mdn. yang dikeluarkan Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos., MM., pada tanggal 20 September 2012 yang menyatakan tanah-tanah Penggugat telah berubah fisik akibat perbuatan Tergugat;
- Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos.,MM., sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat keterangan seperti yang diminta oleh Penggugat untuk menerangkan bahwa tanah-tanah Penggugat telah berubah fisik akibat perbuatan Tergugat.
- Atas Surat Keterangan yang telah dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos.,MM., yang berisikan keterangan palsu tersebut dan telah digunakan oleh Penggugat sebagai bukti dalam perkara terdahulu telah Tergugat laporkan kepada Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan adanya tindak pidana Pasal 263 KUHP Tentang adanya pemalsuan surat atas atas isi Surat Keterangan No.593/23/-Kel.Mdn. yang jelas telah sangat merugikan Tergugat karena isi dari Surat Keterangan tersebut sama sekali tidak benar;
7. Menanggapi dalil angka 6 posita Gugatan Penggugat, menurut Tergugat hal itu merupakan hak Penggugat berkirim surat kemanapun yang Penggugat mau sepanjang yang dianggap relevan oleh Penggugat, namun anehnya Penggugat tidak melaporkan kepada Pihak Kepolisian mengenai adanya Rekayasa/Pemalsuan peta posisi tanah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I;
8. Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 7, 42, 45, 46 dan 47 posita Gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat merubah Peta Lokasi Tanah, sehingga terdapat perbedaan antara Peta Lokasi Tanah yang dibuat oleh Kantor PBB dengan Peta Lokasi Tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat I, Peta Ricikan yang dibuat oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Tangerang hanya sekedar untuk penarikan Pajak Bumi dan Bangunan yang dibuat tanpa ada pengukuran yang akurat, sedangkan

Halaman 32 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Peta yang dimiliki PT Paramount Enterprise International dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang adalah Peta yang diterbitkan berdasarkan pengukuran tanah yang akurat sesuai bukti kepemilikan dan penguasaan fisik tanahnya dan Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan satu-satunya Instansi yang berwenang untuk mengeluarkan Surat Ukur atas sebidang tanah berdasarkan titik koordinat letak tanah;

Oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali, melulu hanya didasarkan pada jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk dari Penggugat belaka terhadap Tergugat dan jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk Penggugat yang sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum tersebut, sudah sepatutnyalah apabila dikesampingkan oleh Pengadilan ini;

9. Menanggapi dalil angka 8, 9 dan 10 posita Gugatan Penggugat, Tergugat memandang cukup hanya menunjuk pada Jawaban dan Sanggahan sebagaimana yang Tergugat kemukakan terdahulu diatas;
10. Tergugat memandang tidak perlu untuk menanggapi dalil angka 11 posita gugatan Penggugat secara rinci, hanya Tergugat cukup menegaskan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melarang apalagi menghalang-halangi Penggugat dan Turut Tergugat I untuk melakukan pengukuran tanah dan pemetaan tanah Penggugat sepanjang yang ditunjuk oleh Penggugat untuk dilakukan pengukuran dan pemetaannya bukan tanah milik Tergugat, karena faktanya tanah yang ditunjuk untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan tanahnya oleh Penggugat saat di lapangan merupakan tanah-tanah milik Tergugat yang sudah bersertifikat dan sudah dibangun, sudah tentu Tergugat berkeberatan dan menolaknya;
11. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 posita gugatan Penggugat, selain dalil Penggugat yang sangat tidak jelas hanya dengan menyebutkan *"bahwa pada tahun 2010, Tergugat sesungguhnya pernah menawarkan kepada Penggugat atas tanah yang dikuasai Tergugat dimaksud, namun harganya tidak sesuai dengan harga pasaran saat itu ....dst"*.

Dalil Penggugat tersebut sangat tidak jelas dan menimbulkan salah penafsiran yang sangat merugikan Tergugat dalam perkara a quo karena Penggugat tidak menjelaskan tanah Penggugat yang mana yang telah dikuasai Tergugat?. **Sekali lagi perlu Tergugat tegaskan dan sampaikan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah-tanah milik Penggugat apalagi secara melawan hukum;**

Halaman 33 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Mengenai dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada angka-angka yang berkaitan dengan KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI, Tergugat memandang tidak perlu untuk menanggapi lebih lanjut, oleh karena menurut hemat Tergugat dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini oleh Penggugat, maka hal-hal yang berkaitan dengan pengaduan kepada KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI sudah tidak ada relevansinya lagi untuk dipersoalkan disini;
13. Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 20 gugatan Penggugat karena atas putusan Perkara Nomor : 713/Pdt.G/2021/PN.TNG., tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena Tergugat telah mengajukan Permohonan Kasasi dihadapan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan, oleh karena itu sudah sepatutnya atas dalil Penggugat ini untuk sementara dikesampingkan oleh Pengadilan ini;
14. Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 21 gugatan Penggugat, karena batas-batas tanah dan Luas tanah yang didalilkan Penggugat yang didasarkan pada bidang PBB jelas berbeda dengan batas-batas tanah dan Luas Tanah milik Tergugat berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05080/MEDANG Tahun 2012, Nomor: 05081/MEDANG Tahun 2012 atas nama Tergugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I;
15. Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 22 s/d angka 36 gugatan Penggugat karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali, melulu hanya didasarkan pada jalan pemikiran yang negatif yang tidak berdasar dari Penggugat belaka terhadap Tergugat, Tergugat tegaskan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang sah dan bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05080/MEDANG Tahun 2012, Nomor: 05081/MEDANG Tahun 2012 atas nama Tergugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, baik fisik tanahnya maupun surat-surat kepemilikan tanahnya berada dibawah penguasaan Tergugat, termasuk surat-surat pembayaran PBBnya;  
Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat, karena tanah yang dikuasai dan dilakukan pembangunan diatasnya adalah sepenuhnya milik Tergugat dan menurut hukum sama sekali tidak ada larangan bagi pemilik tanah untuk membangun diatas tanah miliknya sendiri;
16. Menanggapi dalil angka 29 posita gugatan Penggugat yang mengacu pada ketentuan Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Halaman 34 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah, dapat Tergugat jelaskan bahwa batas tanah yang diukur oleh Turut Tergugat I masih merupakan tanah milik Tergugat sendiri, jadi tidak perlu dimintakan izin dari Penggugat dan untuk jelasnya mungkin Penggugat dapat menunjukan kepada Tergugat tanah-tanah Penggugat yang mana yang pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat;

Tidak berlebihan kiranya apabila Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk mempelajari dengan seksama BAB II mengenai Pengukuran dan Pemetaan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 agar dalam mengacu titik koordinat tanah tidak mendasarkan pada Peta Bidang dari Kantor PBB;

17. Tergugat tetap menolak dengan tegas dalil angka-angka 4, 5, 6, 7, 28, 46, 51, 54 dan 56 posita Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan seolah-olah Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan tindak pidana dengan merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, dapat Tergugat tegaskan sekali lagi sejalan dengan Eksepsi pada huruf D Tergugat diatas, bahwa apa yang telah didalilkan Penggugat tersebut **hanya merupakan DUGAAN Penggugat belaka tanpa disertai bukti berupa Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsu peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;**

Oleh karena tidak ada Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsu peta posisi tanah-tanah Penggugat dan juga belum adanya Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat telah menguasai, menggunakan dan membangun di atas tanah Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum, maka sebagai konsekuensi hukumnya Penggugat tidak dapat menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang telah dikuasai dan dibangun oleh Tergugat, sehingga sudah sepatutnya kiranya apabila gugatan Penggugat dipertimbangkan untuk ditolak oleh Pengadilan ini;

Halaman 35 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



18. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil pada huruf E. Tentang kerugian Penggugat, karena menurut hemat Tergugat tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga kerugian materiil dan imateriil yang dialami Penggugat, uang dwangsom dan sita jaminan yang diminta oleh Penggugat, karena apa yang diminta Penggugat tersebut selain sangat tidak berdasar hukum, juga tidak masuk akal sama sekali;

19. Selanjutnya, oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka seluruh gugatan Penggugat termasuk seluruh petitum gugatan Penggugat yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum tersebut haruslah dipertimbangkan untuk ditolak oleh Pengadilan ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

### 1. Eksepsi Kewenangan Absolut

a. Bahwa sesuai dengan surat gugatan Penggugat, perihal gugatan perkara **a quo** adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad)** dengan materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas obyek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;

b. Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan bidang-bidang tanah dimaksud adalah benar milik dari Penggugat, namun pada posita gugatan Penggugat pada intinya **mempersoalkan penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I dan tindakan Turut Tergugat I yang menurut Penggugat telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan sebagaimana**

Halaman 36 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



**Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;**

- c. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya di Wilayah Kabupaten Tangerang;
- d. Bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) yang pada pokoknya terhadap perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, dan dalam hal ini merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- e. Bahwa menurut Turut Tergugat I, pengajuan gugatan seperti ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan, padahal senyatanya Turut Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*).

**2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan/atau Kabur (Obscuur Libel)**

- a. Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan merasa memiliki areal tanah seluas lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup>, terdiri dari 13 bidang tanah,

Halaman 37 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Blok 10 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok dan berasal dari tanah milik adat;

- b. Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan pada perkara *a quo* hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu atas tanah seluas lebih kurang 8230 M<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. D. 33 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kahir 1434 Bid.No.155, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2373/Legok/1994 tanggal 28 Desember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanah seluas lebih kurang 1648 M<sup>2</sup> di Persil Nomor D4. S. 34 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kahir 1473 Bid.No. 139, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/JB/IX/ 1991 tanggal 20 September 1991;
- c. Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
- d. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas- batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

Halaman 38 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA - RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*), dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**3. Gugatan Penggugat tidak lengkap penarikan sebagai pihak (Plurium Litis Consortium)**

- a. Bahwa Penggugat jelas tidak dapat menyanggah eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat I mengenai Eksepsi Gugatan para Penggugat tidak lengkap penarikan sebagai pihak (Plurium Litis Consortium);
- b. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila menunjuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Bahwa pada Akta Jual Beli tersebut tentunya ada subyek/pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Penjual bidang tanah (ic. Jana bin Kepeng) dan Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, menurut Turut Tergugat I seharusnya Penggugat mengikutsertakan subyek/pihak yang terlibat dalam Akta Jual Beli tersebut di atas;
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. Nomor 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. Nomor 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*"

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan

Halaman 39 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan posita gugatan Penggugat adalah tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT.04/RW.04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/ 1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Bahwa posita gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan sebagian nomor asli bidang tanah Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi bidang baru dengan cara merubah peta lokasi tanah, sehingga terdapat perbedaan antara peta lokasi tanah yang dikeluarkan kantor PBB dengan peta lokasi tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat I, dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
  - a. bahwa seharusnya Penggugat dapat menyebutkan bidang tanah mana yang menurut Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi baru dengan cara merubah peta lokasi tanah;
  - b. bahwa karena Penggugat tidak menyebutkan bidang tanah yang telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, tentunya hal ini akan menyulitkan Turut Tergugat I untuk dapat menyajikan datanya;
4. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran kepada Turut Tergugat, namun tidak terlaksananya kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud, dengan ini Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran tanahnya kepada Turut Tergugat I tanggal 04 Oktober 2012;
  - b. Bahwa biaya yang dibayarkan oleh Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 40 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



- c. Bahwa tidak terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
5. Bahwa posita gugatan Penggugat pada intinya Penggugat mendalilkan telah melaporkan Turut Tergugat I kepada Ombudsman RI dan Komisi Nasional Hak Manusia (Komnas HAM), dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa belum terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat;
- b. Bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, laporan dimaksud sudah tidak ada relevansinya lagi, karena telah menjadi ranah hukum;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat adalah sungguh dalil yang sesat dan dalil yang mengada-ngada;
7. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana;
8. Bahwa untuk membuktikan bahwa Tergugat dan Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana merekayasa dan memalsukan peta sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI, Penggugat haruslah menyertakan bukti berupa Putusan Pidana Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;
- a. Bahwa sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap MARI No. 1974 K/PDT/2001, tanggal 29 September 2003, yang berbunyi: *"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah, harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan"*

Halaman 41 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



*dipalsukan.”*

9. Bahwa tidak adanya Putusan Pidana Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat, maka Penggugat tidak dapat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa dan memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat sehingga dalil gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (*premature*);
10. Bahwa posita gugatan Penggugat, yang pada intinya mendalilkan tindakan para Tergugat yang dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, baik materiil maupun immateriil dengan total sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar dua ratus juta rupiah), dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalil sebagaimana tersebut di atas, haruslah dibuktikan oleh Penggugat, sebagaimana Pasal 163 HIR/283 RBG yang berbunyi, *“Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”*;
  - b. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata yaitu, *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*;
  - c. Bahwa Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan: *“Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*
    1. Ada Suatu Perbuatan.
    2. Perbuatan Itu Melawan Hukum.
    3. Ada Kesalahan dari Pelaku.
    4. Ada Kerugian Korban.
    5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian”;
    - a. bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga

Halaman 42 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum;

- d. Bahwa terhadap ganti kerugian sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar dua ratus juta rupiah), yang dimohon Penggugat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 371 K/Sip/1973, Nomor 1057 K/Sip/1973 dan Nomor Oil K.N/HaKI/2002 dengan kaidah hukum yang pada intinya *tuntutan ganti rugi uang yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materil maupun immateril yang dideritanya, tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi tersebut;*
11. Bahwa posita gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan atas objek sengketa dalam perkara ini, dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa tindakan penyitaan memaksakan kebenaran gugatan Penggugat, padahal dalam hal ini telah sangat jelas dan nyata, sertifikat-sertifikat *a quo* telah tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*;
- b. Bahwa dari seluruh gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan letak, ukuran dan/atau luasan serta batas-batasnya dari masing-masing objek yang dimohon sita jaminannya (*vide*. SEMA tanggal 25 April 1962 Nomor 2 Tahun 1962);
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat I.
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat I

Halaman 43 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini:

## DALAM EKSEPSI:

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

## DALAM POKOK PERKARA:

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

## SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Karnadi Kuistono) memberikan jawaban sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

**Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Karnadi Kuistono** melalui kuasa hukumnya bersama ini menyampaikan Eksepsi terhadap dalil gugatan Penggugat tertanggal 22 Maret 2022 tersebut yang pada pokoknya **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Karnadi Kuistono** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali terhadap sesuatu hal yang secara tegas diakui kebenarannya sebagaimana diuraikan di bawah ini:

### 1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah seluas 8230 M<sup>2</sup> diperoleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan **RICKY INDRAJAN TRISNADI** berdasarkan AJB No.2373/Legok/1994 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Kohir No.1434 RT.04/RW.04 Bid. No.155 terletak di Kelurahan Medang Kec. Legok (sekarang Kec. Pagedangan) Kab. Tangerang dan tanah seluas 1648 M<sup>2</sup> diperoleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan **JANA BIN KEPENG** berdasarkan AJB No.593/692/JB/IX/1991 Persil No.D4.S.34 Kohir No.1473 Blok 0.10 RT.04/

Halaman 44 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.04 Bid. No.139 terletak di Kelurahan Medang Kec. Legok (sekarang Kec. Pagedangan) Kab. Tangerang. Sehingga sangat layak dan patut menarik **RICKY INDRAJAN TRISNADI** dan **JANA BIN KEPENG** sebagai pihak dalam gugatan Penggugat agar terbuka secara terang benderang informasi terkait kejelasan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat.

Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli atas tanah seluas lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> yang diklaim Penggugat dalam gugatan dibuat dihadapan PPAT/CAMAT LEGOK dan objek yang disengketakan dalam gugatan Penggugat berada di wilayah hukum Kelurahan Medang sebagaimana yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya Posita huruf D maka **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** berpendapat, sudah sepatutnya Penggugat menarik PPAT/CAMAT LEGOK dan Lurah Kelurahan Medang sebagai Pihak dalam Gugatan Penggugat.

Oleh Karena dengan tidak diikutsertakannya **RICKY INDRAJAN TRISNADI, JANA BIN KEPENG, PPAT/CAMAT LEGOK** dan Lurah Kelurahan sebagai Pihak dalam gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sebagaimana yang disebutkan dalam:

**Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Sip/1998 yang pada pokoknya menyatakan:**

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak didalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consortium)";*

**Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya menyatakan:**

*"judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat";*

Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

Halaman 45 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



**Putusan Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan:**

*"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap";*

**2. Gugatan Penggugat Prematur**

Bahwa dalam gugatan Penggugat posita huruf D tentang pokok perkara point 6 halaman 6, point 46 halaman 18, dan point 51 halaman 19, Penggugat menyatakan adanya pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat,

Bahwa perbuatan Penggugat mengaitkan antara perbuatan melawan hukum dengan adalah suatu tindak pidana Pemalsuan perlu dibuktikan terlebih dahulu dengan Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat.

Bahwa dikarenakan tidak adanya Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan adanya tindak pidana pemalsuan peta posisi tanah-tanah Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (prematur), oleh karena itu kiranya gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

**1. Identitas Turut Tergugat VI Tidak Jelas**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menggabungkan beberapa pihak yang tidak memiliki hubungan hukum satu dan lainnya yang seharusnya diajukan secara sendiri-sendiri karena masing-masing merupakan subyek hukum sendiri-sendiri dan kepentingan dalam pembelaanya juga sendiri-sendiri; serta Penggugat tidak menyebutkan identitas dari masing-masing pihak sebagai pemilik ruko secara jelas sebagaimana pihak lainnya dalam hal ini Turut Tergugat III, IV dan V, kami berpendapat hal tersebut merupakan kekeliruan yang mengakibatkan gugatan Penggugat dalam Perkara a quo menjadi tidak jelas.

**2. Objek Gugatan Tidak Jelas**

Bahwa dalam Posita huruf D point 1 Penggugat mengklaim sebagai Pemilik sah atas 13 bidang tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000

*Halaman 46 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



M<sup>2</sup> terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/CAMAT LEGOK hal tersebut berbeda dengan apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada point 10 bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan 9 (Sembilan) bidang tanah terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dan apa yang didalilkan Penggugat pada point 1 dan 9 tersebut berbeda dengan apa yang Penggugat kemukakan pada point 21 yang mana Penggugat mempersoalkan 2 bidang tanah yaitu tanah Bid.No.155 dan tanah Bid.No.139 oleh sebab itu **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** berpendapat terlihat jelas Penggugat ragu dan hanya mengira-ngira atau menduga-duga letak objek yang disengketakan dalam gugatan Penggugat tersebut. Sehingga akibat gugatan Penggugat Kabur dan tidak Jelas sangat layak dan patut gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali diakui berdasarkan fakta hukum di persidangan;
2. Bahwa sebelum **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** menanggapi dalil gugatan Penggugat perlu kami sampaikan jika hal-hal yang tidak kami tanggapi bukan berarti diakui oleh **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** melainkan dianggap tidak relevan dengan perkara a quo;
3. Bahwa keseluruhan yang telah diuraikan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, sehingga tidaklah perlu **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** tanggap karena merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya;



4. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** menolak dengan tegas pernyataan Penggugat perihal **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** membeli tanah dan bangunan ruko dalam perkara a quo dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** dengan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa untuk sah nya perjanjian, diperlukan empat syarat:
  - a. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**

Sepakat harus didasarkan tanpa adanya cacat kehendak. Yang dimaksud dengan tanpa adanya cacat kehendak adalah kesepakatan itu didasarkan pada kerelaan dimana kesepakatan itu tidak atas penipuan, kekhilafan ataupun paksaan. Kesepakatan (*toestemming*) harus memiliki unsur:

    - *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan; dan
    - *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. (Gamal Komando Handri Raharjo, S.H.; 2009)
  - b. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**

Para pihak yang terlibat dalam kesepakatan haruslah merupakan subyek hukum yang memenuhi syarat dan memiliki kewenangan untuk bertindak menurut hukum (R. Soeroso, ;1999) yang termasuk tidak cakap secara hukum adalah:

    - Sehat Pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan);
    - Dewasa (terdapat pengaturan berbeda mengenai syarat dewasa);
    - Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
  - c. **Suatu hal tertentu;**





Diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan 1334 KUHPdata, Obyek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut menurut Badruzaman (2006):

- Obyek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat diperhitungkan;
- Obyek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi obyek perjanjian);

d. **Suatu sebab yang halal;**

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan atau ketertiban umum.

6. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** menolak dengan tegas pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** adalah Seorang pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum sebagaimana yang disebutkan dalam:

Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya berbunyi:

***“Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”.***

8. Bahwa terhadap pembeli beriktikad baik, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 4 yang pada pokoknya memberikan pedoman agar seseorang pembeli memiliki iktikad baik maka harus memenuhi syarat sebagai berikut:



- a. melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan;
  - b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.
9. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** menolak dengan tegas permohonan Penggugat untuk menyerahkan areal tanah yang diatasnya telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** dengan Tergugat tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun karena objek perkara a quo yang di klaim oleh Penggugat milik Penggugat tersebut masih perlu dibuktikan kebenarannya dikarenakan masih terdapat kerancuan dalam penentuan titik lokasi sebagaimana masih terdapat beberapa bangunan lain yang tidak disebutkan oleh Penggugat sebagai perkara a quo;
10. Bahwa oleh karena **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** telah memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik, maka tanah dan bangunan ruko yang sudah dibeli oleh **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** (Pembeli beriktikad baik) tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun hal ini sesuai dengan: Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dalam Hasil Rapat Kamar Perdata pada butir IX dinyatakan bahwa:

***“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”.***

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas dan dikarenakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku serta dikarenakan **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** membeli ruko-ruko tersebut dari Tergugat dengan cara taat

Halaman 50 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



hukum yang mana perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian dan **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** merupakan pembeli dengan iktikad baik sehingga tidak terpenuhinya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya maka seluruh gugatan Penggugat termasuk seluruh petitum gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut haruslah dipertimbangkan untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

**C. PERMOHONAN**

Maka berdasarkan pada hal-hal tersebut diatas **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengirimkan salinan resmi yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mempunyai pandangan lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat VII memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM)**

Halaman 51 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), dengan uraian sebagai berikut:

**a. Tidak jelas mengenai IMB yang digugat**

Dalam posita gugatan, Penggugat mengklaim Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena **menerbitkan IMB** yang diberikan kepada Tergugat, namun tidak jelas IMB yang dimaksud IMB nomor berapa??? Tanggal berapa??? Atas objek tanah yang mana saja??? Bangunan yang termuat dalam IMB seperti apa??? Sama sekali tidak diuraikan dalam gugatan aquo.

Hal ini menunjukkan dasar gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**b. Tidak jelas identitas Turut tergugat VI**

Bahwa dalam bagian identitas Turut Tergugat VI, termuat nama-nama subjek yang menjadi Turut Tergugat VI, namun tidak disebutkan secara jelas dan detail alamat tempat tinggal Para Turut Tergugat VI tersebut. Padahal untuk pihak yang lain yakni Tergugat dan Turut Tergugat lainnya, disebutkan dengan jelas alamatnya, namun berbeda dengan Turut Tergugat VI yang **tidak disebutkan beralamat dimana**.

Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**c. Tidak Jelas Posisi Tanah Penggugat yang sebenarnya**

Dalam posita gugatan butir 7, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mendapat peta di Kantor Turut Tergugat I yang ternyata posisi tanah tanah Penggugat telah berubah dari posisi sebenarnya. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak dijelaskan yang dimaksud berubah itu dari posisi yang mana berubah ke posisi yang mana??? Letak posisi perubahan tanah Penggugat sama sekali tidak jelas karena tidak diuraikan.

Penggugat hanya menyatakan bahwa ke 13 bidang tanah Penggugat posisi di Kantor PBB berbeda dengan posisi di Kantor Turut Tergugat I, tapi tidak menguraikan dengan jelas letak tanah posisi awal dan posisi letak tanah sesudah berubah. Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Halaman 52 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



**d. Tidak Jelas Bidang Tanah Penggugat, termasuk Objek Sengketa No. 139 dan No. 155**

Bahwa dalam posita butir 1, Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah seluas kurang lebih 19.000 M2 yang terdiri dari 13 bidang tanah, namun dalam posita butir 10 Penggugat menyatakan berdasarkan notulen gelar kasus Penggugat hanya berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 bidang BUKAN 13 bidang seperti klaim awal Penggugat. Adapun bidang tanah yang dimaksud Penggugat diatas yakni yang 13 bidang tanah dan setelah gelar kasus yang ternyata hak Penggugat hanya 9 bidang tanah, tidak pernah diuraikan oleh Penggugat, hal ini menyebabkan kabur dan tidak jelasnya bidang tanah Penggugat yang memang merupakan hak Penggugat, apakah termasuk tanah objek sengketa yakni tanah bidang No. 139 dan tanah bidang No. 155 atau tidak???, sama sekali tidak diuraikan.

Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**e. Tidak Jelas tentang Putusan Perkara Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng**

Dalam posita butir 20 halaman 9, Penggugat mendalilkan:

*“Bahwa salah satu dari 13 bidang tanah Penggugat yaitu bidang 141 sudah didaftarkan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dan sudah keluar Putusan dengan Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng dalam putusan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, salah satu amar putusannya adalah “menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”.”*

Bahwa Tidak Jelas Putusan yang Penggugat uraikan, karena tidak jelas dan kabur terkait:

- Siapa saja Pihak-pihak dalam Perkara tersebut ???;
- Bagaimana duduk perkara/kasus posisi perkara tersebut ???;
- Objek tanah berada di mana ???;
- Apa alas hak dalam Perkara tersebut ???;
- Kapan tanggal Putusan dibacakan ???;
- Tidak Jelas apa amar Putusannya;
- Tidak jelas kaitan Putusan dengan Perkara a quo;
- Tidak Jelas apakah perkara sudah inkraacht atau masih proses;

Sama sekali tidak ada uraian yang jelas, hal ini menunjukkan dalil-dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Dari dan oleh karenanya

*Halaman 53 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*





gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**f. Mencampur-adukkan perbuatan melawan hukum dengan dugaan tindak pidana**

Sebagaimana termuat dalam gugatan bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi jika dicermati banyak sekali dalil-dalil posita gugatan yang membahas tentang dugaan tindak pidana, seperti terlihat pada posita sebagai berikut:

- Butir 6 halaman 6 Penggugat menyatakan:

*“..... oleh karena dasar pembuatan HGB atas dasar melawan hukum yaitu dengan cara merekayasa posisi tanah Penggugat / **memalsu** peta tetapi tidak mendapat tanggapan sehingga Penggugat mengadukan permasalahan ini ke Komnas Ham.”*

- Butir 46 halaman 18 Penggugat menyatakan:

*“Bahwa tanah aquo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko Ruko dan Gerbang masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah aquo ditukar dengan tanah milik Tergugat berdasarkan peta di kantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah **direkayasa/ dipalsu**.”*

- Butir 51 halaman 19 Penggugat menyatakan:

*“Bahwa HGB No. 5080 th 2012 dan HGB No. 5081 th 2012 adalah berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak milik Tergugat tetapi fisiknya mengambil tanah milik Penggugat oleh karena peta di Kantor Turut Tergugat I **telah direkayasa (dipalsu)**, hal ini akan Penggugat buktikan pada sidang pembuktian.”*

Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat dengan mencampur-adukkan dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum dengan dugaan tindak pidana menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena telah meletakkan dasar gugatan pada dalil-dalil yang belum terbukti kebenarannya dan BUKAN wewenang Majelis Hakim perkara a quo untuk menilai kebenaran dalil tersebut.

Dengan demikian menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas, karenanya gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



**g. Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII**

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, serta tidak didukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang kuat, karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait sengketa kepemilikan tanah, sedangkan tidak ada tindakan Turut Tergugat VII yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut, adapun IMB hanyalah Izin untuk mendirikan bangunan **BUKAN Bukti kepemilikan Hak Atas Tanah**. TERLEBIH dalam menerbitkan IMB dilakukan sesuai dengan prosedur terkait penerbitan IMB, melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan, karenanya Turut Tergugat VII tidak ada kaitan dengan sengketa kepemilikan tanah a quo.

Demikian juga baik dalam **posita maupun petitum gugatan Penggugat menunjukkan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII** yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat. Penggugat dalam huruf E tentang Kerugian Penggugat halaman 20 sampai dengan 21 butir 1 sampai dengan 4 dan Petitum butir 9 sampai dengan 13 hanya menyatakan agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Dalam Pasal 1365 KUHPdata ditentukan bahwa:

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

Bahwa yang masuk dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPdata yang mana dalam Pasal 1365 KUHPdata tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan yang dilakukan tersebut melanggar hukum;
3. Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain;
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

Bahwa menurut Munir Fuady, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum menyatakan:

*Halaman 55 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



*“sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

- 1. Ada Suatu Perbuatan*
- 2. Perbuatan itu Melawan Hukum*
- 3. Ada Kesalahan dari Pelaku*
- 4. Ada Kerugian Korban*
- 5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian”*

Berdasarkan uraian diatas, menunjukkan tidak ada tindakan Turut Tergugat VII yang merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait kepemilikan tanah, sehingga tidak berdasar hukum dan sepatutnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima setidaknya-tidaknya sepanjang menyangkut Para Turut Tergugat, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan:

*“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”*

Bahwa Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya : “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (1997), halaman 17 menyatakan:

*“Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas”.*

Sesuai juga dengan Doktrin hukum yang menyatakan : Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil karena Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaaldle conclusie*). (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449). Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mengklaim memperoleh tanah objek sengketa yakni tanah bidang No. 139 dan tanah bidang No. 155 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/Jb/IX/1991 dan Akta Jual Beli No. 2373/Legok/1994, namun dalam gugatan aquo, Penggugat tidak mengikutsertakan pihak **Penjual tanah, incasu JANA Bin KEPENG dan RICKY INDRAJANA TRISNADI** sebagai pihak dalam perkara aquo, yang jelas-jelas memiliki kaitan dengan dalil perolehan Penggugat atas tanah objek sengketa berupa jual beli dan kerugian yang diklaim telah diderita Penggugat.

Bahwa sangat penting **mengikutsertakan Penjual tanah** kepada Penggugat untuk mendapatkan informasi dan kejelasan terkait tanah objek sengketa, dimana dengan tidak diikutsertakannya Penjual tanah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak, sebagaimana beberapa Yurisprudensi berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1123 K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya berbunyi:

*"judex factie salah menerapkan tata tertib beracara. **Semestinya pihak ketiga** yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat."*

Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/Sip tanggal 13 Mei 1975, pada pokoknya menyatakan:

*"Bahwa seharusnya gugatan para penggugat ditujukan pula kepada orang lain. Karena gugatan ini tidka lengkap (yang digugat baru seorang), maka gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."*

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, pada pokoknya menyatakan:

*"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/ tidak lengkap."*

Halaman 57 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



d. Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1988, pada pokoknya menyatakan :

*“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan, seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consortium).”*

Dengan demikian jelas bahwa **tidak diikutsertakannya JANA Bin KEPENG dan RICKY INDRAJANA TRISNADI selaku Penjual tanah kepada Penggugat sebagai pihak** dalam perkara a quo, menunjukkan gugatan a quo **kurang pihak (exceptio plurium litis consortium)**, karenanya sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

*“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima.”*

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

*“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.*

### 3. EKSEPSIGUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

Bahwa dalam posita butir 6, 46 dan 51, PENGGUGAT mendalilkan tentang adanya **pemalsuan** dengan uraian sebagai berikut:

a. Butir 6 halaman 6 Penggugat menyatakan:

*“..... oleh karena dasar pembuatan HGB atas dasar melawan hukum yaitu dengan cara merekayasa posisi tanah Penggugat / **memalsu** peta tetapi tidak mendapat tanggapan sehingga Penggugat mengadukan permasalahan ini ke Komnas Ham.”*

b. Butir 46 halaman 18 Penggugat menyatakan:

*“Bahwa tanah aquo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko Ruko dan Gerbang masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah aquo ditukar dengan tanah milik Tergugat berdasarkan peta di kantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah **direkayasa/dipalsu**.”*

c. Butir 51 halaman 19 Penggugat menyatakan:

Halaman 58 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





*“Bahwa HGB No. 5080 th 2012 dan HGB No. 5081 th 2012 adalah berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak milik Tergugat tetapi fisiknya mengambil tanah milik Penggugat oleh karena peta di Kantor Turut Tergugat I **telah direkayasa (dipalsu)**, hal ini akan Penggugat buktikan pada sidang pembuktian.”*

Bahwa Penggugat mengkaitkan perbuatan melawan hukum yang merupakan pokok gugatan dengan adanya pemalsuan, sedangkan belum ada Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap menyatakan TERBUKTI secara sah dan meyakinkan adanya PEMALSUAN sebagaimana dalil gugatan Penggugat.

Bahwa oleh karena dalam gugatan aquo Penggugat selalu mengkaitkan tindakan perbuatan melawan hukum dengan tindakan pemalsuan yang belum terbukti kebenarannya, maka untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat tentang pemalsuan tersebut harus dibuktikan dengan adanya Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa sebelum adanya Putusan Pidana berkekuatan hukum tetap yang MEMBUKTIKAN tentang adanya Pemalsuan sebagaimana dalil Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut belum waktunya diajukan/terlampau dini/*Prematur*, oleh karenanya maka beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND)**

Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum oleh karena tidak ada hubungan, kaitan dan relevansinya antara Turut Tergugat VII dengan sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi pokok perkara a quo. *Dus* karenanya, tidak ada hubungan hukum apalagi perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat VII, maka tidak berdasar hukum Penggugat menggugat Turut Tergugat VII.

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”*

Dengan demikian tidak berdasar dan tidak beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan a quo terhadap Turut Tergugat VII sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Berdasarkan eksepsi-eksepsi:**

*Halaman 59 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM*);
2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);
3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*);
4. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).

Karena Eksepsi Turut Tergugat VII tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan Negeri Tangerang **tidak perlu** mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat VII menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa dalil-dalil yang Turut Tergugat VII ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
3. Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat butir IV huruf B tentang Kedudukan Hukum Turut Tergugat VII, halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat VII adalah Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah instansi Pemerintah yang bertanggungjawab dalam proses penerbitan IMB, dimana IMB tersebut seharusnya tidak berhak diberikan pada Tergugat karena tanah yang dimaksud yaitu bidang No. 139 dan bidang No. 155 merupakan milik Penggugat.

KELIRU dan TIDAK BERDASAR HUKUM dalil Penggugat tersebut, hal ini karena pemberian IMB tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat sebagai alas hak kepemilikan. Antara IMB dan Sertifikat merupakan dokumen yang berbeda dalam membuktikan sesuatu. *Incasu* IMB bukanlah surat kepemilikan hak atas tanah, melainkan membuktikan tentang keabsahan bangunan. IMB ini hanya merupakan satu syarat suatu bangunan dan izin bagi pemilik bangunan untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, maupun merawat bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Halaman 60 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa diterbitkannya IMB Tergugat dilakukan setelah dipenuhinya syarat-syarat dan prosedur yang harus dilengkapi salah satunya Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana dalam mengajukan permohonan IMB tersebut, Tergugat telah memenuhi syarat-syarat penerbitan IMB dan telah menempuh prosedur hukum (*due process of law*) karenanya penerbitan IMB Tergugat sah secara hukum.

Lagipula pokok gugatan Penggugat adalah sengketa kepemilikan tanah, dimana sengketa kepemilikan tanah aquo tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat VII dan tidak ada hubungannya dengan IMB/PBG. Adapun dokumen Sertipikat Tergugat, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Sedangkan Girik/Petuk Pajak bukanlah tanda bukti hak atas tanah, melainkan hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 0234 K/ PDT/ 1992 yang menyatakan:

***“Bahwa Buku Letter C Desa bukan merupakan Bukti Hak Milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”.***

4. Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat butir 57 huruf D tentang Pokok Perkara, halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat tanpa memeriksa secara teliti riwayat perolehan SHGB milik Tergugat. Seharusnya dalam pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disesuaikan juga dengan peta Dispenda.

KELIRU dan tidak berdasar hukum dalil-dalil Penggugat tersebut, hal ini karena setelah dipenuhinya syarat-syarat penerbitan IMB, ic. salah satunya SHGB Tergugat, maka tidak beralasan bagi Turut Tergugat VII untuk menghambat dan tidak menerbitkan IMB dimaksud.

Bahwa Turut Tergugat VII tidak ada kaitan dengan sengketa kepemilikan tanah Penggugat dan tidak ada keharusan untuk menyesuaikan dengan peta Dispenda serta untuk meneliti riwayat perolehan tanah, dimana penelitian riwayat perolehan tanah merupakan proses dalam penerbitan SHGB yang

Halaman 61 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah dilakukan oleh Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan), BUKAN kewenangan Turut Tergugat VII serta tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat VII.

Bahwa oleh karena penerbitan IMB Tergugat telah melalui prosedur hukum (*due process of law*), maka tidak ada perbuatan melawan hukum Turut Tergugat VII, karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

5. Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat butir 8 halaman 22 yang memohon menyatakan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat VII uraikan, tidak ada relevansinya antara IMB dengan sengketa kepemilikan tanah objek sengketa aquo, Maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII kepada Penggugat, dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat VII tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan:

*"karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak."*

6. Bahwa dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat VII bukan diakui, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat VII; Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat VII diatas maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo, memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat VII;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 62 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan pihak Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3671014105570001, atas nama Komang Ani Susana, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994, atas nama Ricky Indrajana Trisnadi (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh H. Djuju Sukardja Permana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, diberi tanda P-2a;
3. Fotokopi Surat Keterangan Tanah, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan diketahui serta ditandatangani oleh Camat Legok, diberi tanda P-2b;
4. Fotokopi Surat Keterangan (berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962), tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan diketahui serta ditandatangani oleh Camat Legok, diberi tanda P-2c;
5. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Ricky Indrajana Trisnadi dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang, diberi tanda P-2d;
6. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Ricky Indrajana Trisnadi dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang, diberi tanda P-2e;
7. Fotokopi Surat Keterangan (berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962), Nomor: 116/AG/DS/XI/1994, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan diketahui serta ditandatangani oleh Camat Legok, diberi tanda P-2f;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Keterangan, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan diketahui serta ditandatangani oleh Camat Legok, diberi tanda P-2g;
9. Fotokopi Foto Ricky Indrajana Trisnadi pada saat transaksi Tanah Bidang No.155, diberi tanda P-3;
10. Fotokopi Petikan Dari Himpunan Data Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) Dan Klasifikasi Obyek Pajak Dan Bangunan Tahun 1987, Nomor: 1434, Persil D4, luas 8746 M<sup>2</sup>, atas nama Maat Bin Ikun, Alamat: Desa Medang RT.04/RW.04, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, tanggal 27 Juni 1987, diberi tanda P-4;
11. Fotokopi Ketetapan Ipeda / Letter C Nomor: 1434, Persil D4 bid.38, atas nama Maat Ikun, diberi tanda P-5;
12. Fotokopi Daftar Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, No. Blok: 010, Bidang 155, luas 8.230 M<sup>2</sup>, atas nama Maat Ikun / Ricky Indrajana Trisnadi, diberi tanda P-6;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2017, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, No. Blok: 010, Tanah Bidang 155, luas 8.230 M<sup>2</sup>, atas nama wajib pajak Komang Ani Susana, dan Fotokopi pembayaran lunas Pajak Bumi Dan Bangunan, tahun 2001 sampai dengan tahun 2022, Nomor Obyek Pajak (NOP): 36.19.041.007.010-0155.0, Tanah Bidang 155, luas 8.230 M<sup>2</sup>, atas nama wajib pajak Komang Ani Susana, diberi tanda P-7;
14. Fotokopi Gambar Ukur Tanah Bidang No. 155, yang ditandatangani Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-8;
15. Fotokopi Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991, atas nama Jana Bin Kepeng (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Daryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, diberi tanda P-9a;
16. Fotokopi Surat Keterangan (berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962), Nomor: 17/AG/DS/IX/91, tanggal 18 November 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan diketahui serta ditandatangani oleh Camat Legok, diberi tanda P-9b;

Halaman 64 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Surat Keterangan Terima Luas, tanggal 6 September 1991, yang dibuat oleh Jana Bin Kepeng, dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang dan Camat Legok, diberi tanda P-9c;
18. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 6 September 1991, yang dibuat oleh Jana Bin Kepeng, dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang, diberi tanda P-9d;
19. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 6 Desember 1991, yang dibuat oleh Jana Bin Kepeng, dan diketahui serta ditandatangani Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Daerah Tk. II Tangerang, diberi tanda P-9e;
20. Fotokopi Foto Jana Bin Kepeng pada saat transaksi Tanah Bidang No.139 dan Tanah Bidang No.141 pada tahun 1991, diberi tanda P-10;
21. Fotokopi Petikan Dari Himpunan Data Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) Dan Klasifikasi Obyek Pajak Dan Bangunan Tahun 1987, Nomor: 1473, Persil D4, luas 1648 M<sup>2</sup>, atas nama Jana Bin Kepeng, Alamat: Desa Medang RT.04/RW.04, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, tanggal 27 Juni 1987, diberi tanda P-11;
22. Fotokopi Ketetapan Ipeda / Letter C Nomor: 1473, atas nama Jana Bin Kepeng, diberi tanda P-12;
23. Fotokopi Daftar Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, No. Blok: 010, Bidang 139, luas 1670 M<sup>2</sup>, atas nama Komang Ani Susana, dan Bidang 141, luas 1429 M<sup>2</sup>, atas nama Komang Ani Susana, diberi tanda P-13;
24. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2014, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, No. Blok: 010, Tanah Bidang 139, luas 1670 M<sup>2</sup>, atas nama wajib pajak Komang Ani Susana, dan Fotokopi pembayaran lunas Pajak Bumi Dan Bangunan, tahun 2001 sampai dengan tahun 2022, Nomor Obyek Pajak (NOP): 36.19.041.007.010-0139.0, Tanah Bidang 139, luas 1670 M<sup>2</sup>, atas nama wajib pajak Komang Ani Susana, diberi tanda P-14;
25. Fotokopi Gambar Ukur Tanah Bidang No.139, yang ditandatangani Kepala Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-15;
26. Fotokopi Surat dari Camat Legok kepada Sdri. Komang Ani Susana, Nomor: 597.2/193-Kec.Lgk/2021, tanggal 21 April 2021, Perihal: Pengecekan Akta Jual Beli, diberi tanda P-16;

Halaman 65 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

27. Fotokopi Surat dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang kepada Ombusman Republik Indonesia, Nomor: 973/326-Dispenda/2016, Perihal: Permohonan Informasi Terkait Data-Data Sdri. Komang Ani Susana, diberi tanda P-17;
28. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor: 593/23/-Kel.Mdn, tanggal 20 September 2012, yang dibuat oleh Lurah Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-18;
29. Fotokopi Peta Rincik Blok: 0.10, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang Tahun 1987, diberi tanda P-19;
30. Fotokopi Peta Rincik Blok: 0.10, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-20;
31. Fotokopi Peta Blok: 0.10, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang yang sudah direkayasa / dipalsu dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat I), diberi tanda P-21;
32. Fotokopi Peta Blok: 010, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang, yang diberikan PT Paramount (Tergugat) kepada H. Encu Sukirman (Makelar Tanah), diberi tanda P-22;
33. Fotokopi Surat dari Sdri. Komang Ani Susana kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tiga Raksa Kabupaten Tangerang, Nomor: 01/VI/2012, tanggal 25 Juni 2012, Perihal: Perlindungan Hukum, dan Surat dari Sdri. Komang Ani Susana kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tiga Raksa Kabupaten Tangerang, tanggal 31 Juli 2012, Perihal: Permohonan Pembatalan (Pemblokiran) Sertipikat Global Hak Guna Bangun (HGB) PT Paramount ke-4, diberi tanda P-23;
34. Fotokopi Peta dan Koordinat Lokasi Tanah Bidang Nomor 155, dan Proyeksi Titik Koordinat Tanah Bidang Nomor 155 pada Google Maps, diberi tanda P-24;
35. Fotokopi Peta dan Koordinat Lokasi Tanah Bidang Nomor 139, dan Proyeksi Titik Koordinat Tanah Bidang Nomor 139 pada Google Maps, diberi tanda P-25;
36. Fotokopi Notulen Gelar Kasus Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Paramount, Terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Antara Pihak Komang Ani

Halaman 66 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Susana Melawan PT Paramount, Nomor: 10/IX/2012/ PPSKP, tanggal 06 Agustus 2012, diberi tanda P-26;

37. Fotokopi Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 69497/2012 (Tanah Bidang No.155), tanggal 04 Oktober 2012 dan Fotokopi Kuitansi Pembayaran Biaya Ukur Tanah Bidang No.155, diberi tanda P-27;
38. Fotokopi Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Pendaftaran: 69464/2012 (Tanah Bidang No.139), tanggal 04 Oktober 2012 dan Fotokopi Kuitansi Pembayaran Biaya Ukur Tanah Bidang No.139, diberi tanda P-28;
39. Fotokopi Surat dari Bupati Tangerang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: 594.1/3557-HUK, tanggal ... Desember 2012, Perihal: Pengukuran Tanah, diberi tanda P-29;
40. Fotokopi Surat dari Plt. Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: 590/3197-HUK, tanggal 07 November 2012, Perihal: Pengukuran Tanah, diberi tanda P-30;
41. Fotokopi Lembar Disposisi dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor Agenda: 10499/TUK/2013, tanggal 27 Agustus 2013, diberi tanda P-31;
42. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada: 1. Ny. Komang Ani Susana, 2. Ketua Ombusman Republik Indonesia, 3. Direktur PT Paramount Enterprise Internasional, 4. Kepala KPP Pratama Cikupa, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang, Camat Kecamatan Pagedangan, Lurah Kelurahan Medang, Perihal: Undangan Pelaksanaan Pengukuran, diberi tanda P-32;
43. Fotokopi Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional kepada Ketua Ombudsman Republik Indonesia, Nomor: 402/900/XII/2016, tanggal 21 Desember 2016, Perihal: Pengaduan Masyarakat, diberi tanda P-33;
44. Fotokopi Surat dari Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia kepada: 1. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, 2. Sdri. Komang Ani Susana, 3. Presiden Direktur PT Paramount Serpong, Nomor: 2.018/K/PMT/VI1/2013, tanggal 31 Juli 2013, Perihal: Rekomendasi penyelesaian permasalahan lahan Sdri. Komang Ani Susana seluas 1.9 Ha di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-34;
45. Fotokopi Surat dari Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Nomor: 012/K/PMT/I/2014, tanggal 7 Januari 2014, Perihal: Tindak lanjut rekomendasi penyelesaian

Halaman 67 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

permasalahan lahan Sdri. Komang Ani Susana dan evaluasi pencabutan terhadap HGB PT Paramount Serpong, diberi tanda P-35;

46. Fotokopi Surat dari Ombudsman Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten, Nomor: 0546/KLA/0338.2014/MKA.08/T.V/XI/2014, tanggal 27 November 2014, Perihal: Permintaan Klarifikasi II tentang penundaan berlarut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam melakukan pengukuran dan pemetaan 13 Bidang Tanah atas nama Komang Ani Susana, diberi tanda P-36;
47. Fotokopi Surat dari Ombudsman Republik Indonesia kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala BPN Republik Indonesia, Nomor: 0412/KLA/0338.2014/BS.02/Tim.V/X/2015, tanggal 28 Oktober 2015, Perihal: Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak melaksanakan hasil pertemuan antara Ombudsman Republik Indonesia dengan Inspektur Jenderal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / BPN pada tanggal 20 Agustus 2015, bertempat di Kantor Ombudsman Republik Indonesia, diberi tanda P-37;
48. Fotokopi Surat dari Ombudsman Republik Indonesia kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala BPN Republik Indonesia, Nomor: 0398/KLA/0338.2014/AA.02/Tim.IV/IX/2016, tanggal 20 September 2016, Perihal: Tindaklanjut laporan masyarakat atas nama Ny. Komang Ani Susana terkait penerbitan Sertipikat HGB di atas tanah miliknya yang berada di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-38;
49. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada Sdri. Komang Ani Susana, Nomor: 30/36.03/1/2013, tanggal 09 Januari 2013, Perihal: Pemberitahuan, diberi tanda P-39;
50. Fotokopi Peta Dispenda Kabupaten Tangerang, tanggal 24 Agustus 2015, diberi tanda P-40;
51. Fotokopi Peta HGB Blok: 010, diberi tanda P-41;
52. Fotokopi Foto-Foto situasi Tanah Obyek Sengketa Tanah Bidang No.155 dan Tanah Bidang No.139, diberi tanda P-42;
53. Fotokopi Surat dari Kementerian Koordinator Bidang Politik, Hukum, Dan Keamanan Republik Indonesia kepada Para Pejabat pada Daftar Terlampir, Nomor: UN-1702/SD/10/2022, tanggal 4 Oktober 2022, Hal: Undangan Rapat Koordinasi, diberi tanda P-43;

Halaman 68 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Fotokopi Harga Rumah Cluster Matera pada Rumah.com, yang berada di Lokasi PT Paramount yang berdekatan dengan Obyek Perkara, Rumah Tipe 12x25, diberi tanda P-44;
55. Fotokopi Daftar Harga Rumah Cluster Matera dari PT Paramount yang lokasinya berdekatan dengan obyek Perkara, diberi tanda P-45;
56. Fotokopi Surat dari Komang Ani Susana kepada Ka Satgas Anti Mafia Tanah, tanggal 28 Februari 2023, Perihal: Mohon Perlindungan Hukum, diberi tanda P-46;
57. Fotokopi Tanda Terima Surat dari Komang Ani Susana kepada Kepala Kepolisian Republik Indonesia, tanggal 28 Februari 2023, dan Fotokopi Surat dari Komang Ani Susana kepada Kepala Kepolisian Republik Indonesia, tanggal 28 Februari 2023, Perihal: Tindak lanjut surat pemberitahuan perkembangan penanganan Dumas Nomor: B/14758/XI/RES.7.5./2022/Bareskrim terkait penyerobotan tanah dan pemalsuan peta oleh PT Paramount dan BPN Kabupaten Tangerang, dan Fotokopi Surat dari Badan Reserse Kriminal Mabes Polri kepada Sdri. Komang Ani Susana, Nomor: B/14758/XII/RES.7.5./2022/Bareskrim, tanggal 30 Desember 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Penangan Dumas (SP3D) diberi tanda P-47;
58. Fotokopi Surat dari Komang Ani Susana kepada KAROWASSIDIK MABES POLRI, tanggal 28 Februari 2023, Perihal: Tindak lanjut surat pemberitahuan perkembangan penanganan Dumas Nomor: B/14758/XI/RES.7.5./2022/Bareskrim terkait penyerobotan tanah dan pemalsuan peta oleh PT Paramount dan BPN Kabupaten Tangerang, diberi tanda P-48;
59. Fotokopi Surat dari Komang Ani Susana kepada Ka Satgas Anti Mafia Tanah BPN RI, tanggal 05 Maret 2023, Perihal: 1. Pemalsuan Peta oleh Kantor BPN Kabupaten Tangerang, 2. Tumpang Tindih HGB PT Paramount Enterprise International diatas tanah saya, 3. Permohonan Pembatalan HGB No. B.5080 tahun 2012, No. B.5081 tahun 2012, No. B.5083 tahun 2012, diberi tanda P-49;
60. Fotokopi Surat dari Komang Ani Susana kepada Bapak Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI, tanggal 5 Maret 2023, Perihal: 1. Pemalsuan Peta oleh Kantor BPN Kabupaten Tangerang, 2. Tumpang Tindih HGB PT Paramount Enterprise International diatas tanah saya, 3. Permohonan Pembatalan HGB No. B.5080 tahun 2012, No. B.5081 tahun 2012, No. B.5083 tahun 2012, diberi tanda P-50;

Halaman 69 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Penggugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda P-17, P-19, P-22, P-23, P-26, P-27, P-31, P-32, P-33, P-35, P-36, P-37, P-38, P-41, P-43 Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi), dan bukti surat tertanda P-7, P-14, P-24, P-25, P-40, P-42, P-44, P-45 Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari printout);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **H. ENCU SUKIRMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Jerry Iskandar (suami Penggugat) sejak tahun 1992/1993;
- Bahwa saksi kenal Jerry Iskandar, karena saksi adalah calo tanah yang sering menjual bidang tanah kepada Jerry Iskandar;
- Bahwa saksi tahu Jerry Iskandar memiliki banyak bidang tanah di Kelurahan Medang;
- Bahwa Jerry Iskandar meninggal dunia pada tahun 2010;
- Bahwa saksi tahu yang disengketakan dalam perkara ini adalah masalah tanah, yaitu Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139, seluas 1.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang;
- Bahwa Tanah Bidang Nomor 155 batas-batasnya, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris (sekarang PT Paramount);
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris (sekarang PT Paramount);
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Syamuri (sekarang jalan);
  - Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;
- Bahwa Tanah Bidang Nomor 139 batas-batasnya, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Nuh (sekarang PT Paramount);
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT Paramount;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Arsyad (sekarang PT Paramount);
  - Sebelah Barat : Tanah milik PT Paramount;
- Bahwa saksi tahu Tanah Bidang Nomor 155 awalnya milik Maat Ikun, lalu dari Maat Ikun dibeli Ricky, dari Ricky dibeli oleh Ibu Komang (Penggugat), perantaranya H. Toha;

Halaman 70 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dibeli Penggugat dari Ricky pada tahun 1994 dalam bentuk AJB;
- Bahwa Tanah Bidang Nomor 139 seluas 1.600 M<sup>2</sup> dibeli Penggugat dari Jana Bin Kepeng pada tahun 1993 dalam bentuk AJB;
- Bahwa saksi pernah diajak Jerry Iskandar melihat-lihat tanah milik Penggugat pada tahun 2000;
- Bahwa setahu saksi Bidang Tanah Nomor 155 berbentuk bukit, ditanami pohon Rambutan, pohon Kecapi, dan pohon lainnya dan didalamnya ada 4 (empat) makam keluarga Maat Ikun, berada didalam Cluster Alicante;
- Bahwa pada tahun 2007 sampai tahun 2009 banyak orang yang datang menanyakan tanah milik Penggugat, salah satunya waktu itu Bapak Harry dari PT Paramount bagian pertanahan menemui saksi menanyakan apakah tanah milik Penggugat mau dijual, kemudian saksi mengantarkan Bapak Harry ke rumah Penggugat di Cimone, namun tidak ada kecocokan harga;
- Bahwa kemudian ada juga yang datang dari PT Paramount bernama H. Edo, lalu saksi mengantar H. Edo juga untuk bertemu Penggugat, namun tidak ada kecocokan harga;
- Bahwa setahu saksi Tanah Bidang Nomor 155 digusur oleh PT Paramount pada tahun 2012;
- Bahwa kemudian saksi memberitahu Penggugat kalau tanahnya digusur, lalu Penggugat lapor ke BPN dan saksi ikut menemani Penggugat;
- Bahwa waktu Penggugat melihat tanahnya sedang diratakan/digusur, saksi bertanya kepada orang lapangan, dan saksi bertemu dengan Bapak Karno orang PT Paramount, lalu saksi menanyakan "menggusur tanah ini bidangnya sudah benar atau tidak"?, kemudian saksi diberikan Peta milik PT Paramount oleh Bapak Karno, dan setelah itu saksi lapor kepada Penggugat;
- Bahwa Peta Desa Medang (vide bukti surat P-22) yang saksi pegang ada perbedaan dengan Peta milik PT Paramount;
- Bahwa setelah Penggugat melapor ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Penggugat mengajukan pengukuran batas tanah miliknya, dan Penggugat membayar biaya pengukuran tanah miliknya;
- Bahwa kemudian pengukuran tanah milik Penggugat tidak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, karena dilarang masuk ke areal PT Paramount, dihadap oleh preman;

Halaman 71 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 setahu saksi bahwa Penggugat sudah melapor ke Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pajak, Komnas HAM RI, dan Ombudsman RI;
  - Bahwa saksi tidak tahu hasil dari laporan-laporan Penggugat tersebut;
  - Bahwa Tanah Bidang Nomor 155 sekarang sudah menjadi ruko-ruko;
  - Bahwa Tanah Bidang Nomor 139 sekarang sudah menjadi jalan mau masuk/gerbang Cluster Alicante;
  - Bahwa setahu saksi ada 10 (sepuluh) bidang tanah milik Jerry Iskandar yang berlokasi di PT Paramount;
  - Bahwa saksi pernah dipanggil oleh Polisi untuk menunjukkan lokasi tanah milik Penggugat di Cluster Alicante;
  - Bahwa saat saksi datang dengan Polisi untuk menunjukkan lokasi tanah milik Penggugat tersebut, Polisi bisa masuk namun saksi tidak bisa masuk;
  - Bahwa saat saksi menunjukan lokasi tanah milik Penggugat ke Polisi, saksi dari jauh saja karena dari jalan sudah kelihatan lokasi tanahnya;
  - Bahwa ada 9 (sembilan) bidang tanah milik Penggugat di dalam Cluster Alicante yang ditunjukkan oleh saksi kepada Polisi;
  - Bahwa didalam Peta Desa yang dimiliki saksi ada tulisan "Peta PBB Asli Rincikan 1987"
  - Bahwa saksi mendapatkan Peta Rincik dari Desa, diberikan oleh Lurah;
  - Bahwa saksi pernah dilaporkan oleh PT Paramount karena memberikan keterangan palsu;
  - Bahwa setiap tahun Penggugat menyuruh saksi membayarkan Pajak Bumi Dan Bangunan tanah milik Penggugat;
  - Bahwa untuk PBB Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139, sampai saat ini masih dibayarkan PBB nya atas nama Penggugat;
  - Bahwa menurut saksi setelah bertanya ke bagian pemasaran, harga pasaran tanah disana saat ini Rp.43 juta / meter untuk tanah dan bangunan;
2. Saksi **H. SALAWI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Jerry (suami Penggugat), Ibu Komang (Penggugat) dan PT Paramount (Tergugat);
  - Bahwa saksi kenal dengan Jerry sejak lama karena Jerry suka beli tanah di Desa Medang;
  - Bahwa Jerry meninggal dunia pada tahun 2010;
  - Bahwa saksi adalah calo tanah di Desa Medang bersama dengan H. Encu;

Halaman 72 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 saksi tahu yang disengketakan dalam perkara ini adalah masalah tanah, yaitu Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139, seluas 1.640 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang;
- Bahwa sebelum digusur Tanah Bidang Nomor 155 batas-batasnya, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris;
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Syamuri;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;
- Bahwa sebelum digusur Tanah Bidang Nomor 139 batas-batasnya, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Enung;
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Arsyad;
  - Sebelah Barat : Tanah milik PT Batik Keris;
- Bahwa saksi tahu Tanah Bidang Nomor 155 dibeli Ricky dari Maat Ikun, lalu Ricky menjual Tanah Bidang Nomor 155 kepada Penggugat, perantaranya H. Toha;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibeli oleh Jerry dari Jana Bin Kepeng ada 2 (dua) bidang, 1 (satu) bidang yang sekarang jadi bundaran dan yang 1 (satu) bidang lagi jadi gerbang Cluster Alicante dan jalan;
- Bahwa kemudian Tanah Bidang Nomor 155 milik Penggugat tersebut digusur oleh PT Paramount pada tahun 2012;
- Bahwa Tanah Bidang Nomor 155 digusur dan sisa sedikit, tapi saksi tidak tahu berapa pasti sisanya;
- Bahwa saksi tahu Tanah Bidang Nomor 155 milik Penggugat digusur karena saksi sering lewat disana, dan saat Tanah Bidang Nomor 155 milik Penggugat digusur saksi kaget, dan saksi langsung ke rumah Penggugat dengan niat mau meminta komisi, ternyata kata Penggugat tanahnya belum dibeli oleh PT Paramount;
- Bahwa saksi tahu fisik Tanah Bidang Nomor 139 dan Tanah Bidang Nomor 155, Tanah Bidang Nomor 139 sudah tidak ada dan sekarang jadi gerbang masuk Cluster Alicante;
- Bahwa menurut saksi sebelum tahun 2012 fisik Tanah Bidang Nomor 139 berbentuk sawah, dan Tanah Bidang Nomor 155 fisiknya berupa bukti tinggi kurang lebih tingginya 4 (empat) sampai 5 (lima) meter;

Halaman 73 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 sebelum tahun 2012 di Tanah Bidang Nomor 155 ada buah-buahan seperti Nangka dan rambutan, saksi diajak oleh Jerry ke lokasi tanah tersebut, bahkan saksi suka memborong rambutannya;
- Bahwa sekarang kondisi Tanah Bidang Nomor 155 sebagian sudah jadi jalan dan ruko-ruko;
- Bahwa saksi pernah dipanggil PT Paramount, bahkan Penggugat juga pernah menyuruh saksi untuk menawarkan tanahnya ke PT Paramount, dimana saksi menawarkan tahun 2006 sampai tahun 2009;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan orang PT Paramount ke rumah Penggugat untuk menawar sendiri tanah milik Penggugat;
- Bahwa orang-orang dari PT Paramount yang pernah saksi antar ke rumah Penggugat diantaranya Bapak Hari bagian pertanahan, Bapak H. Edo sebagai perantara juga, dan Bapak H. Ervan sebagai Direktur Utama PT Paramount;
- Bahwa saksi tahu perihal Peta Rincik yang ada di Desa Medang;
- Bahwa saksi tahu Peta Rincik Blok 010, Kelurahan Medang (vide bukti surat P-19) tersebut, dan saksi punya Peta Rincik tersebut karena saksi minta kepada Lurah Romli (Lurah Kelurahan Medang) pada tahun 2006 untuk mengetahui bidang-bidang tanah mana saja yang bisa dijual;
- Bahwa tanah Penggugat yang bermasalah dengan PT Paramount di Blok 010 ada 13 (tiga belas) bidang, termasuk Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139;
- Bahwa dulu pernah juga saksi dan H. Encu dipanggil oleh Bapak Hari dan Bapak Ervan dari PT Paramount;
- Bahwa pertama saksi kenal dengan Bapak Aras (calo tanah), Bapak Aras ini kenal dekat dengan Bapak Ervan, saksi dikenalkan di Kantor PT Paramount;
- Bahwa saksi dan Bapak Aras yang datang menghadap ke Bapak Ervan dan diterima;
- Bahwa saat itu saksi bermaksud menawarkan tanah milik Penggugat kepada Bapak Ervan, lalu saksi mengantarkan Bapak Ervan ke rumah Penggugat;
- Bahwa kemudian Bapak Ervan bertemu dengan Penggugat di rumah Penggugat, namun kesepakatan harga tidak tercapai;
- Bahwa Jerry pernah menunjukkan setiap bidang tanahnya kepada saksi;
- Bahwa cara Jerry menunjukkan tanah-tanahnya dengan tanda pohon-pohonan "ini pohon saya";

Halaman 74 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa dulu tanah milik Jerry ada patoknya, patok besi;
- Bahwa saksi tahu Jerry meninggal dunia tahun 2010;
- Bahwa saksi pernah mengurus pembayaran PBB bidang-bidang tanah milik Penggugat bersama H. Encu Sukirman;
- Bahwa saksi membayar PBB untuk Tanah Bidang Nomor 155, dan H. Encu bayar PBB untuk tanah bidang yang lain pada tahun 2007 dan 2008;

3. Ahli **Dr. F.X. ARSIN LUKMAN, S.H.,M.Kn**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa status tanah bekas hak milik adat dengan berlakunya UUPA semua sudah harus dikonversi, termasuk tanah milik adat maupun bekas milik adat, oleh karena itu transaksi terkait tanah bekas hak milik adat posisinya ditransaksikan seperti Jual Beli biasa atas tanah-tanah hak, antara lain bahwa tanah tadi dikuasai fisiknya, ada surat keterangan tidak sengketa, ada surat keterangan riwayat tanah, ada bukti bayar pajaknya seperti kohir, petuk, kikitir atau girik. Terkait dengan hal ini bahwa tanah-tanah bekas milik adat ini adalah bukti pembayaran pajak, karena waktu itu dilakukan fiskal kadaster. Fiskal Kadaster itu artinya pendaftaran tanah untuk pungut pajak, di Indonesia waktu Hindia Belanda tidak pernah ada Recht Kadaster (pendaftaran hak atas tanah) tapi adanya pendaftaran tanah untuk pungut pajak, oleh karena itu dianggap bahwa bukti bayar pajak menjadi petunjuk terkait penguasaan hak atas tanah. Jadi posisinya kalau terjadi jual beli tanah bekas milik adat harus melibatkan antara lain saksinya harus Kepala Desa dan satu anggota pemerintahan Desa setelah semua prasyarat dipenuhi, bisa terjadi dibuat dihadapan PPAT yang merangkap Notaris, bisa juga dihadapan PPAT Sementara;
- Bahwa ketentuan yang berlaku untuk peralihan hak atas tanah di tahun 1991 masih PP 10 Tahun 1961;
- Bahwa apabila seluruh ketentuan mengenai pembelian tanah yang belum bersertipikat sudah terpenuhi, menjadi dasar sahnyanya suatu pembelian tanah;
- Bahwa pada dasarnya ada dua hal yang berbeda mengenai Peta, Peta yang didasarkan oleh Pembeli adalah Peta Pajak, kalau Peta BPN beda;
- Bahwa jika terbitnya sertipikat hak atas tanah diatas tanah yang belum bersertipikat, sehingga bisa dikatakan sertipikat tersebut tidak sesuai dengan kondisi dilapangan, tidak sesuai dengan rincik desa maupun peta pajak, maka seharusnya patoknya dimana yang ada diukur ulang dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipetakan lagi, jika patoknya tidak ketemu maka dipatok ulang berdasarkan dari koordinat yang pernah ada, kemudian diukur dan dipetakan kembali;

- Bahwa dalam hal pemetaan suatu keharusan menghadirkan tanah-tanah yang bertetangga / bersebelahan untuk melihat, atau paling tidak ada persetujuan jika ada bentuk yang kurang bagus, kurang lebihnya disepakati bersama, ada kurang lebihnya diatur sedemikian rupa, kesepakatan dengan sebelahnya dan itu dalam bentuk penanganannya Delitimasi Kontradiktur;
- Bahwa untuk ketentuan aturan mengenai pengukuran batas-batas seperti contoh diatas aturannya ada di dalam PP 24 Tahun 1997 pada Pasal 15 atau Pasal 16;
- Bahwa jika ada sesuatu yang tidak terpenuhi atau terjadi dispute, akibat hukumnya adanya indikasi ke arah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa pada dasarnya penerbitan hak apapun, diawali selalu dengan data yuridis yaitu artinya ada pengukuran pemetaan atas suatu bidang tanah yang dimohonkan olehnya, hak apapun. dengan data fisik tadi dalam arti untuk memastikan mengenai letak tanah, sedangkan produk lainnya mungkin gambar situasi mungkin batas dan luas bisa geser-geser sedikit, tetapi kalau produknya sudah menjadi surat ukur, itu sudah menjamin kepastian letak, batas dan luas tanah karena itu adalah data fisik. Kemudian data yuridisnya menyangkut poinnya adalah jenis hak yang dimohon, kemudian subyek haknya, sesudah itu akan diketahui kira-kira hak-hak ini historisnya bagaimana, akan terbitnya rekomendasi sampai kemudian terbitkah produk akhirnya sampai sertipikat;
- Bahwa terkait tahap pengumuman biasanya diumumkan dulu, ada jangka tertentu 2 (dua) bulan kalau tidak salah kalau sporadik, tapi kalau PTSL lebih cepat;
- Bahwa akta pelepasan hak harus ada sebelum terbitnya SHGB;
- Bahwa jika tidak dapat dibuktikan adanya akta pelepasan hak, maka jelas perbuatan melawan hukum;
- Bahwa apabila dalam suatu peristiwa hukum tahun 2012 terbit SHGB diatas girik yang dibuat AJB atas tanah yang dibuat oleh Kecamatan, pada dasarnya bilamana BPN mengetahui waktu masa pengumuman 2 (dua) bulan maka harusnya ditangguhkan proses penerbitan sertipikatnya pada waktu pengumuman itu, kalau tidak harus dipertemukan pihaknya karena ada sengketa, artinya dicarikan solusi agar ada titik temu disana;
- Bahwa letak NOP yang terdaftar dalam Dispenda apabila terjadi jual beli dapat berubah tidak mungkin tanah tidak mungkin bisa berpindah-pindah;

Halaman 76 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 pada dasarnya setelah penjual dan pembeli membuat AJB itu ada bukunya, tercatat di Kelurahan dan Kecamatan, karena yang melengkapi itu PPATS;
- Bahwa girik adalah bukti bayar pajak atas tanah;
- Bahwa Fiskal Kadaster adalah pendaftaran tanah untuk pemungutan pajak, Recht Kadaster pendaftaran tanah untuk menguasai tanah;
- Bahwa girik adalah untuk kepentingan pemungutan pajak;
- Bahwa pada dasarnya penguasaan fisik itu merupakan syarat, pointnya adalah harus menguasai fisik selain tidak bersengketa dan lain-lain;
- Bahwa dalam kaitan pajak atas tanah, bukti bayar pajak atas tanah itu adalah yang memanfaatkan tanah itu dan menguasai;
- Bahwa penguasaan fisik harus paralel dengan penguasaan yuridis;
- Bahwa menurut Ahli bekas hak milik adat bilamana dialihkan sekarang masih bisa jalan, yang penting bahwa PPATnya mau atau tidak menjalankan hal itu, misal bekas milik adat mau dialihkan, PPAT harus yakin bahwa tanah tidak bermasalah;
- Bahwa peta rincik harusnya sejalan dengan bukti-bukti dari pihak yang dibebaskan, karena tidak mungkin dibebasin tapi tidak tahu tanahnya dimana, karena terkait dengan penguasaan fisik;
- Bahwa ahli tidak tahu apakah peta rincik bisa dalam bentuk foto kopi dan tanpa tanda tangan Lurah atau saksi;
- Bahwa peta yang diterbitkan oleh Dispenda atau peta pajak sepanjang menjamin mengenai akurasi harusnya dipakai oleh Pihak Pertanahan, memenuhi syarat tidak titik-titik dasar teknik nasionalnya, dan dikatakan bilamana tidak ada itu bisa dipakai, dan bilamana mungkin bersamaan silakan dipakai, bahwa ahli tidak memiliki latar belakang geodesi sehingga tidak memahami mengenai peta;
- Bahwa yang membayar pajak dari tanah adalah yang menerima manfaat dari tanah itu sendiri;
- Bahwa menurut ahli PBB bukan bukti hak;
- Bahwa dalam jabatan Lurah tidak dapat memberikan keterangan atau perubahan fisik suatu tanah, artinya diluar kewenangan dia, tapi kalau dalam kapasitas dia berkaitan dengan transaksi tanah wajib Lurah sebagai saksinya;
- Bahwa menurut Ahli, pada dasarnya jika teknologi bisa menjamin kepastian mengenai data fisik silakan saja, tapi tidak bisa diakui sebagai bukti, kalau dalam posisi menjadi petunjuk itu bisa, semua itu kewenangan teknis untuk

Halaman 77 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



menjamin letak tanah, dan itu semua cerminan dari patok yang ada diukur dan dipetakan dan di plotting;

- Bahwa pada dasarnya tidak memungkinkan jika seseorang tidak tahu lagi dimana lokasi tanahnya lalu pakai GPS dan Drone untuk menentukan tanahnya, lebih baik dipatok jika masih ada lalu diukur ulang;
- Bahwa yang menentukan titik koordinat tanah adalah pemilik, dan delimitasi kontradiktur dengan tanah yang bersebelahan, apakah ada yang keberatan dengan letaknya, makanya ada namanya Kelompok Sadar Tanah Berbatasan yaitu kumpulan dari orang-orang yang tanahnya bersebelahan sehingga mereka akan menyamakan persepsi;
- Bahwa menurut hukum yang berhak menentukan titik koordinat letak tanah kalau ke arah Recht Kadaster adalah BPN, kalau PBB itu fiskal kadaster;
- Bahwa bila sudah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun maka pihak-pihak yang berkeberatan terhadap suatu Sertipikat dianggap sudah melepaskan haknya, peraturannya didalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa Nomor Induk Bidang biasanya disusun oleh BPN, untuk menghindari terjadinya overlapping;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah girik dihadapan PPAT dilakukan oleh penjual yang giriknya bukan atas nama penjual tapi nama orang lain, pada dasarnya harusnya sesuai walaupun berbeda pihak yang tersebut dalam giriklah yang melakukan subyek haknya, tidak boleh orang lain tanpa kuasa;
- Bahwa menurut Ahli bilamana seseorang tidak menggunakan kesempatan untuk mengajukan keberatan terhadap tanah miliknya yang tiba-tiba terbit sertipikat diatas tanahnya, kemudian sudah habis juga masa 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan, tapi ada aturan di dalam PP 24 /1997;
- Bahwa jika ada orang yang punya girik tapi tidak bisa menentukan fisiknya artinya harus ada pematokan dan pengukuran ulang yang dilakukan pemilik girik oleh pihak yang berwenang yaitu badan pertanahan;
- Bahwa pemetaan untuk fiskal kadaster tidak ada skala, karena itulah kelemahan girik, hanya ada C berapa, kemudian ada nama orangnya tanah darat atau sawah dan mengetahui luas-luas, dibandingkan dengan Eigendom Verponding itu ada gambarnya dan itu juga bukti bayar pajak, begitu tahun 1960 langsung di konversi menjadi bekas, menjadi tanah negara yang tahun 1980 habis, terkait dengan kelemahan girik tadi tidak ada gambarnya tapi mereka ada peta pajak;
- Bahwa dalam peta Sertipikat sudah ada skalanya bisa SU bisa GS, kalau BPN melakukan sudah ada titik koordinat tertentu kemudian berdasarkan

Halaman 78 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

skala itu untuk menjamin kepastian letak tanah;

- Bahwa merujuk kepada UUPA, jika dibandingkan antara peta pajak dengan peta sertifikat, tidak bisa dibandingkan karena tidak apple to apple, sertifikat adalah alat bukti yang kuat;
- Bahwa Kantor PBB atau Dispenda terindikasi yang membayar pajak adalah yang menerima manfaat, karena bukan bukti kepemilikan;
- Bahwa NOP tidak mungkin berubah karena jual beli;
- Bahwa pengukuran data fisik untuk menjamin letak fisik tanahnya;
- Bahwa Peta Rincik Desa harus ditandatangani oleh Lurah dan saksi-saksi;
- Bahwa letak tanah tidak dapat ditunjukkan melalui GPS;
- Bahwa Lurah tidak berwenang untuk mengeluarkan Surat Keterangan mengenai perubahan fisik tanah;
- Bahwa secara hukum yang berwenang untuk menentukan titik koordinat tanah adalah BPN;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Atas Nama PT Nusantara Nadia, berkedudukan di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012, dan Fotokopi Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama PT Nusantara Nadia, berkedudukan di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05080, tanggal 19 November 2012, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 855/2012, tanggal 26 Desember 2012, atas nama PT Nusantara Nadia (Penjual) dan PT Paramount Land Development

Halaman 79 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



(Pembeli), yang dibuat oleh Ny. Elly Puspita Sunarya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-3;

4. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak-411128), tanggal 19 Desember 2012, NPWP: 01.541.904.7-451.002 atas nama Jakartabaru Cosmopolitan, alamat Jalan Kelapa Sawit BF.1/32-34, Pakulonan Barat, Kota Tangerang, masa Pajak 12 Desember 2012, jumlah setoran Rp.80.087.940,00 (delapan puluh juta delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus empat puluh rupiah), diberi tanda T-3a;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 11 Desember 2012, NPWP: 01.541.904.7-451.002, atas nama wajib pajak PT Jakartabaru Cosmopolitan, alamat wajib pajak: Jalan Kelapa Sawit BF.1/32-34, Kelapa Dua, Tangerang, uraian pembayaran: PPH Final Pasal 4 (ayat 2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan Tanah Seluas 21.972 M<sup>2</sup>, HGB No. 05080, Desa Curug Sangereng, jumlah setoran Rp.80.087.940,00 (delapan puluh juta delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus empat puluh rupiah), diberi tanda T-3b;
6. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak-411128), tanggal 19 Desember 2012, NPWP 02.419.690.9-451.001 atas nama PT Paramount Land Development, alamat CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, masa Pajak 12 Desember 2012, jumlah setoran Rp.186.871.860,00 (seratus delapan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam puluh rupiah), diberi tanda T-3c;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 11 Desember 2012, NPWP: 02.419.690.9-451.001, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land Development, alamat wajib pajak: Paramount Plaza, CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, uraian pembayaran: PPH Final Pasal 4 (ayat 2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan / Bangunan Tanah Seluas 21.972 M<sup>2</sup>, HGB No. 05080, Desa Curug Sangereng, jumlah setoran Rp.186.871.860,00 (seratus delapan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam puluh rupiah), diberi tanda T-3d;
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 19 Desember 2012, NPWP: 02.419.690.9-059.000, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land Development, alamat wajib pajak: CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua,

Halaman 80 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Nomor Obyek Pajak: (NOP) PBB: 36.19.041.007.011.0011.0, letak tanah dan bangunan KP. Pondok Jengkol, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Tangerang, luas 21.972 M<sup>2</sup>, NJOP PBB/ M<sup>2</sup> Rp.243.000, jumlah setoran Rp.263.959.800,00 (dua ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda T-3e;

9. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05081, tanggal 19 November 2012, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-4;
10. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 856/2012, tanggal 26 Desember 2012, atas nama PT Nusantara Nadia (Penjual) dan PT Paramount Land Development (Pembeli), yang dibuat oleh Ny. Elly Puspita Sunarya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-5;
11. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak-411128), tanggal 19 Desember 2012, NPWP: 01.541.904.7-451.002 atas nama PT Jakartabaru Cosmopolitan, alamat Jalan Kelapa Sawit BF.1/32-34 Pakulonan Barat, Tangerang, masa Pajak 12 Desember 2012, jumlah setoran Rp.160.062.885,00 (seratus enam puluh juta enam puluh dua ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah), diberi tanda T-5a;
12. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 11 Desember 2012, NPWP: 01.541.904.7-451.002, atas nama wajib pajak: PT Jakartabaru Cosmopolitan, alamat wajib pajak: Jalan Kelapa Sawit BF.1/32-34 Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, uraian pembayaran: PPH Final Pasal 4 (ayat 2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan / Bangunan Tanah Seluas 43.913 M<sup>2</sup>, HGB No. 05081, Desa Curug Sangereng, jumlah setoran Rp.160.062.885,00 (seratus enam puluh juta enam puluh dua ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah), diberi tanda T-5b;
13. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak-411128), tanggal 19 Desember 2012, NPWP: 02.419.690.9-451.001, atas nama PT Paramount Land Development, alamat CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, masa Pajak 12 Desember 2012, Jumlah Setoran Rp.373.480.065,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus delapan puluh ribu enam puluh lima rupiah), diberi tanda T-5c;

Halaman 81 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

14. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 11 Desember 2012, NPWP: 02.419.690.9-451.001, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land Development, alamat wajib pajak: Paramount Plaza, CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, uraian pembayaran: PPH Final Pasal 4 (ayat 2) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan / Bangunan Tanah Seluas 21.972 M<sup>2</sup>, HGB No. 05080, Desa Curug Sangereng, jumlah setoran Rp.373.480.065,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus delapan puluh ribu enam puluh lima rupiah), diberi tanda T-5d;
15. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 19 Desember 2012, NPWP: 02.419.690.9-059.000, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land Development, alamat wajib pajak: CBD Gading Serpong LT.1 Distrik Utara, Jalan Boulevard Gading Serpong, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Tangerang, Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 36.19.041.007.011.0011.0, letak tanah dan bangunan KP. Pondok Jengkol, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Tangerang, luas 43.913 M<sup>2</sup>, NJOP PBB/ M<sup>2</sup> Rp.243.000,00, jumlah setoran Rp.533.542.950,00 (lima ratus tiga puluh tiga juta lima ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus lima puluh rupiah), diberi tanda T-5e;
16. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tanggal 09 Februari 2012, atas nama wajib pajak: PT Batik Keris / Benny, Ir., alamat wajib pajak: KP Pondok Jengkol RT.001/RW.05, Medang, Tangerang, diberi tanda T-5f;
17. Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, Nomor: 651.1/346 RT.DTR/2014, Tentang Pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan) PT Paramount Land Development Kegiatan Pembangunan Ruko Alicante Blok A dan B Paramount Serpong (Revisi), tanggal 22 Oktober 2014, diberi tanda T-6;
18. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644/152-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 16 Februari 2015, diberi tanda T-7;
19. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644.2/218-DPMPTSP/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 05 April 2017, diberi tanda T-8;
20. Fotokopi Surat dari PT Paramount Enterprise International kepada Kepala Kantor Kelurahan Medang, Nomor: 004/SK-LTGS/I/2023, tanggal 13 Januari 2023, Perihal: Permohonan Klarifikasi dan Informasi, diberi tanda T-9a;

Halaman 82 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor: 590/02-Kel.Mdn, tanggal 26 Januari 2023, yang dibuat oleh Lurah Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-9b;
22. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.593/382/Jb/IV/1993, tanggal 12 April 1993, atas nama Arjoni (Penjual) dan Sahal Enil (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. E. Kusnadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi), Persil No.D.4.D.43 Blok RT.04/RW.04, Kohir No. C.1430, diberi tanda T-10a1;
23. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.593/506/Jb/VII/1992, tanggal 11 Juli 1992, atas nama Nimun Bin Satu (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Haryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 815 M<sup>2</sup> (delapan ratus lima belas meter persegi), Persil No. D.4/33, Kohir No.C. 1432, diberi tanda T-10a2;
24. Fotokopi Akta Jual Beli, No. .../.../19..., tanggal ..., atas nama Arjoni Bin Neman (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Haryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah milik adat sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 870 M<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), Persil No. D.4/D.42, Kohir No.C 1430, diberi tanda T-10a3;
25. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No. 1191/Legok/1995, tanggal 28 Agustus 1995, atas nama Nurhayati (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh H. Djuju Sukardja Permana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi), Blok 010, Kohir No. 0130, diberi tanda T-10a4;
26. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.110/Kec.Lgk./1990, tanggal 05 Pebruari 1990, atas nama Samaan (Penjual) dan H.M. Hasan (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. Daryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang

Halaman 83 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.075 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh lima meter persegi), Persil No.D.4 S/34, Blok RT.004/4, Kohir No. 1476, diberi tanda T-10a5;

27. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 199, atas nama Ricky Indrajana Trisnadi (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh H. Djuju Sukardja Permana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), Blok 010, Kohir No/SPPT.0155, diberi tanda T-10a6;
28. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.593/691/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991, atas nama Jana Bin Kepeng (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Daryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi), Persil No.D4.S.34, Blok RT.04/04, Kohir No.1460, diberi tanda T-10a7;
29. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991, atas nama Jana Bin Kepeng (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Daryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Ukur Tanah seluas lebih kurang 1.648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), Persil No. D.4.S.34, Blok RT.04/04, Kohir No.1473, diberi tanda T-10a8;
30. Fotokopi Catatan Penawaran bidang-bidang tanah dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda T-10b;
31. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05133, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, tanggal 02 Juli 2013, atas nama pemegang hak PT Paramount Enterprise International, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, diberi tanda T-11;
32. Fotokopi Foto Udara Perumahan Cluster Allicante saat ini, diberi tanda T-12;
33. Fotokopi Gambar Ploting Lahan Belum Bebas dan Batas HGB disekitarnya, diberi tanda T-13;

Halaman 84 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

34. Fotokopi Gambar Ploting HGB PT Paramount Enterprise International, PT Paramount Land Development dan PT. Nusantara Nadia, diberi tanda T-14;
35. Fotokopi Ploting HGB PT Paramount Enterprise International, PT Paramount Land Development dan PT Nusantara Nadia dan Gambar Siteplan yang sudah disahkan oleh PEMDA, diberi tanda T-15;
36. Fotokopi Perbandingan Bentuk Gambar Tanah antara Peta HGB PT Paramount Enterprise International dengan Gambar Ukur Tanah Komang Ani Susana dan Peta PBB Komang Ani Susana, diberi tanda T-16;
37. Fotokopi Hasil Scan Salinan Akta Jual Beli No.593/692/Jb/IX/1991, diberi tanda T-17;
38. Fotokopi Hasil Scan Salinan Akta Jual Beli No.2373/Legok/1994, diberi tanda T-18;
39. Fotokopi Foto Fisik Tanah Komang Ani Susana Ex Jana Bin Kepeng, diberi tanda T-19;
40. Fotokopi Foto Fisik Tanah Komang Ani Susana Ex Ricky Indrajana, diberi tanda T-20;
41. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 562/PLD/VII/2013, tanggal 1 Juli 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lanny Chayadi (Pembeli), diberi tanda T-21;
42. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 561/PLD/VII/2013, tanggal 1 Juli 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lanny Chayadi (Pembeli), diberi tanda T-22;
43. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 595/PLD/VI/2013, tanggal 28 Juni 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Magdalena Ongkowijaya (Pembeli), diberi tanda T-23;
44. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Gading Serpong, Nomor: 0430/PEI/VII/2020, tanggal 13 Juli 2020, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) PT Sekawan Bangun Perkasa (Pembeli), diberi tanda T-24;
45. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Gading Serpong, Nomor: 0146/PEI/III/2020, tanggal 18 Maret 2020, yang dibuat

Halaman 85 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan PT Sekawan Bangun Perkasa (Pembeli), diberi tanda T-25;

46. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0520/PEI/V/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Willy Santosa Adi Putra Harto (Pembeli), diberi tanda T-26;
47. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0525/PEI/V/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Willy Santosa Adi Putra Harto (Pembeli), diberi tanda T-27;
48. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1087/PLD/XII/2013, tanggal 13 Desember 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lydia Santoso (Pembeli), diberi tanda T-28;
49. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1086/PLD/XII/2013, tanggal 13 Desember 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lydia Santoso (Pembeli), diberi tanda T-29;
50. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0368/PEI/V/2016, tanggal 24 Mei 2016, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Surya Gunawan Widjaja (Pembeli), diberi tanda T-30;
51. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0369/PEI/V/2016, tanggal 24 Mei 2016, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Surya Gunawan Widjaja (Pembeli), diberi tanda T-31;
52. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 934/PLD/XI/2013, tanggal 19 November 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lioe Lie Fong (Pembeli), diberi tanda T-32;
53. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1001/PLD/XI/2013, tanggal 28 November 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Karnadi Kuistono (Pembeli), diberi tanda T-33;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Tergugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda T-1, T-3a, T-3b, T-3c, T-5a sampai dengan T-5f,

Halaman 86 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

T-9a, T-10a1 sampai dengan T-10a8 Tergugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi), dan bukti surat tertanda T-12 sampai dengan T-20 Tergugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari printout);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **MAAT IKUN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi pernah memiliki sebidang tanah di Desa Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Padegangan), Kabupaten Tangerang, dan saksi menjual tanah tersebut kepada Ricky pada tahun 1993;
  - Bahwa pada waktu saksi menjual tanah ke Ricky dibuatkan AJB;
  - Bahwa seingat saksi batas-batas tanah milik saksi tersebut, yaitu:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Batik Keris;
    - Sebelah Timur : Tanah milik Abdul Kemal;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri;
    - Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;
  - Bahwa saksi masih ingat lokasi tanah tersebut, didalam lokasi tanah tersebut terdapat 4 (empat) makam keluarga saksi;
  - Bahwa didalam bidang tanah tersebut terdapat juga bidang tanah milik adik saksi yang bernama Rodiah dan tanah milik Rodiah sudah di jual ke PT Paramount;
  - Bahwa saksi tidak ingat nomor girik dan luas tanah tersebut;
  - Bahwa saksi memperoleh tanah tersebut dari orang tua saksi;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut sama Ricky dijual lagi kepada Jerry (suami Penggugat);
  - Bahwa saksi tahu informasi tanah tersebut sudah dijual oleh Ricky kepada Jerry (suami Penggugat) dari H. Sukanta dan H. Toha (calo tanah), dan sekarang H. Sukanta sudah meninggal;
  - Bahwa saksi tidak memiliki tanah lainnya, selain tanah yang dijual ke Ricky;
  - Bahwa saat mengukur dan jual beli tanah dihadiri oleh orang dari Kelurahan, Kecamatan, anak-anak saksi, bahkan calonya juga ada;
  - Bahwa saat tanah milik saksi dijual ke Ricky, saksi meneken surat untuk menerima uang, saat transaksi dilakukan di rumah Ricky di Kebon Jeruk;
  - Bahwa saksi tidak tahu perihal Peta Rincik Blok 010 Desa Medang Tahun 1987 (vide bukti surat P-19) tersebut;
  - Bahwa tanah yang sudah dibeli Jerry (suami Penggugat) dari Ricky, tidak ada kegiatan diatasnya sekarang, kalua dulu ada rambutan waktu tanah

Halaman 87 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut masih dimiliki saksi ditanam oleh saksi sendiri;

- Bahwa menjelang bulan puasa tahun 2023, saksi mengunjungi makam tersebut dan kondisi tanah serta makam tersebut masih utuh seperti dahulu, masih banyak pohon buah-buahan;

2. **Saksi JAMSARI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah anak kandung dari Alm. Jana Bin Kepeng;
- Bahwa saksi adalah anak kedua dari 5 (lima) bersaudara;
- Bahwa saksi tahu dahulu tanah milik Alm. Jana Bin Kepeng dijual ke Jerry (suami Penggugat);
- Bahwa saksi tidak ingat kapan tanah milik Alm. Jana Bin Kepeng dijual ke Jerry (suami Penggugat) tersebut;
- Bahwa dahulu saksi yang menggarap dengan menanam padi di tanah milik Alm. Jana Bin Kepeng tersebut;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut sebelum dijual ke Jerry (suami Penggugat);
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut mulai tahun 1986;
- Bahwa saksi masih ingat letak tanah tersebut karena terakhir kesana 5 (lima) bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tahu batas-batas Tanah Bidang Nomor 139, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Enung, sekarang perumahan;
  - Sebelah Timur : Saluran air, sekarang ruko-ruko;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Arsad, sekarang ruko-ruko;
  - Sebelah Barat : Tanah milik H. Aming, sekarang perumahan;
- Bahwa tanah milik Jana Bin Kepeng yang dijual ke Jerry (suami Penggugat) masih ada didalam Cluster Alicante dan dipagar oleh PT Paramount;

3. **Saksi MAMAN NURAHMAN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah ahli waris dari H. Syam'uri atau anak kandung dari H. Syam'uri;
- Bahwa H. Syam'uri pernah memiliki tanah berbatasan dengan tanah milik Maat Ikun, posisinya berendeng (berdampingan);
- Bahwa luas tanah milik H. Syam'uri kurang lebih 5.000 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah milik H. Syam'uri, yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Maat Ikun;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Abdul Kemal;
  - Sebelah Selatan : ..... (tidak tahu);

Halaman 88 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik Manap;
  - Bahwa batas antara tanah milik H. Syam'uri dengan tanah milik Maat Ikun ditandai dengan ujungnya terdapat pohon bambu, tengahnya ada pohon melinjo dan jengkol;
  - Bahwa saksi yang menggarap tanah milik H. Syam'uri tersebut sampai dijual;
  - Bahwa saksi tahu tanah milik H. Syam'uri dijual tahun 1991/1992 beda satu tahun dengan dijualnya tanah Maat Ikun;
  - Bahwa saksi lupa tanah milik H. Syam'uri tersebut dijual kepada siapa;
  - Bahwa tanah milik Maat Ikun lebih tinggi dari pada tanah milik H. Syam'uri;
  - Bahwa tanah milik H. Syam'uri sekarang sudah menjadi ruko dan sebagian sudah jadi jalan;
  - Bahwa saksi setiap hari lewat jadi tahu tanahnya sudah menjadi ruko dan jalan;
  - Bahwa saksi tidak mengenal Bapak Jerry (suami Penggugat) dan ibu Komang (Penggugat);
  - Bahwa kondisi tanah bekas milik Maat Ikun sekarang masih utuh dan tidak diapa-apakan (digarap);
4. Saksi **ANSORI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT.04/RW.04 di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang pada tahun 1991 sampai dengan tahun 2010;
  - Bahwa saksi tidak mengenal Ibu Komang (Penggugat) dan mengenal Bapak Jerry (suami Penggugat) hanya nama saja, dengan PT Paramount hanya kenal dengan Bapak Ernal;
  - Bahwa saksi kenal dengan Bapak Ernal, karena Bapak Ernal menunjukkan tanah yang belum di beli oleh PT Paramount;
  - Bahwa saksi sebagai Ketua RT paham mana tanah yang sudah dibeli dan belum di beli oleh PT Paramount, karena lokasi tanahnya masih ada;
  - Bahwa saksi tahu Bapak Jerry (suami Penggugat) punya tanah di Desa Medang karena Jana Bin Kepeng (Paman saksi) memberi tahu kalau tanah miliknya dibeli oleh Bapak Jerry (suami Penggugat);
  - Bahwa dahulu Jana Bin Kepeng memiliki 2 (dua) bidang tanah, lokasinya yang satu ada dibelakang dekat kolam renang, dan satunya dekat jalan;
  - Bahwa tanah bekas milik Jana Bin Kepeng yang dibeli oleh Bapak Jerry (suami Penggugat) masih ada tanahnya dalam keadaan kosong;

Halaman 89 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa lokasi tanah bekas milik Jana Bin Kepeng yang dibeli oleh Bapak Jerry (suami Penggugat) sekarang sudah dipagar oleh PT Paramount karena takut ke uruk;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah bekas milik Jana Bin Kepeng yang dibeli oleh Bapak Jerry (suami Penggugat), yaitu:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Enung;
    - Sebelah Timur : sekarang bangunan;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Arsad, sekarang ruko-ruko;
    - Sebelah Barat : Tanah milik H. Aming;
  - Bahwa saksi pernah diminta oleh Bapak Ernal dan Polisi untuk mengukur dan menunjukkan bahwa tanahnya masih ada;
  - Bahwa saksi kenal dengan Maat Ikun;
  - Bahwa Maat Ikun mempunyai tanah di kawasan Cluster Alicante, tapi tanahnya lebih tinggi dan sekarang masih ada, di tanah bekas milik Maat Ikun ada makamnya, kurang lebih ada 4 (empat) makam;
  - Bahwa tanah bekas milik Maat Ikun sudah dijual, tapi saksi tidak tahu dijual kepada siapa;
  - Bahwa tanah bekas milik Maat Ikun sampai sekarang masih utuh dan tidak dibangun oleh PT Paramount, disana masih ada makam, pohon rambutan dan pohon jengkol;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah bekas milik Maat Ikun, yaitu:
    - Sebelah Utara : Tanah milik PT Paramount;
    - Sebelah Timur : Tanah milik Abdul Kemal;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri;
    - Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;
  - Bahwa tanah bekas milik H. Syam'uri sudah dibeli PT Paramount dan sudah dibangun ruko;
  - Bahwa tanah warga di Kelurahan Medang, buktinya kebanyakan girik;
5. **Ahli Dr. IING R. SODIKIN ARIFIN, S.H., C.N., M.H., M.Kn**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa yang dimaksud girik adalah salinan buku C, kalau jaman dulu dikenal *landrecht* kalau di jaman Raffles, setelah Indonesia merdeka barulah ada Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1951 Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia, belum di daftar menjadi Recht Kadaster masih didalam Fiscal Kadaster, karena dulu Recht Kadaster itu hanya mendaftarkan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum BW (Eigendom, Erfpacht, Opstal), dan pribumi itu tidak harus tunduk, harus ada penundukkan diri (Onderwerping Vrijwillige

Halaman 90 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 161) jadi dulu lahir lah namanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 itulah disebut Pajak Hasil Bumi, kemudian tahun 1965 itu juga dirubah menjadi luran Pembangunan Daerah;

- Bahwa bagaimana setelah UUPA hak-hak adat itu di daftar menjadi titel, diatur lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Pertanian Nomor 2 Tahun 1962 Pendaftaran Konversi milik Adat barulah itu menjadi Rechtpacht lembaganya adalah pengakuan maupun konversi, jadi orang punya girik dasarnya girik itu 24 Desember 1960, giriknya diterbitkan yang WNI syaratnya Pasal 20 UUPA;
- Bahwa bagaimana itu menjadi girik, jadi ada bukunya Pengukuran Pajak Hasil Bumi sebelum berlakunya PBB dulu, semua tanah itu diukur, ada klasi, ada B untuk pembukuan, C itu dari abjad yang dipetakan dan menggunakan spiral, karena dulu -/ang dipetakan itu subjek, kalau di SISMOP itu objek jadi beda pemetaan setelah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985;
- Bahwa Girik adalah salinan dari Buku C, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor PBB, berisi Surat Ketetapan Pajak berapa bayamya, klasnya berapa, siapa yang punya, yang penagihannya melalui Kepala Desa, itu Girik secara definisi. Tetapi di dalam Undang-Undang Hukum Pertanahan PP Nomor 10 tahun 1961, PMA 2 tahun 1962, girik adalah petunjuk saja, tapi harus dibuktikan beberapa yurisprudensi tahun 1974, dia hanya petunjuk pemula bukan absolut buku C itu di yurisprudensi, harus dibuktikan, karena hak milik adat itu kriterianya harus menguasai terus menerus, dan hak milik itu di Pasal 27 UUPA bisa dibatalkan jika ditelantarkan. Bahwa penguasaan fisik itu kehadiran nyata seseorang yang mendapat haknya atau siapapun yang menikmati, dan kedua penguasaan itu dengan itikad baik, bukan milik orang lain dan tidak sengketa. Jadi doktrin Hukum Adat adalah hubungan materil antara penguasaan yuridis dengan penguasaan fisik. Menurut Prof. Budi Harsono penguasaan itu ada dua, penguasaan dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Seseorang mempunyai penguasaan yuridis ia harus memenuhi kewenangan menguasai fisik, apakah bisa penguasaan yuridis tidak menguasai fisik? Bisa apabila tanah itu di sewakan, bisakah penguasaan yuridis itu tidak menguasai fisik kalau tanah itu dijamin, yang menguasai yuridis kreditur tapi fisik debitur, jadi itulah yang disebut penguasaan oleh Prof. Budi Harsono dalam arti private dan publik;

Halaman 91 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejarah perpajakan di Indonesia menurut Ahli waktu jaman Raffles pajak disebut landrecht balancing kadaster, jadi Belanda membagi-bagi, orang pribumi tidak boleh ada recht title (Eigendom, Erfpacht, Opstal), bolehkah yang punya girik jadi eigendom'? Boleh, ia harus menundukkan diri, private recht, melepaskan dan jadilah eigendom sampai berlakunya UUPA, tanggal 24 September 1960;
- Bahwa jadi setelah Indonesia merdeka lahirilah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1951 mengenai Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia, belum didaftar orang punya girik, punya pipil kalau di Bali, petuk odek di Jawa Timur, dan di Makassar itu rincik tidak di daftar. Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1951 menjadi Pajak Hasil Bumi. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB, filosofinya berbeda, kalau dulu pemilik adalah yang membayar pajak, tapi di Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 PBB siapa yang menikmati, memanfaatkan atas tanah;
- Bahwa kalau dulu pada aturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 64 tunjuk aja yang buat, kalau dia yang dikuasai bisa di konversi, masalahnya lembaga itu sudah tidak ada lagi sekarang. Dengan Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang PBB, edaran 93 bukan lagi sebagai alas hukum. Administrasi-administrasi fiskal kadaster itu ditarik ke Dirjen Pajak, tidak boleh Lurah mengeluarkan, Kantor PBB saja dilarang setelah tahun 1993, bagaimana seorang lurah boleh, case banyak terjadi, letak girik itu bukan disitu, tanpa peta, karena yang bisa merekonstruksi batas adalah peta asli dari PBB / Peta otentik. Karena rekonstruksi suatu bidang tanah itu harus ada pengukuran, harus ada peta, dari peta itulah direkonstruksi batas bukan menunjukkan, berbeda. Penunjukkan batas itu saya yang tunjukkan, itu disini. Pengembalian batas itu absolut harus ada peta, tanpa peta tidak bisa di rekonstruksi. Lembaga ini yang sudah tidak ada lagi, karena sudah berakhir setelah Undang Nomor 12 Tahun 1985, makanya sisi pemetaan kalau dulu itu adalah subjeknya nomor persil, kalau SISMIOP (Sistem Manajemen Objek Pajak) Objeknya, tapi tidak pernah di sinkronisasi antara data lama atau di overlay dengan data SISMIOP, jadi yang lama biarlah dia baru semua datanya. Inilah kendala-kendala kalau ada sengketa;
- Bahwa PBB membuat peta acuannya hasil pengukuran pajak hasil bumi, staatsblad Nomor 19 Tahun 1939, tapi yang ngukur itu kerjasama djawatan topografi antar negara, itu berakhir pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Itulah jadi ada 2, yang pertama dipetakan dulu seluruh desa,

Halaman 92 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

kemudian mana yang jadi objek pajak hasil bumi. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 51 Objek dari Pajak Hasil Bumi adalah semua hak kebendaan kecuali verponding Indonesia dan verponding Eropa. Jadi objeknya adalah milik Indonesia bukan milik adat, kalau verponding adalah girik perkotaan, kalau verponding barat itu Eropa, Opstal. Jadi peta itulah Namanya Peta Rincik, yang pemetaannya dia itu ada buku carakan, ngurut dan dia spiral, berdasarkan subjek/abjad. Kalau sekarang dengan SISMIOP itu objek;

- Bahwa benar Girik itu salinan Buku C. Ada letter A / pemetaan, letter B atau model B, dan ada C dari pada Letter B atau dari buku caraka yang dipeta-petakan jadilah rincik, yang dipegang masyarakat adalah Model D, Letter D. Jadi tidak mungkin di D ada di Buku C tidak ada ada, D itu kan Salinan dari pada Letter Buku C, girik itu adalah model D;
- Bahwa yang memegang Salinan Buku C asli adalah Kantor PBB, jadi dulu ada namanya rapat Minggon atau mingguan kalau ada peralihan karena waris, jual beli, kasih, ada ekspedisi dari lurah. Tapi semua perubahan-perubahan jual beli waris pemecahan itu di Buku C yang ada di Kantor PBB. Apakah bisa Lurah memberikan Salinan? Boleh tapi dia bayar, jarang dikasih. Dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Lurah tidak boleh lagi, Kantor PBB saja sudah tidak boleh menerbitkan surat keterangan apapun. Kalau Lurah menerbitkan surat keterangan ya bisa di pidana, kalau dia salah tanpa data yang valid baik itu buku rincikan ataupun Buku C;
- Bahwa di Desa/Kelurahan adanya Salinan Buku C, bukan original, Salinan juga cuma ada 1 dan tidak dikasih ke Desa/Kelurahan. Girik adalah Salinan Buku C, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor PBB, berisi surat ketetapan, obyek, kelas, yang penagihannya melalui Kantor Desa;
- **Bahwa** kalau ada Kepala Desa/Lurah yang mengeluarkan Surat keterangan apapun maka hal tersebut termasuk menyalahgunakan kewenangan bisa dikenakan pasal pidana, sedangkan setelah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tidak boleh lagi, dulu memang punya kewenangan Pasal 18 PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Pasal 3, ia membuat keterangan tentang tanah itu milik adat, keterangan saja tidak menunjukkan letak. Setelah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 edaran itu sudah tidak boleh lagi;
- Bahwa PBB sudah jelas Edaran 15 PJ 32 Tahun 1993 Girik itu harus di daftar karena bukan lagi sebagai alas hukum, jelas itu, yang mengeluarkannya dulu karena fiskal Kadaster bukan Recht Kadaster dan

Halaman 93 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





harus didaftar. Beberapa Yurisprudensi juga begitu, kalau di PP Nomor 24 Tahun 1997 orang yang punya sertipikat itu kehilangan hak menggugat, tapi di Yurisprudensi beberapa yang girik menggugat sudah melebihi ini dianggap melepaskan secara diam-diam, ada yang 20 tahun, kenapa yurisprudensi abstrak hukum itu muncul karena hubungan tanah dengan yang punya tanah itu hubungan fisiknya harus dikuasai terus menerus, dan ada kehadiran nyata seseorang yang mengakuinya, doktrin asas hukum adat;

- Bahwa kedudukan dari sebuah peta rincian desa harus dilihat apakah peta tersebut original, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, yang mempunyai kewenangan mengeluarkan peta itu. Kalau peta pendaftaran tanah yang mengeluarkan BPN, kalau peta rincian yang mengeluarkan Kantor Pajak yang original bukan foto kopi;
- Bahwa benar Kepala Desa/Lurah tidak berwenang mengeluarkan surat keterangan terkait letak tanah. Kantor yang mengeluarkan Girik saja sudah dilarang lagi setelah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 karena sistemnya sudah berbeda, surat keterangan itu berlaku sebelum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, dan diatur di PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Pertanian Nomor 262 khusus untuk milik adat, dan banyak disalahgunakan Lurah itu termasuk tanah negara, SKT itu dilarang, makanya Menteri Dalam Negeri dilarang menerima tahun 1953 dilarang mengeluarkan;
- Bahwa makna ketentuan Pasal 3 PMA Nomor 2 Tahun 1962 artinya orang yang mempunyai Girik, orang yang mempunyai verponding Indonesia adalah Girik Perkotaan, dia harus mendaftarkan menjadi Recht Kadaster, karena dulu selama ini tidak bisa di daftar hanya di fiskal saja, harus mendaftarkan, tidak by law, kalau konversi kan by law, tapi milik adat ada lembaganya, pemberian hak milik kan tegas syaratnya, misal Giriknya siapa? harus WNI, kalau dia lengkap bisa konversi, kalau tidak lengkap melalui pengakuan, diumumkan dikuasai secara nyata dan tidak sengketa, itu di PMA Nomor 2 tahun 1962;
- Bahwa benar seorang Lurah tidak boleh mengeluarkan keterangan atau data terkait perubahan fisik suatu tanah, karena itu bukan produk dia, bukan pemetaan yang dia buat. Kalau BPN jelas itu produknya, karena bukan kewenangan, hal tersebut namanya penyalahgunaan wewenang;
- Bahwa benar di Desa itu tidak ada peta asli adanya foto kopi, tapi apakah itu original bukan? Otentisitas bukan? Karena kan adanya di Kantor PBB

Halaman 94 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap, cuma sekarang dengan lembaganya sudah tidak ada kan di stop sama pajak, dan dikatakan ini sudah bukan lagi sebagai alat bukti dan tidak lagi menjadi dasar pembuktian di Pengadilan, Pajak tidak akan mau bawa peta itu;

- Bahwa pemetaan pajak hasil bumi itu atau disebut peraturan pajak pengukuran, pemetaan itu ada tiga, ada pemetaan terestis diukur secara teori, sudut dan jarak, ada pemetaan fotogrametris atau foto, ada juga dengan satelit. Kalau GPS baru sekarang, dulu belum ada, jadi kalau sekarang diukur melalui GPS, yang diukur adalah yang ditunjukkan oleh si Pemohon. Jadi rekonstruksi batas itu berbeda dengan penunjukkan batas. Syarat absolut itu makanya kalau di surat ukur mempunyai kekuatan alat bukti, yang kesatu itu bisa di rekonstruksi batasnya, kedua asas kontradiktur disepakati batasnya, tidak boleh Lurah tanpa kewenangan menjelaskan berubah lokasi;
- Bahwa kalau pemilik girik tidak menguasai fisik maka dia akan menunjukkan sendiri letak tanahnya. Seperti yang dikatakan Menteri Agraria sama juga dengan yang punya sertifikat tidak menguasai fisik sama diumpamakan dengan Punya Surat Nikah tapi tidak ada istrinya, surat ada tapi tanahnya tidak ada, jadi surat mencari tanah. Karena banyak sekali sertifikat yang tidak dipetakan jadilah sertifikat dimana seseorang juga tidak menguasai, jadi ini adalah kesalahan dulu. Harusnya seperti di Korea dipisahkan dulu pemetaan dan tidak ada seperti di Indonesia ada fiscal, ada recht, ada tanah kerajaan. Barulah diumumkan batas itu apa benar 5 tahun kalau di Korea, apakah batasnya benar, setelah itu di validasi siapa pemiliknya. Kekuatan alat pengukuran gambar mempunyai kekuatan dua asas, asas kontradiktur kesepakatan, asas dikembalikan batas karena itu ada petanya ada titik relatifnya atau titik koordinatnya yang bisa di rekonstruksi;
- Bahwa benar Girik hanya bukti permulaan, kalau di Yurisprudensi Nomor 624 Tahun 1970 girik Buku C adalah petunjuk pemula aja atau petunjuk saja harus dibuktikan lagi seperti penguasaan fisik, tidak sengketa, dikuasai secara nyata. PERMA 2 Jelas tanah diukur dan tidak sengketa batas, yuridis juga jelas, maksud makna reabstrak hukum yurisprudensi itu adalah petunjuk bukan kepemilikan, tapi petunjuk bahwa statusnya milik adat, tapi dia harus yang membuktikan hubungan tanah dengan dia, apakah dulu jual beli, apa dia punya girik;
- Bahwa disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung mengenai penguasaan fisik yang belum bersertipikat itu syaratnya tanah harus

Halaman 95 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai terus menerus, penguasaan dengan itikad baik tidak bersengketa, itu artinya doktrin-doktrin yang sama diatur di Hukum Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung;

- Bahwa SPPT PBB tidak bisa dibuktikan sebagai alas hak, bukti bayar pajak, hanyalah SPPT (Surat Pembayaran Pajak Tanah). Girik adalah alat bukti tertulis pembuktian hak-hak lama, tapi girik yang dikeluarkan sebelum 24 September tahun 1960;
- Bahwa kedudukan sertifikat yang telah lebih dari 5 (lima) tahun, menurut ahli sistem stelsel pertanahan kita negatif, tapi dalam Pasal 32 dalam hal suatu bidang tanah dikuasai secara nyata diperoleh dengan itikad baik maka orang yang menuntut hak itu setelah 5 (lima) tahun tidak komplain ke BPN atau Pengadilan, kehilangan hak menuntut. Dalam Yurisprudensi itu rechtverwerking, karena sumber dari pada hukum tanah nasional adalah Pasal 5 UUPA adalah Hukum Adat. Rechtverwerking-nya itu adalah dari Sumatera Utara orang meninggalkan tanah itu dianggap melepaskan tanah itu di Yurisprudensi. Bila ditinggalkan secara lama ada yang 10 tahun 20 tahun dianggap melepaskan secara diam-diam dalam Yurisprudensi, dan di BP24 dia kehilangan hak menuntut, di Indische Comptabiliteitswet (ICW) itu juga 5 tahun sama. Menuntut keuangan Negara adalah 5 tahun, karena harus ada kepastian hukum;
- Bahwa benar Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 dapat diartikan sebagai perlindungan terhadap pemilik sertifikat demi kepastian hukum, karena kalau terus di gugat, tidak ada kepastian hukum, gugatan berkali-kali itulah fiksi yang harus diakhiri, karena hukum positif menjadi impossible titel;
- Bahwa benar pemetaan pada saat pengukuran Girik menggunakan metode terestris, diukur dengan jarak dan luas, yang mengukur adalah Djawatan Topografi dan Pajak;
- Bahwa saat pengukuran itu bisa rekonstruksi karena metode terestris sehingga ada koordinat;
- Bahwa dahulu pemetaannya subyek, penomoran persil dan girik lama itu subyek, kalau sekarang SISMIOP itu obyek Pajak atau obyeknya;
- Bahwa pada SISMIOP, sistem baru tidak disinkronisasi karena tidak pernah di overlay kan, jadi SISMIOP adalah sistem baru komputerisasi;
- Bahwa peta SISMIOP yang dikeluarkan oleh Dispenda / Bapenda itu berbeda dengan peta dulu hasil bumi, karena sistem pemetaannya berbeda;

Halaman 96 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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 Peta SISMIOP tidak bisa dijadikan dasar tanpa peta yang lama karena pemetaan girik adalah subjek, sedangkan SISMIOP adalah obyek, yang berhak untuk merekonstruksi itu adalah peta lama/peta rincik;
- Bahwa yang berwenang merekonstruksi adalah PBB karena Peta lama;
- Bahwa untuk tanah yang belum bersertipikat boleh dilakukan jual beli dengan itikad baik sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Sepanjang dikuasai tanahnya, seperti yang dijelaskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 ada 2 syarat, Pertama kalau dia sertipikat dihadapan PPAT, Kedua kalau lelang dihadapan Pejabat Lelang, kalau belum sertifikat bisa di Notaris atau Camat, harganya wajar, itu syarat dasar untuk asas kehati-hatian dikuasai tanahnya miliknya bukan oleh orang lain, tanah tidak dijamin dan tidak disita, sehingga kedua syarat tersebut bersifat kumulatif. Jadi kalau seseorang menjual harus sudah tahu tanahnya disitu sebelum ditandatangani akta pembelian;
- Bahwa tanah negara harus dibuktikan alas haknya, kalau tanah negara itu bisa dari penguasaan terus menerus, tanah negara disebut occupation vergunning atau ada ijin dari negara, karena itu menggarap bukan milik orang lain, penguasaan terus menerus 20 tahun, beritikad baik, bayar retribusi, kavling. Kalau tanah milik adat dibuktikan dengan Girik atau girik yang lama, kalau girik garapan dulu tanah partikelir;
- Bahwa pada saat proses pensertipikatkan tanah pemohon disyaratkan melampirkan surat keterangan dari desa, dikuasai secara nyata, peta itu dipentingkan kalau ada sengketa, melihat batas-batas;
- Bahwa saat proses pensertipikatkan harus ada pengukuran atau kadaster, diumumkan selama 2 (dua) bulan, kalau pemberian tidak kalau pengakuan iya, ada persetujuan batas-batas asas kontradiktur;
- Bahwa saat proses permohonan jika ada pihak yang keberatan sudah dikasih waktu untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa kalau keberatan harus mengajukan gugatan ke pengadilan, diberikan waktu itulah asas hukum positif memberi ruang, kalau tidak mengajukan gugatan hanya complain saja dikasih waktu 1 bulan, kalau tidak ya diteruskan;
- Bahwa pada saat ada yang menyampaikan keberatan, di panggil BPN, kemudian di mediasi oleh BPN, dan ada hasil mediasinya, ada gelar kasus personal dan intem, dan nanti akan ada yang ditindaklanjuti dan ada yang tidak tergantung Kepala BPN, memenuhi atau tidak, kalau gelar kan harus

Halaman 97 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada action eksekusi, tapi selama gelar itu tidak mengacu kepada tindakan administrative, ya tetap saja;

- Bahwa benar hasil gelar kasus itu belum tentu bisa dijalankan tergantung pejabat TUN-nya;
- Bahwa penyelesaian kasus itu yang pertama Mediasi di BPN, bisa juga mediasi di Pengadilan karena itu adalah pilihan hukum;
- Bahwa hasil mediasi nanti ada tindaklanjutnya di gugat atau tidak, karena harus ada kepastian hukumnya tidak harus konkret lagi;
- Bahwa dari gelar perkara harus ada tindaklanjut dari pejabat TUN, di status quo-kan tidak, kalau tidak ya berarti tidak ada kesimpulan, harus ada tindakan administratif dulu, karena dari kesimpulan kasus ada yang harus ditindaklanjuti ada yang tidak atau jalan terus;
- Bahwa problematik BPN pada Girik, bisa jadi giriknya yang susah direkonstruksi, kalau tanah negara apalagi susah, kalau mau rekonstruksi batas itu sekarang bukan pengembalian batas, tapi penunjukkan, penunjukkan batas itu "ini tanah saya", maksudnya BPN tidak melaksanakan itu problem jika tidak ada titik relative atau titik koordinat maka harus rekonstruksi;
- Bahwa perolehan dengan itikad baik juga harus ada syaratnya, dan diuji juga itikad baiknya. Pada Pasal 3 PMA Nomor 2 Tahun 1962 jika sudah 5 (lima) tahun maka kehilangan hak menuntut namun tergantung Hakim dan harus diuji dulu;
- Bahwa jika rekonstruksi batas tidak terlaksana itu problem karena tidak ada peta rinciknya, yang bisa menerangkan peta rinciknya ya orang fiscal kadaster, orang PBB tidak akan mau. Salah satu syaratnya harus ada Peta rincik yang asli;
- Bahwa setiap orang yang memohon sertipikat pasti ada alas hak, sehingga tidak mungkin tidak ada alas hak, karena alas hak adalah hubungan antara tanah dengan yang punya, karena BPN meneliti data fisik dengan data yuridis, data yuridis adalah status tanah kemudian hubungan antara tanah dengan pemohon. Dikatakan PMH harus diuji dulu, harus ada kerugian, harus ada persyaratan tidak berdasarkan asumsi;
- Bahwa yang melaksanakan ketentuan pemberian sertifikat adalah Kepala Kantornya, sesuai dengan keyakinan Kepala Kantor, karena Kepala Kantor memiliki Kewenangan menentukan tanah tersebut diberikan kepada siapa, seperti diatur dalam Pasal 2 UUPA menentukan pemeliharaan, menentukan hubungan antara hubungan hukum antara orang dengan tanah. Keyakinan

Halaman 98 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

setelah dilakukan gelar perkara dan tidak lagi ke Pengadilan maka mempunyai kewenangan, dulu ada Edaran Tahun 1984 tidak bisa menunda status quo kalau Kepala Kantor mempunyai keyakinan. Tapi tidak boleh jika tanah statusnya disita, ada skorsing dari Pengadilan itu tidak boleh dan dilarang, kalau komplain saja atau pengakuan itu bisa saja, jadi harus dibuktikan di Pengadilan;

- Bahwa dalam pengajuan HGB yang menjadi dasar pemetaan adalah pengadaan, kalau tanah milik adat, perusahaan itu kan tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum milik, sehingga harus ada Surat Pelepasan Hak (SPH), kalau dari Girik perusahaan menjadi HGB harus ada SPH-nya dalam rangka jual beli dihadapan Camat atau dihadapan PPAT;
- Bahwa harus ada kehadiran nyata seseorang dalam menguasai fisik, sehingga tidak bisa hanya pengakuan, bukan recht titel. Bercocok tanam di lokasi tanah juga harus dipertanyakan sebagai pemilik atau penyewa;
- Bahwa untuk melihat tanah sudah inklaf atau belum dilihat di gambar sertifikatnya, di gambar situasi karena ada keterangan di legenda peta, dilihatnya di BPN;
- Bahwa kalau ada komplain terhadap girik harus dibuktikan girik itu, dimana letaknya, punya kah girik 24 September 1960? Itu menurut hukum tanah. Kalau Girik problemnya jika direkonstruksi harus ada peta, orang BPN juga takut itu penunjukkan sendiri, bukan pengembalian batas persil;
- Bahwa pemilik Girik harus menguasai fisik sesuai Doktrin Hukum adat "tebang pilih", hubungan materiil, hubungan terus menerus memanfaatkannya secara efektif terus menerus, makanya dalam UUPA Hak Milik dapat dibatalkan jika tanahnya tidak dikuasai;
- Bahwa berbeda penunjukkan batas dengan pengembalian batas, apakah benar persilnya disitu, tidak bisa. Penunjukkan batas adalah pemohon menunjukkan batasnya, pengembalian batas adalah absolut;
- Bahwa benar petugas tidak bisa masuk untuk mengukur ke tanah yang sudah terbit sertifikatnya karena itu memasuki pekarangan orang, kan ada syarat kontradiktur dimana harus ada persetujuan pemilik, kontradiktur batas sebelahnyanya. Ada 3 hak right, hak respectation, hak responsibility;
- Bahwa benar berbeda jika sudah jadi sertifikat, sudah jelas letak tanahnya;
- Bahwa benar tidak boleh pembuatan akta jual beli jika seorang penjual menjual tanahnya kepada calon pembeli yang objek tanahnya masih berupa girik masih tercantum atas nama orang lain, tidak sah;

Halaman 99 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Ukur, Nomor: 145/Medang/2012, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.1;
2. Fotokopi Surat Ukur, Nomor: 146/Medang/2012, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.2;
3. Fotokopi Permohonan Pendaftaran Pemberian Hak, atas nama PT Nusantara Nadia, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.3;
4. Fotokopi Surat Perintah Setor, atas nama PT Nusantara Nadia, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.4;
5. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-98970.A.H.01.02.Tahun 2008, Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, atas nama PT Nusantara Nadia, tanggal 23 Desember 2008, diberi tanda TT-I.5;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Nusantara Nadia, Nomor: 32, tanggal 11 Agustus 2008, yang dibuat oleh Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda TT-I.6;
7. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (Empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, Terletak Di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Atas Nama PT Nusantara Nadia, Berkedudukan Di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.7;
8. Fotokopi Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (Empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, Terletak Di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Atas Nama PT Nusantara Nadia, Berkedudukan Di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012, diberi tanda TT-I.8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, atas nama wajib pajak: PT Mikasa Pama International, alamat wajib pajak: Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav.29-30, Jakarta Selatan, diberi tanda TT-I.9;

Halaman 100 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), atas nama wajib pajak: PT Nusantara Nadia, alamat wajib pajak: Jalan Kelapa Sawit BF I/32-34, Pakulonon Barat, Tangerang, diberi tanda TT-I.10;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Turut Tergugat I tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda TT-I.5, TT-I.6, TT-I.9, TT-1.10 Turut Tergugat I tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 562/PLD/VII/2013, tanggal 1 Juli 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lanny Chayadi (Pembeli), diberi tanda TT.III-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 561/PLD/VII/2013, tanggal 1 Juli 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lanny Chayadi (Pembeli), diberi tanda TT.III-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0789.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land, alamat wajib pajak: CBD Gading Serpong Blok/No.Lot 1, Pakulonon Barat, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.III-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0791.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land, alamat wajib pajak: CBD Gading Serpong Blok/No.Lot 1, Pakulonon Barat, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.III-4;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Turut Tergugat III tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

*Halaman 101 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "PARAMOUNT LAKES SERPONG" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 595/PLD/VI/2013, tanggal 28 Juni 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Magdalena Ongkowijaya (Pembeli), diberi tanda TT.IV-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0790.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Land, alamat wajib pajak: CBD Gading Serpong Blok/No.Lot 1, Pakulonan Barat, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.IV-2;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Turut Tergugat IV tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Gading Serpong, Nomor: 0430/PEI/VII/2020, tanggal 13 Juli 2020, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) PT Sekawan Bangun Perkasa (Pembeli), diberi tanda TT.V-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Gading Serpong, Nomor: 0146/PEI/III/2020, tanggal 18 Maret 2020, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan PT Sekawan Bangun Perkasa (Pembeli), diberi tanda TT.V-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.1023.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International/PT Sekawan Bangun, alamat wajib pajak: Ruko Alicante Boulevard, Blok A No.77, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.V-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.1017.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International/PT Sekawan Bangun, alamat wajib pajak: Ruko Alicante Boulevard, Blok A No.57, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.V-4;

Halaman 102 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Turut Tergugat V tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat V tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Kamadi Kuistono) untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0520/PEI/V/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Willy Santosa Adi Putra Harto (Pembeli), diberi tanda TT.VI-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0525/PEI/V/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Willy Santosa Adi Putra Harto (Pembeli), diberi tanda TT.VI-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1087/PLD/XII/2013, tanggal 13 Desember 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lydia Santoso (Pembeli), diberi tanda TT.VI-3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1086/PLD/XII/2013, tanggal 13 Desember 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lydia Santoso (Pembeli), diberi tanda TT.VI-4;
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0368/PEI/V/2016, tanggal 24 Mei 2016, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Surya Gunawan Widjaya (Pembeli), diberi tanda TT.VI-5;
6. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 0369/PEI/V/2016, tanggal 24 Mei 2016, yang dibuat oleh PT Paramount Enterprise International (Penjual) dan Surya Gunawan Widjaya (Pembeli), diberi tanda TT.VI-6;
7. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli "RUKO THE TIMES SQUARE" Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 934/PLD/XI/2013, tanggal 19 November 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Lioe Lie Fong (Pembeli), diberi tanda TT.VI-7;

Halaman 103 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

8. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli “RUKO THE TIMES SQUARE” Komplek Perumahan Gading Serpong, Nomor: 1001/PLD/XI/2013, tanggal 28 November 2013, yang dibuat oleh PT Paramount Land Development (Penjual) dan Karnadi Kuistono (Pembeli), diberi tanda TT.VI-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0921.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.81518, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0918.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.81018, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0917.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.50918, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0916.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.80818, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0915.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.80718, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0914.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.80618, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0913.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib

Halaman 104 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak: The Times Square, Blok 01 No.80518, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-15;

16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 36.19.041.007.010.0912.0, atas nama wajib pajak: PT Paramount Enterprise International, alamat wajib pajak: The Times Square, Blok 01 No.80318, Medang, Kabupaten Tangerang, diberi tanda TT.VI-16;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Karnadi Kuistono) tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, Karnadi Kuistono) tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VII untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644/152-BP2T/2015, tanggal 16 Februari 2015, Tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Pemohon Ir. Ervan Adi Nugroho / PT Paramount Land Developer, diberi tanda TT.VII-1;
2. Fotokopi Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644.2/218-DPMPTSP/2017, tanggal 5 April 2017, Tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Pemohon Ir. Ervan Adi Nugroho / PT Paramount Land Developer, diberi tanda TT.VII-2;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Turut Tergugat VII tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat VII tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) dan Turut Tergugat VII telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) dan Turut Tergugat VII menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 105 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### **KOMPETENSI ABSOLUT**

#### **A. MENGENAI TIDAK BERWENANGNYA PENGADILAN NEGERI TANGERANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI, dengan alasan:**

1. Seperti apa yang dapat dibaca dengan terang dan jelas, Penggugat dalam surat gugatannya posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 4, 29, 30, 31 dan 56, menyatakan seolah-olah Turut Tergugat I telah melakukan tindakan Maladministrasi karena telah memberikan hak atas tanah kepada Tergugat dan juga dalam petitum angka 5 dan 6 surat gugatan Penggugat yang menuntut agar Pengadilan ini untuk menyatakan HGB No. 5080 dan HGB No.5081 milik Tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Penggugat dalam surat gugatan Penggugat posita angka 57 jelas menyebutkan bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Turut Tergugat VII) telah melakukan tindakan melawan hukum dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat;  
Penggugat didalam posita maupun petitum Surat Gugatannya telah menyatakan menderita kerugian moril maupun materil akibat perbuatan melawan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat VII, sehingga sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD), harus diajukan dihadapan Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Penggugat juga dalam Petitum gugatannya angka 8, telah meminta agar pengadilan yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan

Halaman 106 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



karena dalam hal ini telah menyangkut produk-produk Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang merupakan Pejabat-Pejabat yang berwenang masing-masing untuk mengeluarkan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

4. Dalam Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG RI mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976;

*"Karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan".*

dan

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981;

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain".*

Dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat kemukakan diatas, karena penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan Sertipikat Hak Atas Tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan alasan-alasan Eksepsi Absolut dari Tergugat diatas, Tergugat mohon menyampaikan Eksepsi-Eksepsi lainnya sebagaimana yang Tergugat kemukakan lebih lanjut dibawah ini:

#### **B. MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG BELUM WAKTUNYA (PREMATUR)**

*Halaman 107 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



Setelah Tergugat membaca secara seksama isi surat gugatan Penggugat posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 4, 5, 6, 7, 28, 46, 51, 54 dan 56, Penggugat berulang-ulang kali menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan suatu tindak pidana (vide pasal 263, 266 KUH pidana), sehingga untuk membuktikan adanya suatu tindak pidana merekayasa dan memalsukan peta sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dan untuk membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut, Penggugat haruslah menyertakan bukti berupa Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;

Oleh karena dengan tidak adanya Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah Penggugat, maka sebagai konsekuensi hukumnya Penggugat tidak dapat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa dan memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, sehingga menurut hemat Tergugat, gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (prematur), oleh karena itu kiranya gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ini;

#### **C. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)**

1. Penggugat didalam posita huruf D surat gugatannya Tentang Pokok Perkara angka 1 dan 2, telah menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu meter persegi), terdiri dari 13 (tiga belas) bidang tanah terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/CAMAT LEGOK berasal dari tanah milik adat, namun dalam angka 21 surat gugatannya, Penggugat ternyata hanya ingin mempersoalkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah Bidang No.155 dan tanah bidang No.139;

*Halaman 108 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*





Gugatan Penggugat yang demikian ini jelas sangat kabur sifatnya yang bukan saja menyulitkan bahkan merugikan Tergugat dalam memberikan jawaban dan pembelaan kepentingan-kepentingan Tergugat karena isi dari surat gugatan Penggugat tersebut memberi kesan sepertinya Penggugat ingin mengelabui setidaknya-tidaknya memberi kesan yang keliru terhadap Tergugat bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, padahal apabila Penggugat mengajukan gugatan secara sekaligus, maka akan terbukti bahwa sesungguhnya seluruh tanah-tanah milik Penggugat (termasuk 2 (dua) bidang tanah di klaim dalam perkara ini) yang berada di dalam Cluster Alicante masih ada dan utuh sebagaimana adanya, tidak kurang suatu apapun;

2. Didalam posita huruf E surat gugatan Tentang Kerugian Penggugat, Penggugat juga telah menyatakan bahwa kerugian material yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan asumsi harga pasaran tanah peruntukan Ruko saat ini Rp. 30.000.000,00/M<sup>2</sup> (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) pada obyek a quo saat ini, untuk areal seluas  $8.230 \text{ M}^2 + 1.648 \text{ M}^2 = 9.878 \text{ M}^2$  (sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dikalikan dengan Rp.30.000.000,00 dan didalam petitum angka 9 surat gugatannya, Penggugat telah menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat senilai Rp.296.340.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh enam miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah), yang berarti seharga pasaran tanah peruntukan Ruko saat ini Rp.30.000.000,00/M<sup>2</sup> (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) sebagaimana yang diasumsikan oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan sama sekali bagaimana dengan status tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat tersebut : Apakah masih tetap menjadi milik Penggugat atau otomatis beralih menjadi milik Tergugat ?

Gugatan Penggugat yang demikian ini jelas sangat membingungkan Tergugat dan menurut hukum dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur (Obscur Libel), sehingga sudah sepatutnyalah apabila dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ini;



3. Penggugat dalam mengajukan gugatannya dalam perkara a quo, Penggugat telah menggabungkan Para Pemilik Ruko di Times Square yang merupakan 6 (enam) orang atau badan hukum yang berbeda masing-masing menjadi hanya satu Pihak yaitu sebagai Turut Tergugat VI dalam Gugatan Penggugat;

Menurut hemat Tergugat bahwa penggabungan Para Pemilik Ruko di Times Square yang merupakan 6 (enam) orang Penggugat dalam perkara ini dan dijadikan sebagai 1 (satu) pihak yaitu Para Turut Tergugat VI jelas telah keliru dan menjadi tidak jelas, seharusnya masing-masing pihak Pemilik Ruko di Times Square yang digugat oleh Penggugat dalam perkara, seharusnya diajukan secara sendiri-sendiri karena masing-masing merupakan subyek hukum sendiri-sendiri dan kepentingan dalam pembelaanya juga sendiri-sendiri;

Karenanya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ini;

#### **D. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Penggugat didalam surat gugatan Penggugat posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 21 surat gugatannya, telah mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh Tanah Milik Adat Kohir No. 1434 RT.04/RW.04 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Bidang No.155 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Pagedangan) seluas 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) an. RICKY INDRAJAN TRISNADI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2373/Legok/1994 dan Tanah Milik Adat Kohir No.1473 RT.04 RW 0.4 Persil No.D4S.34 Blok 0.10 Bidang No.139 terletak di Kelurahan Medang Kecamatan Legok(sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang seluas 1648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) an. Jana Bin Kepeng berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.593/692/jb/IX/199;

Menurut hemat Tergugat, seharusnya Penggugat juga turut menarik Ricky Indrajana Trisnadi dan Jana Bin Kepeng, serta menarik PPAT atau Camat Legok yang mengesahkan Akta Jual Beli tanah tersebut sebagai pihak dalam gugatannya agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memperoleh gambaran yang terang dan jelas atas Tanah Milik Adat Kohir No. 1434 RT.04 RW.04 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Bidang No.155 seluas 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dan Tanah Milik Adat Kohir No.1473 RT.04 RW 0.4 Persil

*Halaman 110 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



No.D4S.34 Blok 0.10 Bidang No.139 seluas 1.648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi);

Selain itu Penggugat tanpa mengikut sertakan Kepala Kelurahan Medang, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang dan Bupati Kabupaten Tangerang sebagai pihak dalam perkara ini, juga terasa kurang lengkap tanpa diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, karena pihak-pihak dimaksud tidak dapat membela kepentingan-kepentingan masing-masing;

Demikian karenanya Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dipertimbangkan untuk ditolak, setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang “Mengenai Tidak Berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini”, dimana hal ini telah dipertimbangkan dan diputuskan sebagaimana dalam Putusan Sela Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng, tanggal 21 Desember 2022 yang dalam amar putusan menyatakan menolak eksepsi Tergugat pada poin huruf A tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang “Mengenai Gugatan Penggugat Yang Belum Waktunya (Prematur)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya apakah Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang “Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada poin kesatu sampai dengan poin ketiga dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah disebutkan Penggugat hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 dalam perkara ini, dan telah disebutkan kerugian Penggugat dan rinciannya, dan apakah benar Penggugat adalah pemilik Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 dan Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut

*Halaman 111 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



Tergugat yang sebagaimana didalilkan Penggugat, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tentang "Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak" dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat untuk menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, dan apakah gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik Ricky Indrajana Trisnadi dan Jana Bin Kepeng serta PPAT atau Camat Legok yang mengesahkan Akta Jual Beli Tanah tersebut, serta Kepala Kelurahan Medang, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang dan Bupati Tangerang sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Turut Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## 1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

- a. Bahwa sesuai dengan surat gugatan Penggugat, perihal gugatan perkara a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dengan materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas obyek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;
- b. Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan bidang-bidang tanah dimaksud adalah benar milik dari Penggugat, namun pada posita gugatan Penggugat pada intinya mempersoalkan penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I dan tindakan Turut Tergugat I yang menurut Penggugat telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020

Halaman 112 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya di Wilayah Kabupaten Tangerang;

- d. Bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) yang pada pokoknya terhadap perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, dan dalam hal ini merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- e. Bahwa menurut Turut Tergugat I, pengajuan gugatan seperti ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan, padahal senyatanya Turut Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*);

## **2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN / ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

- a. Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan merasa memiliki areal tanah seluas lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup>, terdiri dari 13 bidang tanah, terletak di Blok 10 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok dan berasal dari tanah milik adat;

Halaman 113 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan pada perkara *a quo* hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu atas tanah seluas lebih kurang 8230 M<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. D. 33 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir 1434 Bid.No.155, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2373/Legok/1994 tanggal 28 Desember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanah seluas lebih kurang 1648 M<sup>2</sup> di Persil Nomor D4. S. 34 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir 1473 Bid.No. 139, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/JB/IX/ 1991 tanggal 20 September 1991;
- c. Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscuur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
- d. bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA - RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "*Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*";

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Penggugat tidak dapat

Halaman 114 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*), dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

- a. bahwa Penggugat jelas tidak dapat menyanggah eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat I mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat tidak lengkap penarikan sebagai pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- b. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila menunjuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Bahwa pada Akta Jual Beli tersebut tentunya ada subyek/pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Penjual bidang tanah (ic. Jana Bin Kepeng) dan Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, menurut Turut Tergugat I seharusnya Penggugat mengikutsertakan subyek/pihak yang terlibat dalam Akta Jual Beli tersebut di atas;
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. Nomor 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. Nomor 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I tentang "Eksepsi Kewenangan Absolut", dimana hal ini telah dipertimbangkan dan diputuskan

*Halaman 115 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



sebagaimana dalam Putusan Sela Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng, tanggal 21 Desember 2022 yang dalam amar putusan menyatakan menolak eksepsi Turut Tergugat I pada poin angka 1 (satu) tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I tentang “Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan / Atau Kabur (Obscuur Libel)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada poin huruf a sampai dengan poin huruf e dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah disebutkan Penggugat hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 dalam perkara ini, dan mengenai batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 155 dan batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 139 yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara ini telah disebutkan dengan jelas dalam gugatan Penggugat tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat adalah jelas dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I tentang “Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Pihak (Plurium Litis Consortium)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada poin huruf a sampai dengan poin huruf e dalam eksepsinya tersebut, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat untuk menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, dan apakah gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik Jana Bin Kepeng dan Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat I adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono) dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah seluas 8.230 M<sup>2</sup> diperoleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan Ricky Indrajan Trisnadi berdasarkan AJB No.2373/Legok/1994 Persil No.D4.D33 Blok 0.10

*Halaman 116 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir No.1434 RT.04/RW.04 Bid. No.155 terletak di Kelurahan Medang Kec. Legok (sekarang Kec. Pagedangan) Kab. Tangerang dan tanah seluas 1648 M<sup>2</sup> diperoleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan Jana Bin Kepeng berdasarkan AJB No.593/692/JB/IX/1991 Persil No.D4.S.34 Kohir No.1473 Blok 0.10 RT.04/ RW.04 Bid. No.139 terletak di Kelurahan Medang Kec. Legok (sekarang Kec. Pagedangan) Kab. Tangerang. Sehingga sangat layak dan patut menarik Ricky Indrajana Trisnadi dan Jana Bin Kepeng sebagai pihak dalam gugatan Penggugat agar terbuka secara terang benderang informasi terkait kejelasan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat;

Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli atas tanah seluas lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> yang diklaim Penggugat dalam gugatan dibuat dihadapan PPAT/Camat Legok dan objek yang disengketakan dalam gugatan Penggugat berada di wilayah hukum Kelurahan Medang sebagaimana yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya Posita huruf D maka Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono berpendapat, sudah sepatutnya Penggugat menarik PPAT/Camat Legok dan Lurah Kelurahan Medang sebagai Pihak dalam Gugatan Penggugat;

Oleh Karena dengan tidak diikutsertakannya Ricky Indrajana Trisnadi, Jana Bin Kepeng, PPAT/Camat Legok dan Lurah Kelurahan sebagai Pihak dalam gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sebagaimana yang disebutkan dalam:

## **Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Sip/1998 yang pada pokoknya menyatakan:**

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak didalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consortium)";*

## **Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya menyatakan:**

*"judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat";*

Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji

Halaman 117 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



menghibahkan kepada Tergugat I;

**Putusan Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan:**

*“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/ tidak lengkap”;*

**2. Gugatan Penggugat Prematur**

Bahwa dalam gugatan Penggugat posita huruf D tentang pokok perkara point 6 halaman 6, point 46 halaman 18, dan point 51 halaman 19, Penggugat menyatakan adanya pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;

Bahwa perbuatan Penggugat mengaitkan antara perbuatan melawan hukum dengan adalah suatu tindak pidana Pemalsuan perlu dibuktikan terlebih dahulu dengan Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;

Bahwa dikarenakan tidak adanya Putusan Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan adanya tindak pidana pemalsuan peta posisi tanah-tanah Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (prematur), oleh karena itu kiranya gugatan Penggugat patut dipertimbangkan untuk ditolak setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

**1. Identitas Turut Tergugat VI Tidak Jelas**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menggabungkan beberapa pihak yang tidak memiliki hubungan hukum satu dan lainnya yang seharusnya diajukan secara sendiri-sendiri karena masing-masing merupakan subyek hukum sendiri-sendiri dan kepentingan dalam pembelaanya juga sendiri-sendiri; serta Penggugat tidak menyebutkan identitas dari masing-masing pihak sebagai pemilik ruko secara jelas sebagaimana pihak lainnya dalam hal ini Turut Tergugat III, IV dan V, kami berpendapat hal tersebut merupakan kekeliruan yang mengakibatkan gugatan Penggugat dalam Perkara a quo menjadi tidak jelas;

**2. Objek Gugatan Tidak Jelas**

Bahwa dalam Posita huruf D point 1 Penggugat mengklaim sebagai

*Halaman 118 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*





Pemilik sah atas 13 bidang tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Legok hal tersebut berbeda dengan apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada point 10 bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan 9 (Sembilan) bidang tanah terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dan apa yang didalilkan Penggugat pada point 1 dan 9 tersebut berbeda dengan apa yang Penggugat kemukakan pada point 21 yang mana Penggugat mempersoalkan 2 bidang tanah yaitu tanah Bid.No.155 dan tanah Bid.No.139 oleh sebab itu Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono berpendapat terlihat jelas Penggugat ragu dan hanya mengira-ngira atau menduga-duga letak objek yang disengketakan dalam gugatan Penggugat tersebut. Sehingga akibat gugatan Penggugat Kabur dan tidak Jelas sangat layak dan patut gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) tentang "Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)" dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat untuk menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, dan apakah gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik Ricky Indrajana Trisnadi, Jana Bin Kepeng, PPAT/Camat Legok dan Lurah Kelurahan Medang sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya

*Halaman 119 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) tentang “Gugatan Penggugat Prematur” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya ada atau tidak adanya pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat oleh Tergugat dan Turut Tergugat I yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) tentang “Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada poin satu dan poin dua dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya pihak Penggugat telah menyebutkan identitas pihak Para Turut Tergugat VI tersebut adalah para pemilik Ruko di Times Square, dimana Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono yang ditarik sebagai Para Turut Tergugat VI hadir dipersidangan diwakili oleh Kuasanya, yaitu Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, demikian juga mengenai obyek gugatan dalam perkara ini, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah disebutkan Penggugat hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 dalam perkara ini, dan mengenai batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 155 dan batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 139 yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara ini telah disebutkan dengan jelas dalam gugatan Penggugat tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat adalah jelas dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Turut Tergugat VII dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## 1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM)

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), dengan uraian sebagai berikut:

Halaman 120 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## a. Tidak jelas mengenai IMB yang digugat

Dalam posita gugatan, Penggugat mengklaim Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan IMB yang diberikan kepada Tergugat, namun tidak jelas IMB yang dimaksud IMB nomor berapa??? Tanggal berapa??? Atas objek tanah yang mana saja??? Bangunan yang termuat dalam IMB seperti apa??? Sama sekali tidak diuraikan dalam gugatan aquo.

Hal ini menunjukkan dasar gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## b. Tidak jelas identitas Turut Tergugat VI

Bahwa dalam bagian identitas Turut Tergugat VI, termuat nama-nama subjek yang menjadi Turut Tergugat VI, namun tidak disebutkan secara jelas dan detail alamat tempat tinggal Para Turut Tergugat VI tersebut. Padahal untuk pihak yang lain yakni Tergugat dan Turut Tergugat lainnya, disebutkan dengan jelas alamatnya, namun berbeda dengan Turut Tergugat VI yang tidak disebutkan beralamat dimana;

Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## c. Tidak Jelas Posisi Tanah Penggugat yang sebenarnya

Dalam posita gugatan butir 7, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mendapat peta di Kantor Turut Tergugat I yang ternyata posisi tanah tanah Penggugat telah berubah dari posisi sebenarnya. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak dijelaskan yang dimaksud berubah itu dari posisi yang mana berubah ke posisi yang mana??? Letak posisi perubahan tanah Penggugat sama sekali tidak jelas karena tidak diuraikan;

Penggugat hanya menyatakan bahwa ke 13 bidang tanah Penggugat posisi di Kantor PBB berbeda dengan posisi di Kantor Turut Tergugat I, tapi tidak menguraikan dengan jelas letak tanah posisi awal dan posisi letak tanah sesudah berubah. Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## d. Tidak Jelas Bidang Tanah Penggugat, termasuk Objek Sengketa No. 139 dan No. 155

Halaman 121 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Bahwa dalam posita butir 1, Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah seluas kurang lebih 19.000 M2 yang terdiri dari 13 bidang tanah, namun dalam posita butir 10 Penggugat menyatakan berdasarkan notulen gelar kasus Penggugat hanya berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 bidang BUKAN 13 bidang seperti klaim awal Penggugat. Adapun bidang tanah yang dimaksud Penggugat diatas yakni yang 13 bidang tanah dan setelah gelar kasus yang ternyata hak Penggugat hanya 9 bidang tanah, tidak pernah diuraikan oleh Penggugat, hal ini menyebabkan kabur dan tidak jelasnya bidang tanah Penggugat yang memang merupakan hak Penggugat, apakah termasuk tanah objek sengketa yakni tanah bidang No. 139 dan tanah bidang No. 155 atau tidak???, sama sekali tidak diuraikan;

Hal ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**e. Tidak Jelas tentang Putusan Perkara Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng**

Dalam posita butir 20 halaman 9, Penggugat mendalilkan:

*“Bahwa salah satu dari 13 bidang tanah Penggugat yaitu bidang 141 sudah didaftarkan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dan sudah keluar Putusan dengan Nomor: 713/Pdt.G/2021/PN.Tng dalam putusan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, salah satu amar putusannya adalah “menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”.”*

Bahwa Tidak Jelas Putusan yang Penggugat uraikan, karena tidak jelas dan kabur terkait:

- Siapa saja Pihak-pihak dalam Perkara tersebut ???;
- Bagaimana duduk perkara/kasus posisi perkara tersebut ???;
- Objek tanah berada di mana ???;
- Apa alas hak dalam Perkara tersebut ???;
- Kapan tanggal Putusan dibacakan ???;
- Tidak Jelas apa amar Putusannya;
- Tidak jelas kaitan Putusan dengan Perkara a quo;
- Tidak Jelas apakah perkara sudah inkraacht atau masih proses;

Sama sekali tidak ada uraian yang jelas, hal ini menunjukkan dalil-dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Dari dan oleh karenanya gugatan aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Halaman 122 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



**f. Mencampur-adukkan perbuatan melawan hukum dengan dugaan tindak pidana**

Sebagaimana termuat dalam gugatan bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi jika dicermati banyak sekali dalil-dalil posita gugatan yang membahas tentang dugaan tindak pidana, seperti terlihat pada posita sebagai berikut:

- Butir 6 halaman 6 Penggugat menyatakan:

*“..... oleh karena dasar pembuatan HGB atas dasar melawan hukum yaitu dengan cara merekayasa posisi tanah Penggugat / memalsu peta tetapi tidak mendapat tanggapan sehingga Penggugat mengadukan permasalahan ini ke Komnas Ham.”*

- Butir 46 halaman 18 Penggugat menyatakan:

*“Bahwa tanah aquo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko Ruko dan Gerbang masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah aquo ditukar dengan tanah milik Tergugat berdasarkan peta di kantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah direkayasa/ dipalsu.”*

- Butir 51 halaman 19 Penggugat menyatakan:

*“Bahwa HGB No. 5080 th 2012 dan HGB No. 5081 th 2012 adalah berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak milik Tergugat tetapi fisiknya mengambil tanah milik Penggugat oleh karena peta di Kantor Turut Tergugat I telah direkayasa (dipalsu), hal ini akan Penggugat buktikan pada sidang pembuktian.”*

Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat dengan mencampur-adukkan dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum dengan dugaan tindak pidana menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena telah meletakkan dasar gugatan pada dalil-dalil yang belum terbukti kebenarannya dan BUKAN wewenang Majelis Hakim perkara a quo untuk menilai kebenaran dalil tersebut;

Dengan demikian menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas, karenanya gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**g. Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII**

Halaman 123 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, serta tidak didukung oleh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang kuat, karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait sengketa kepemilikan tanah, sedangkan tidak ada tindakan Turut Tergugat VII yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut, adapun IMB hanyalah Izin untuk mendirikan bangunan BUKAN Bukti kepemilikan Hak Atas Tanah. TERLEBIH dalam menerbitkan IMB dilakukan sesuai dengan prosedur terkait penerbitan IMB, melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan, karenanya Turut Tergugat VII tidak ada kaitan dengan sengketa kepemilikan tanah a quo;

Demikian juga baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat menunjukkan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat. Penggugat dalam huruf E tentang Kerugian Penggugat halaman 20 sampai dengan 21 butir 1 sampai dengan 4 dan Petitum butir 9 sampai dengan 13 hanya menyatakan agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara ditentukan bahwa:

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

Bahwa yang masuk dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mana dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan yang dilakukan tersebut melanggar hukum;
3. Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain;
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

Bahwa menurut Munir Fuady, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum menyatakan:

*"sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

*Halaman 124 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



1. Ada Suatu Perbuatan
2. Perbuatan itu Melawan Hukum
3. Ada Kesalahan dari Pelaku
4. Ada Kerugian Korban
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian”

Berdasarkan uraian diatas, menunjukkan tidak ada tindakan Turut Tergugat VII yang merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait kepemilikan tanah, sehingga tidak berdasar hukum dan sepatutnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima setidaknya-tidaknya sepanjang menyangkut Para Turut Tergugat, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan:

*“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”*

Bahwa Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya: “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (1997), halaman 17 menyatakan:

*“Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas”.*

Sesuai juga dengan Doktrin hukum yang menyatakan: Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil karena Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaaldle conclusie*). (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449). Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mengklaim memperoleh tanah obyek sengketa yakni tanah bidang No. 139 dan tanah bidang No. 155

*Halaman 125 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/692/Jb/IX/1991 dan Akta Jual Beli No. 2373/Legok/1994, namun dalam gugatan a quo, Penggugat tidak mengikutsertakan pihak Penjual tanah, *incasu* Jana Bin Kepeng dan Ricky Indrajana Trisnadi sebagai pihak dalam perkara a quo, yang jelas-jelas memiliki kaitan dengan dalil perolehan Penggugat atas tanah obyek sengketa berupa jual beli dan kerugian yang diklaim telah diderita Penggugat;

Bahwa sangat penting mengikutsertakan Penjual tanah kepada Penggugat untuk mendapatkan informasi dan kejelasan terkait tanah obyek sengketa, dimana dengan tidak diikutsertakannya Penjual tanah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak, sebagaimana beberapa Yurisprudensi berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1123 K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya berbunyi:

*"judex factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat."*

Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/Sip tanggal 13 Mei 1975, pada pokoknya menyatakan:

*"Bahwa seharusnya gugatan para penggugat ditujukan pula kepada orang lain. Karena gugatan ini tidka lengkap (yang digugat baru seorang), maka gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."*

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, pada pokoknya menyatakan:

*"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/ tidak lengkap."*

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1988, pada pokoknya menyatakan:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan, seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini*

Halaman 126 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



*tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consortium)."*

Dengan demikian jelas bahwa tidak diikutsertakannya Jana Bin Kepeng dan Ricky Indrajana Trisnadi selaku Penjual tanah kepada Penggugat sebagai pihak dalam perkara a quo, menunjukkan gugatan a quo kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*), karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

*"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima."*

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976, menyatakan:

*"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".*

### 3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)

Bahwa dalam posita butir 6, 46 dan 51, Penggugat mendalilkan tentang adanya pemalsuan dengan uraian sebagai berikut:

a. Butir 6 halaman 6 Penggugat menyatakan:

*"..... oleh karena dasar pembuatan HGB atas dasar melawan hukum yaitu dengan cara merekayasa posisi tanah Penggugat / memalsu peta tetapi tidak mendapat tanggapan sehingga Penggugat mengadakan permasalahan ini ke Komnas Ham."*

b. Butir 46 halaman 18 Penggugat menyatakan:

*"Bahwa tanah aquo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko Ruko dan Gerbang masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah aquo ditukar dengan tanah milik Tergugat berdasarkan peta di kantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah direkayasa/dipalsu."*

c. Butir 51 halaman 19 Penggugat menyatakan:

*"Bahwa HGB No. 5080 th 2012 dan HGB No. 5081 th 2012 adalah berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak milik Tergugat tetapi fisiknya mengambil tanah milik Penggugat oleh karena peta di Kantor Turut Tergugat I telah direkayasa (dipalsu), hal ini akan Penggugat buktikan pada sidang pembuktian."*

Halaman 127 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Bahwa Penggugat mengkaitkan perbuatan melawan hukum yang merupakan pokok gugatan dengan adanya pemalsuan, sedangkan belum ada Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap menyatakan TERBUKTI secara sah dan meyakinkan adanya PEMALSUAN sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo Penggugat selalu mengkaitkan tindakan perbuatan melawan hukum dengan tindakan pemalsuan yang belum terbukti kebenarannya, maka untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat tentang pemalsuan tersebut harus dibuktikan dengan adanya Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa sebelum adanya Putusan Pidana berkekuatan hukum tetap yang MEMBUKTIKAN tentang adanya Pemalsuan sebagaimana dalil Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut belum waktunya diajukan/terlampau dini/*Prematur*, oleh karenanya maka beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND)**

Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum oleh karena tidak ada hubungan, kaitan dan relevansinya antara Turut Tergugat VII dengan sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi pokok perkara a quo. *Dus* karenanya, tidak ada hubungan hukum apalagi perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat VII, maka tidak berdasar hukum Penggugat menggugat Turut Tergugat VII.

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”*

Dengan demikian tidak berdasar dan tidak beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan a quo terhadap Turut Tergugat VII sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat VII tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat VII tentang “Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Exceptio Obscurium Lebellum)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada poin huruf a sampai dengan poin





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf g dalam eksepsinya tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap alasan pada poin a, yaitu “Tidak jelas mengenai IMB yang digugat”, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya ada atau tidak adanya penerbitan IMB oleh Turut Tergugat VII tersebut, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;
- Bahwa terhadap alasan pada poin b, yaitu “Tidak jelas identitas Turut Tergugat VI”, bahwa pihak Penggugat telah menyebutkan identitas pihak Para Turut Tergugat VI tersebut adalah para pemilik Ruko di Times Square, dimana Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono yang ditarik sebagai Para Turut Tergugat VI hadir dipersidangan diwakili oleh Kuasanya, yaitu Dr. Jamin Ginting, S.H.,M.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, dengan demikian gugatan Penggugat adalah jelas dan tidak kabur;
- Bahwa terhadap alasan pada poin c, yaitu “Tidak jelas posisi tanah Penggugat yang sebenarnya” dan alasan pada poin d, yaitu “Tidak jelas bidang tanah Penggugat, termasuk obyek sengketa Nomor 139 dan Nomor 155”, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah disebutkan Penggugat hanya mempersoalkan 2 (dua) bidang tanah saja, yaitu Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 dalam perkara ini, dan mengenai batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 155 dan batas-batas dari Tanah Bidang Nomor 139 yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara ini telah disebutkan dengan jelas dalam gugatan Penggugat tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat adalah jelas dan tidak kabur;
- Bahwa terhadap alasan pada poin e, yaitu “Tidak jelas tentang Putusan Perkara Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng”, bahwa dalam hal ini Penggugat menunjukan bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat terhadap kepemilikan atas Tanah Bidang Nomor 141, dan telah diputus sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng tersebut, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut adalah jelas dan tidak kabur;
- Bahwa terhadap alasan pada poin f, yaitu “Mencampur adukan perbuatan melawan hukum dengan dugaan tindak pidana”, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya ada atau tidak adanya pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat oleh

Halaman 129 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Tergugat dan Turut Tergugat I yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

- Bahwa terhadap alasan pada poin g, yaitu “Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII”, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum, dan apakah Turut Tergugat VII melakukan perbuatan melawan hukum dalam kaitannya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat VII tentang “Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat untuk menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, dan apakah gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik Jana Bin Kepeng dan Ricky Indrajana Trisnadi sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat VII tentang “Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur (Exceptio Dilatoria)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwasannya ada atau tidak adanya pemalsuan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat oleh Tergugat dan Turut Tergugat I yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat VII tentang “Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (Exceptio Onrechtmatig Of Ongegrond)” dengan alasan sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsinya tersebut, bahwa setelah memperhatikan isi gugatan Penggugat tersebut, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum, dan apakah Turut Tergugat VII mempunyai hubungan hukum atau tidak dengan sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka hal ini akan dibuktikan dalam pembuktian pada pokok perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat VII adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak pula datang menghadap Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut berturut-turut pada tanggal 31 Maret 2022, tanggal 11 Mei 2022 dan tanggal 20 Juni 2022, bahwa ketidak hadirannya Turut Tergugat II dipersidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Turut Tergugat II dianggap tidak mengajukan bantahannya;

Menimbang, bahwa Claudia Sepviani (Turut Tergugat VI) tidak hadir dan tidak pula datang menghadap Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut berturut-turut pada tanggal 31 Maret 2022 dan tanggal 29 April 2022, bahwa ketidak hadirannya Claudia Sepviani (Turut Tergugat VI) dipersidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Claudia Sepviani (Turut Tergugat VI) dianggap tidak mengajukan bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu meter persegi), terdiri dari 13 (tiga belas) bidang tanah, terletak di Blok 010 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Legok berasal dari tanah milik adat;
- Bahwa sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat pada saat ini secara fisik telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum. Tergugat menguasai, menggunakan dan membangun di atas tanah Penggugat berdasarkan Ijin Lokasi/Site Plan Nomor: 652.2/212-RT DRT/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05083 Tahun 2012, Nomor: 05080 Tahun 2012, Nomor: 05081 Tahun 2012 secara tidak sah dan melawan hukum. Tergugat belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik Penggugat;
- Bahwa pada Tahun 2010, Tergugat sesungguhnya pernah menawarkan pembayaran kepada Penggugat atas tanah yang dikuasai

Halaman 131 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Tergugat dimaksud, namun harganya tidak sesuai dengan harga pasaran pada saat itu, dengan menentukan harga tanah secara sepihak. Adapun penawaran harga tanahnya sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasar yang seharusnya atau harga yang tidak dikehendaki Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat secara jelas mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut memang milik Penggugat. Bahkan pada Tahun 2011 Tergugat yang diwakili oleh Bapak Harry (Karyawan PT Paramount) pernah datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan tanah-tanah milik Penggugat, tapi tidak ada kecocokan harga;

- Bahwa sehubungan dengan gugatan pokok maka Penggugat dalam perkara a quo ini tidak mempermasalahkan klaim 13 (tiga belas) bidang sebagaimana yang dimaksud point (2) dan Point (21) secara keseluruhan. Akan tetapi dalam perkara gugatan ini Penggugat hanya mempersoalkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah Bid.No.155 dan tanah Bid.No.139 adapun tanah-tanah tersebut adalah:

- 1). Tanah seluas 8230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), yaitu yang diperoleh sebagai bukti kepemilikan dari proses jual beli antara Penggugat dengan Ricky Indrajana Trisnadi dengan AJB No.2373/Legok/1994 Persil No.D4.D33 Blok 0.10 Kohir No.1434 RT.04/RW.04 Bid.No.155 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris.

Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris.

Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri / PT Batik Keris.

Sebelah Barat : Tanah milik Dewi.

Batas-batas tanah bidang 155 sesudah dikuasai dan dibangun ruko-ruko oleh Tergugat.

Sebelah Utara : Tanah kosong milik Tergugat.

Sebelah Timur : Jalan Boulevard Gatot Subroto dan Ruko Times Square Alicante.

Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik Tergugat.

Sebelah Barat : Jalan Boulevard Gatot Subroto dan Ruko Alicante Boulevard.

- 2). Tanah seluas 1648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), jual beli antara Penggugat dengan Jana Bin Kepeng dengan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 Persil D4.S.34 Kohir No.1473 Blok 0.10

Halaman 132 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

RT.04/RW.04 Bid.No.139 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan) Kabupaten Tangerang dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah sawah kepunyaan Enung.

Sebelah Timur : Tanah kepunyaan PT Batik Keris.

Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Arsad.

Sebelah Barat : Tanah kepunyaan PT Batik Keris;

Batas-batas tanah bidang 139 sesudah dikuasai dan dibangun gerbang masuk perumahan Alicante dan ruko oleh Tergugat.

Sebelah Utara : Jalan masuk perumahan.

Sebelah Timur : Ruko Alicante Boulevard dan Parkir mobil.

Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto.

Sebelah Barat : Taman.

Terhadap tanah-tanah Penggugat lainnya yang juga dikuasai Tergugat akan Penggugat ajukan upaya hukum untuk memperoleh keadilan secara terpisah pada permohonan gugatan lainnya di Pengadilan Negeri Kelas IA;

- Bahwa tanah Penggugat seluas 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil D4.D.33 Blok 0.10 Kohir No.1434 No.Bid.155 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli No.2373/Legok/1994. Pada saat Penggugat membeli tanah a quo ini merupakan daratan yang penuh pohon rambutan dan tinggi tanah a quo saat itu dari Jalan Raya Boulevard yang sekarang sekitar 3,5 Meter;
- Bahwa tiba-tiba pada bulan Juni tahun 2012 secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat mengupas, menggusur dan meratakan tanah milik Penggugat yang berasal dari tanah adat Kohir 1434 dan Kohir 1473 kemudian Tergugat membangun Jalan Boulevard dan ruko-ruko diatas tanah Penggugat hanya berdasarkan izin lokasi/site plan Nomor: 652.2/212-RT DRT/2012 Tertanggal 9 Agustus 2012 dari Bupati Tangerang. Kemudian ruko-ruko tersebut dijual ke Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan ke Para Turut Tergugat VI. Padahal Tergugat belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik Penggugat;
- Bahwa sebagian dari Ruko Times Square juga dibangun diatas tanah Penggugat bidang 155 (Kohir No.1434) dan Ruko-Ruko Times Square adalah seperti pertokoan Plaza atas nama Paramount Land (Tergugat);

Halaman 133 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Penggugat seluas 1.648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di persil D4.S.34 Blok 0.10 Kohir No.1473 RT.04 RW.04 No.Bid.139 terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang Penggugat peroleh berdasarkan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 tanah ini merupakan sawah darat (sawah kering) tiba-tiba pada bulan Juni tahun 2012 dikuasai Tergugat dengan membangun gerbang Alicante dan 3 buah ruko disebelahnya dan sudah dijual ke pihak ketiga, yaitu dijual kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa Tergugat secara tanpa hak dan sewenang-wenang telah membangun Jalan Boulevard dan membangun kurang lebih atau sekitar 21 buah ruko diatas tanah a quo (Tanah Bidang No.155) dan membangun gerbang masuk perumahan Alicante dan 3 ruko disebelahnya diatas tanah a quo (Tanah Bidang No.139), hal ini merupakan tindakan yang merampas hak milik orang lain tanpa hak dan melanggar hak azasi manusia oleh karenanya merupakan bentuk pelanggaran dan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu dengan tanpa hak dan melawan hukum melakukan rekayasa peta posisi tanah a quo kemudian melakukan pendaftaran tanah sampai dengan terbitnya HGB diatas ke 2 bidang tanah a quo (Tanah Bidang No.155 dan Tanah Bidang No.139);  
Tanpa sepengetahuan Penggugat tanah bidang 155 (Kohir 1434) dimasukkan ke dalam surat ukur No.146/12 kemudian didaftarkan ke dalam HGB Global No.5081 atas nama Tergugat;  
Tanah a quo bidang 139 (Kohir 1473) dimasukkan ke dalam surat ukur No.145/12 kemudian didaftarkan ke dalam HGB Global No.5080;
- Bahwa tanah a quo bidang 155 dan bidang 139 yang sebenarnya sudah dibangun Ruko-Ruko dan Gerbang Masuk Perumahan Alicante oleh Tergugat kemudian tanah a quo ditukar dengan tanah milik Tergugat berdasarkan peta dikantor BPN Kabupaten (Turut Tergugat I) yang sudah direkayasa/dipalsu;
- Bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu (Turut Tergugat VII), telah melakukan tindakan melawan hukum dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat tanpa memeriksa secara teliti Riwayat perolehan SHGB milik Tergugat. Seharusnya dalam pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disesuaikan juga dengan peta Dispenda;

Halaman 134 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mengadakan perbuatan Tergugat dengan Surat Nomor: 01/VI/ 2012 tertanggal 25 Juni 2012, perihal Perlindungan Hukum dan Surat Pengaduan tertanggal 5 Juli 2012 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Bangunan (HGB) atas nama PT Paramount Serpong. Pengaduan mana telah tercatat atau diregistrasi di Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten berdasarkan Pengaduan Nomor LP/01/VII/PPSK/2012 tanggal 16 Juli 2012;
- Bahwa hasil gelar kasus oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012 telah jelas memerintahkan untuk dilakukan pengukuran ulang dan Penggugat sudah memenuhi kewajibannya membayar biaya pengukuran, namun proses penerbitan Sertipikat HGB di atas tanah a quo atas nama Tergugat tetap dilanjutkan;
- Bahwa Bupati Tangerang telah pula meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 590/3197-HUK/2012 tertanggal 07 November 2012 dan Nomor: 5941/3557-HUK tanpa tanggal Desember 2012 untuk melakukan pengukuran ulang guna mengetahui letak posisi tanah termasuk tanah a quo Tanah Bidang No.155 dan Tanah Bidang No.139 namun hal ini tidak bisa dilakukan karena ada penghalangan dari Satpam Tergugat;
- Bahwa Ombudsman sudah mengeluarkan rekomendasi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN RI dengan No.0140/KLA/0338 /2014/BS.02/TIM V/IV/2015 Perihal: Permohonan Pembatalan atas nama PT Paramount Interprise International yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
- Bahwa Penggugat sudah mendapatkan disposisi dari Menteri Agraria, agar semua tanah Penggugat, termasuk tanah a quo diukur dan dipetakan dalam peta Turut Tergugat I dan HGB diatas tanah Penggugat agar dibatalkan karena belum clean and clear tetapi pada saat pelaksanaan pengukuran pada tanggal 25 Oktober 2015 (dihalang halangi oleh satpam dan orang bayaran Tergugat padahal pada saat pengukuran disaksikan oleh pihak Ombudsman. Bahkan sempat terjadi pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa berdasarkan hasil pengecekan Akta Jual Beli yang disampaikan oleh Camat Legok, Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 597/2/193-Kec.Lgk/2021 tanggal 21 April 2021 kepada Penggugat telah menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengecekan di buku register PPATS

Halaman 135 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Kecamatan Legok, terdapat 12 (dua belas) berkas Akta Jual Beli yang nama-namanya tercantum dari angka 1 (satu) sampai 12 (dua belas) benar tercatat Dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok, termasuk tanah a quo (bidang tanah 155 dan bidang tanah 139) yakni yang diperoleh dari penjual tanah bidang 155 bernama Ricky Indrajana Trisnadi dengan AJB No.2373/Legok/1994 dan penjual tanah bidang 139 bernama Jana Bin Kepeng dengan AJB No.593/692/Jb/IX/1991;

- Bahwa Penggugat secara aktif telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas ke 2 bidang tanah a quo sampai saat ini yaitu bidang 155 dengan NOP:36.19.041.00.7.010-01550 dan bidang 139 dengan NOP:36.19.041.007.010-0139 bahkan surat SPPT - PBB diatas tanah a quo sejak membeli sampai dengan sekarang ini juga masih tercatat atas nama Penggugat. Dengan demikian peta bidang tanah milik Penggugat jelas tercatat dan terdata pada Kantor Pajak Kabupaten Tangerang;
- Bahwa tanah Penggugat seluas lebih kurang 8.230 M<sup>2</sup> (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil No. D4.D.33 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1434 Bid.No.155 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang, tanah dimaksud diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor:2373/Legok/1994 dan tanah seluas 1648M<sup>2</sup> yang terletak di Persil No.D4./34 Blok: 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1473 Bid.No139 Penggugat peroleh berdasarkan AJB No.593/692/Jb/IX/1991 sehingga Penggugat mohon agar Tergugat untuk menyerahkan areal tanah tersebut tanpa syarat apapun, karena tanah tersebut secara sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Tergugat menolak dengan tegas dalil posita angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat pada saat ini secara fisik telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum, Tergugat menguasai, menggunakan dan membangun diatas tanah Penggugat berdasarkan ijin Lokasi/Site Plan Nomor : 652.2/212-RT.DRT/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 dan Sertipikat HGB No. 05083 tahun 2012, Nomor : 05080 tahun 2012, Nomor : 05081 tahun 2012 secara tidak sah dan melawan hukum Tergugat tidak pernah sama sekali menguasai, menggunakan apalagi membangun diatas tanah Penggugat

Halaman 136 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

berdasarkan ijin Lokasi/Site Plan Nomor : 652.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012;

Cluster Alicante dibangun diatas tanah milik Tergugat sendiri seluas 177.727 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Rencana Tapak (Site Plan) yang disahkan oleh Bupati Tangerang Nomor: 653.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan tanah-tanah milik Penggugat yang berada dalam Cluster Alicante sampai saat ini masih ada dan utuh sebagaimana adanya tidak kurang suatu apapun; Untuk ini, Tergugat Mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya tersebut bahwa tanah-tanah milik Penggugat dikuasai, digunakan dan dibangun oleh Tergugat;

- Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 3 posita gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat telah bertindak sewenang-wenang tanpa alas hak dan melanggar hak dan melanggar hak asasi manusia yakni pada bulan Juni 2012 mengusur dan menggunakan bidang fisik tanah milik Penggugat secara melawan hukum, karena dipergunakan untuk dijual kepada pihak konsumen atau pihak lain tanpa hak, bahwa asli bidang tanah Penggugat telah dibangun Jalan Raya Boulevard, Rumah-Rumah mewah dan Ruko-Ruko yang diatas tanah milik Penggugat selanjutnya tanpa merasa bersalah dijual kepada pihak lain seolah-olah tanah miliknya sendiri, oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali;

Dalil Penggugat ini tidak benar sama sekali tanah-tanah yang dibangun Rumah-Rumah dan Ruko-Ruko maupun Jalan Raya Boulevard, semuanya dibangun diatas tanah milik Tergugat sendiri dan sama sekali tidak menyentuh sedikit pun juga tanah milik Penggugat;

Untuk ini, kembali Tergugat Mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya tersebut;

- Tergugat juga menolak dengan tegas dan keras dalil angka 4 posita gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat bersama Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan rekayasa peta posisi tanah-tanah milik Penggugat, kemudian berdasarkan peta yang sudah direkayasa tersebut Tergugat mengajukan permohonan HGB atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I, akan tetapi Gambar Ukur HGBnya mengambil fisik tanah milik Penggugat;

Dalil Penggugat ini Tidak Benar sama sekali;

Penggugat dapat menyatakan hal yang demikian karena Penggugat mendasarkan asumsinya pada Peta Bidang tanah-tanah milik Penggugat

Halaman 137 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

yang dibuat diatas Peta Bidang tanah-tanah yang ada pada Kantor PBB, sedangkan letak tanah Tergugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan dengan sistem koordinat nasional dalam menentukan titik koordinat letak tanah;

Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan serta peraturan Bersama Menteri Keuangan Dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, Kantor PBB hanya berwenang untuk menagih Pajak antara lain Pajak atas tanah, sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, BAB II mengenai Pengukuran dan Pemetaan, yang berwenang untuk menentukan titik koordinat letak tanah adalah Badan Pertanahan Nasional; Penggugat sendiri dalam dalil angka 10 posita gugatannya yang mengacu pada Notulen Rapat Gelar Kasus Nomor : 10/XI/2012/PPSKP tertanggal 06 Agustus 2012 dengan kesimpulan Gelar Kasus adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan bukti autentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan PPAT/CAMAT Legok Drs. H. Daryanto disimpulkan bahwa Penggugat berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diakui Tergugat belum dibebaskan ;
- b. Bahwa untuk memastikan letak fisik tanah dimaksud perlu dilakukan pengukuran dengan mengajukan permohonan secara langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Turut Tergugat I;
- c. Bahwa pihak Tergugat harus mempersilahkan/memberikan ruang kepada Turut Tergugat I, untuk melakukan pengukuran yang diajukan Penggugat;
- d. Setelah selesai pengukuran, hasilnya akan dilaksanakan Gelar Kasus kembali untuk dapat diketahui dan mencari solusi penyelesaiannya; Telah membuktikan bahwa Penggugat sendiri telah mengakui bahwa yang berwenang untuk memastikan letak fisik tanah adalah Kantor Pertanahan (l.c. Turut Tergugat I) dan Bukan Kantor PBB;

Halaman 138 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

- Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 5 posita Penggugat terkait Surat Keterangan No.593/23/-Kel.Mdn. yang dikeluarkan Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos.,MM., pada tanggal 20 September 2012 yang menyatakan tanah-tanah Penggugat telah berubah fisik akibat perbuatan Tergugat;

Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos.,MM., sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat keterangan seperti yang diminta oleh Penggugat untuk menerangkan bahwa tanah-tanah Penggugat telah berubah fisik akibat perbuatan Tergugat;

Atas Surat Keterangan yang telah dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Medang Sugani, S.Sos.,MM., yang berisikan keterangan palsu tersebut dan telah digunakan oleh Penggugat sebagai bukti dalam perkara terdahulu telah Tergugat laporkan kepada Kepolisian Republik Indonesia atas dugaan adanya tindak pidana Pasal 263 KUHP Tentang adanya pemalsuan surat atas atas isi Surat Keterangan No.593/23/-Kel.Mdn. yang jelas telah sangat merugikan Tergugat karena isi dari Surat Keterangan tersebut sama sekali tidak benar;

- Menanggapi dalil angka 6 posita Gugatan Penggugat, menurut Tergugat hal itu merupakan hak Penggugat berkirim surat kemanapun yang Penggugat mau sepanjang yang dianggap relevan oleh Penggugat, namun anehnya Penggugat tidak melaporkan kepada Pihak Kepolisian mengenai adanya Rekayasa/Pemalsuan peta posisi tanah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I;
  - Tergugat juga menolak dengan tegas dalil angka 7, 42, 45, 46 dan 47 posita Gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat merubah Peta Lokasi Tanah, sehingga terdapat perbedaan antara Peta Lokasi Tanah yang dibuat oleh Kantor PBB dengan Peta Lokasi Tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat I, Peta Ricikan yang dibuat oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Tangerang hanya sekedar untuk penarikan Pajak Bumi dan Bangunan yang dibuat tanpa ada pengukuran yang akurat, sedangkan Peta yang dimiliki PT Paramount Enterprise International dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang adalah Peta yang diterbitkan berdasarkan pengukuran tanah yang akurat sesuai bukti kepemilikan dan penguasaan fisik tanahnya dan Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan satu-satunya Instansi yang berwenang untuk mengeluarkan Surat Ukur atas sebidang tanah berdasarkan titik koordinat letak tanah;
- Oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali, melulu hanya didasarkan pada jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk dari

Halaman 139 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



Penggugat belaka terhadap Tergugat dan jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk Peggugat yang sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum tersebut, sudah sepatutnyalah apabila dikesampingkan oleh Pengadilan ini;

- Tergugat menolak dengan tegas dalil Peggugat angka 12 posita gugatan Peggugat, selain dalil Peggugat yang sangat tidak jelas hanya dengan menyebutkan *"bahwa pada tahun 2010, Tergugat sesungguhnya pernah menawarkan kepada Peggugat atas tanah yang dikuasai Tergugat dimaksud, namun harganya tidak sesuai dengan harga pasaran saat itu ....dst"*.

Dalil Peggugat tersebut sangat tidak jelas dan menimbulkan salah penafsiran yang sangat merugikan Tergugat dalam perkara a quo karena Peggugat tidak menjelaskan tanah Peggugat yang mana yang telah dikuasai Tergugat?. Sekali lagi perlu Tergugat tegaskan dan sampaikan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah-tanah milik Peggugat apalagi secara melawan hukum;

- Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 22 s/d angka 36 gugatan Peggugat karena dalil Peggugat tersebut tidak benar sama sekali, melulu hanya didasarkan pada jalan pemikiran yang negatif yang tidak berdasar dari Peggugat belaka terhadap Tergugat, Tergugat tegaskan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang sah dan bersertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05080/MEDANG Tahun 2012, Nomor: 05081/MEDANG Tahun 2012 atas nama Tergugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, baik fisik tanahnya maupun surat-surat kepemilikan tanahnya berada dibawah penguasaan Tergugat, termasuk surat-surat pembayaran PBBnya; Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Peggugat, karena tanah yang dikuasai dan dilakukan pembangunan diatasnya adalah sepenuhnya milik Tergugat dan menurut hukum sama sekali tidak ada larangan bagi pemilik tanah untuk membangun diatas tanah miliknya sendiri;
- Mengenai dalil-dalil posita gugatan Peggugat pada angka-angka yang berkaitan dengan KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI, Tergugat memandang tidak perlu untuk menanggapi lebih lanjut, oleh karena menurut hemat Tergugat dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini oleh Peggugat, maka hal-hal yang berkaitan dengan pengaduan kepada KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI sudah tidak ada relevansinya lagi untuk dipersoalkan disini;

Halaman 140 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat I membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan posita gugatan Penggugat adalah tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT.04/RW.04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/ 1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa posita gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan sebagian nomor asli bidang tanah Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi bidang baru dengan cara merubah peta lokasi tanah, sehingga terdapat perbedaan antara peta lokasi tanah yang dikeluarkan kantor PBB dengan peta lokasi tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat I, dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
  - a. bahwa seharusnya Penggugat dapat menyebutkan bidang tanah mana yang menurut Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi baru dengan cara merubah peta lokasi tanah;
  - b. bahwa karena Penggugat tidak menyebutkan bidang tanah yang telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, tentunya hal ini akan menyulitkan Turut Tergugat I untuk dapat menyajikan datanya;
- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran kepada Turut Tergugat I, namun tidak terlaksananya kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud, dengan ini Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran tanahnya kepada Turut Tergugat I tanggal 04 Oktober 2012;
  - b. Bahwa biaya yang dibayarkan oleh Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
  - c. Bahwa tidak terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa posita gugatan Penggugat pada intinya Penggugat mendalilkan telah

Halaman 141 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaporkan Turut Tergugat I kepada Ombudsman RI. dan Komisi Nasional Hak Manusia (Komnas HAM), dengan ini Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa belum terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat;
  - b. Bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, laporan dimaksud sudah tidak ada relevansinya lagi, karena telah menjadi ranah hukum;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat adalah sungguh dalil yang sesat dan dalil yang mengada-ngada;
  - Bahwa untuk membuktikan bahwa Tergugat dan Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana merekayasa dan memalsukan peta sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI, Penggugat haruslah menyertakan bukti berupa Putusan Pidana Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;
    - a. Bahwa sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap MARI No. 1974 K/PDT/2001, tanggal 29 September 2003, yang berbunyi:  
*"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah, harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan."*

Bahwa tidak adanya Putusan Pidana Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat, maka Penggugat tidak dapat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah merekayasa dan memalsukan peta posisi tanah-tanah yang diakui milik Penggugat sehingga dalil gugatan Penggugat merupakan gugatan yang belum waktunya (*premature*);

Halaman 142 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono) membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono menolak dengan tegas pernyataan Penggugat perihal Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono membeli tanah dan bangunan ruko dalam perkara a quo dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono dengan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa untuk sah nya perjanjian, diperlukan empat syarat:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat harus didasarkan tanpa adanya cacat kehendak. Yang dimaksud dengan tanpa adanya cacat kehendak adalah kesepakatan itu didasarkan pada kerelaan dimana kesepakatan itu tidak atas penipuan, kekhilafan ataupun paksaan. Kesepakatan (*toestemming*) harus memiliki unsur:

- *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan; dan
- *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. (Gamal Komando Handri Raharjo, S.H.; 2009)

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Para pihak yang terlibat dalam kesepakatan haruslah merupakan subyek hukum yang memenuhi syarat dan memiliki kewenangan untuk bertindak menurut hukum (R. Soeroso, ;1999) yang termasuk tidak cakap secara hukum adalah:

- Sehat Pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan);
- Dewasa (terdapat pengaturan berbeda mengenai syarat dewasa);

Halaman 143 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





- Tidak dilarang oleh Undang-Undang;

c. Suatu hal tertentu;

Diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan 1334 KUHPerdara, Obyek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut menurut Badruzaman (2006):

- Obyek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat diperhitungkan;

- Obyek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi obyek perjanjian);

d. Suatu sebab yang halal;

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan atau ketertiban umum.

• Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono menolak dengan tegas pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

• Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono adalah Seorang pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum sebagaimana yang disebutkan dalam:

Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya berbunyi:

*"Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".*

• Bahwa terhadap pembeli beriktikad baik, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 4 yang pada pokoknya memberikan pedoman agar seseorang pembeli memiliki iktikad baik maka harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan;



b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan;

- Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono menolak dengan tegas permohonan Penggugat untuk menyerahkan areal tanah yang di atasnya telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono dengan Tergugat tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun karena obyek perkara a quo yang di klaim oleh Penggugat milik Penggugat tersebut masih perlu dibuktikan kebenarannya dikarenakan masih terdapat kerancuan dalam penentuan titik lokasi sebagaimana masih terdapat beberapa bangunan lain yang tidak disebutkan oleh Penggugat sebagai perkara a quo;
- Bahwa oleh karena Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono telah memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik, maka tanah dan bangunan ruko yang sudah dibeli oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono (Pembeli beriktikad baik) tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun hal ini sesuai dengan: Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dalam Hasil Rapat Kamar Perdata pada butir IX dinyatakan bahwa:

*“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”.*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat VII membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat butir IV huruf B tentang Kedudukan Hukum Turut Tergugat VII, halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat VII adalah Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah instansi Pemerintah yang bertanggungjawab dalam proses penerbitan IMB, dimana IMB tersebut seharusnya tidak berhak diberikan pada Tergugat karena tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimaksud yaitu bidang No. 139 dan bidang No. 155 merupakan milik Penggugat;

Keliru dan Tidak Berdasar Hukum dalil Penggugat tersebut, hal ini karena pemberian IMB tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan Sertipikat sebagai alas hak kepemilikan. Antara IMB dan Sertipikat merupakan dokumen yang berbeda dalam membuktikan sesuatu. *Incasu* IMB bukanlah surat kepemilikan hak atas tanah, melainkan membuktikan tentang keabsahan bangunan. IMB ini hanya merupakan satu syarat suatu bangunan dan izin bagi pemilik bangunan untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, maupun merawat bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;

Bahwa diterbitkannya IMB Tergugat dilakukan setelah dipenuhinya syarat-syarat dan prosedur yang harus dilengkapi salah satunya Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana dalam mengajukan permohonan IMB tersebut, Tergugat telah memenuhi syarat-syarat penerbitan IMB dan telah menempuh prosedur hukum (*due process of law*) karenanya penerbitan IMB Tergugat sah secara hukum;

Lagipula pokok gugatan Penggugat adalah sengketa kepemilikan tanah, dimana sengketa kepemilikan tanah a quo tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat VII dan tidak ada hubungannya dengan IMB/PBG. Adapun dokumen Sertipikat Tergugat, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA);

Sedangkan Girik/Petuk Pajak bukanlah tanda bukti hak atas tanah, melainkan hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 0234 K/ PDT/ 1992 yang menyatakan:

*“Bahwa Buku Letter C Desa bukan merupakan Bukti Hak Milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”.*

- Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat butir 57 huruf D tentang Pokok Perkara, halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan Izin

Halaman 146 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Tergugat diatas tanah Penggugat tanpa memeriksa secara teliti riwayat perolehan SHGB milik Tergugat. Seharusnya dalam pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disesuaikan juga dengan peta Dispenda;

KELIRU dan tidak berdasar hukum dalil-dalil Penggugat tersebut, hal ini karena setelah dipenuhinya syarat-syarat penerbitan IMB, ic. salah satunya SHGB Tergugat, maka tidak beralasan bagi Turut Tergugat VII untuk menghambat dan tidak menerbitkan IMB dimaksud;

Bahwa Turut Tergugat VII tidak ada kaitan dengan sengketa kepemilikan tanah Penggugat dan tidak ada keharusan untuk menyesuaikan dengan peta Dispenda serta untuk meneliti riwayat perolehan tanah, dimana penelitian riwayat perolehan tanah merupakan proses dalam penerbitan SHGB yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan), BUKAN kewenangan Turut Tergugat VII serta tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat VII;

Bahwa oleh karena penerbitan IMB Tergugat telah melalui prosedur hukum (*due process of law*), maka tidak ada perbuatan melawan hukum Turut Tergugat VII, karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

- Bahwa Turut Tergugat VII menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat butir 8 halaman 22 yang memohon menyatakan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat VII uraikan, tidak ada relevansinya antara IMB dengan sengketa kepemilikan tanah objek sengketa a quo, Maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat VII kepada Penggugat, dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat VII tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan:

*“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”*

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, maka pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-50, dan

Halaman 147 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



2 (dua) orang saksi, yaitu saksi H. Encu Sukirman, saksi H. Salawi dan Ahli Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H.M.Kn, sedangkan pihak Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-33, dan 4 (empat) orang saksi, yaitu saksi Maat Ikun, saksi Jamsari, saksi Maman Nurahman, saksi Ansori dan Ahli Dr. ling R. Sodikin Arifin, S.H., C.N., M.H., M.Kn, pihak Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT-I.1 sampai dengan TT-I.10, pihak Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT.III-1 sampai dengan TT.III-4, Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT.IV-1 dan TT.IV-2, Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT.V-1 sampai dengan TT.V-4, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT.VI- sampai dengan TT.VI-16, pihak Turut Tergugat VII untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda TT.VII-1 dan TT.VII-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut diatas sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil para pihak dalam perkara ini, serta terhadap alat bukti surat yang berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara a quo, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa (obyek sengketa), maka tanah sengketa (obyek sengketa) dalam perkara ini, yaitu:

- a. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm$  6.222 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 155), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat;
  - Sebelah Timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko No.81617 dan Ruko No.81618);
  - Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto;

Halaman 148 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A No.68);
- b. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm$  1648 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 139), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Alicante Raya (dengan Rumah No.2 terkena batas 40 cm);
  - Sebelah Timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B No.38, Ruko Blok B No.39 dan bagian belakang Ruko Blok B No.50);
  - Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto;
  - Sebelah Barat : Taman depan Gerbang Cluster Alicante;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

- Apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) yang diperoleh berdasarkan jual beli dengan Ricky Indrajana Trisnadi atas sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) dan berdasarkan jual beli dengan Jana Bin Kepeng atas sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139);
- Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat telah membangun Jalan Boulevard dan Ruko-Ruko diatas tanah sengketa (obyek sengketa) seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan tanah sengketa (obyek sengketa) seluas 1.648 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Penggugat tanpa melakukan pembayaran ganti rugi atau pembebasan tanah kepada Penggugat, kemudian Ruko-Ruko tersebut dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara ini, apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) yang diperoleh berdasarkan jual beli dengan Ricky Indrajana Trisnadi atas sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok

Halaman 149 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) dan berdasarkan jual beli dengan Jana Bin Kepeng atas sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139);

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak milik atas tanah, hak guna usaha atas tanah, dan hak guna bangunan atas tanah dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “beralih” adalah suatu peralihan hak dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka hak itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Sedangkan sebaliknya, yakni “dialihkan” adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu berupa : jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3671014105570001, atas nama Komang Ani Susana, yang membuktikan identitas diri dari Komang Ani Susana (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti surat P-2a adalah Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994, atas nama Ricky Indrajana Trisnadi (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh H. Djuju Sukardja Permana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat P-16 adalah Surat dari Camat Legok kepada Sdri. Komang Ani Susana, Nomor: 597.2/193-Kec.Lgk/2021, tanggal 21 April 2021, Perihal: Pengecekan Akta Jual Beli;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti isi Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) tersebut, disebutkan bahwa Ricky Indrajana Trisnadi sebagai pihak penjual, sedangkan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli, dimana pihak penjual telah menjual kepada pihak pembeli sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil Nomor ... Blok 010, Kohir Nomor/SPPT.0155, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri / PT Batik Keris;
- Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;

Bahwa jual beli terjadi dengan harga Rp.82.300.000,00 (delapan puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) tersebut adalah merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu yaitu H. Djuju Sukardja Permana, S.H., sebagai Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu jual beli tanah antara Ricky Indrajana Trisnadi sebagai pihak penjual dengan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 tersebut adalah sah menurut hukum, karena cara peralihan hak dalam jual beli tanah tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan berdasarkan pengecekan di Buku Register PPATS Kecamatan Legok bahwa berkas Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 tersebut tercatat dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok (vide bukti surat P-16);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2b, P-2c, P-2d, P-2e, P-2f, maka terbukti Ricky Indrajana Trisnadi adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil Nomor ... Blok 010, Kohir Nomor/SPPT.0155, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syam'uri / PT Batik Keris;
- Sebelah Barat : Tanah milik Dawi;

Halaman 151 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil Nomor ... Blok 010, Kohir Nomor/SPPT.0155 (Tanah Bidang Nomor 155) milik Ricky Indrajana Trisnadi tersebut belum ada Sertifikatnya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi H. Encu Sukirman yang menerangkan:

- Bahwa saksi kenal Jerry Iskandar (suami Penggugat), karena saksi adalah calo tanah yang sering menjual bidang tanah kepada Jerry Iskandar;
- Bahwa saksi tahu yang disengketakan dalam perkara ini adalah masalah tanah, yaitu Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139, seluas 1.600 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang;
- Bahwa saksi tahu Tanah Bidang Nomor 155 awalnya milik Maat Ikun, lalu dari Maat Ikun dibeli oleh Ricky, dari Ricky dibeli oleh Ibu Komang (Penggugat) perantaranya H. Toha;
- Bahwa Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dibeli Penggugat dari Ricky pada tahun 1994 dalam bentuk AJB;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi H. Encu Sukirman yang menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Jerry (suami Penggugat) sejak lama karena Jerry suka beli tanah di Desa Medang;
- Bahwa saksi adalah calo tanah di Desa Medang bersama dengan H. Encu;
- Bahwa saksi tahu yang disengketakan dalam perkara ini adalah masalah tanah, yaitu Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139, seluas 1.640 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang;
- Bahwa saksi tahu Tanah Bidang Nomor 155 dibeli Ricky dari Maat Ikun, lalu Ricky menjual Tanah Bidang Nomor 155 kepada Penggugat, perantaranya H. Toha;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4, P-5, P-6, P-8 dan dihubungkan keterangan saksi H. Encu Sukirman dan saksi H. Salawi tersebut, maka terbukti bahwa Ricky Indrajana Trisnadi memperoleh sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 8.230 M<sup>2</sup>, persil Nomor ... Blok 010, Kohir Nomor/SPPT.0155 (Tanah Bidang Nomor 155) tersebut adalah membeli dari Maat Ikun;

Menimbang, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar

Halaman 152 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya, dan oleh karena terbukti Ricky Indrajana Trisnadi adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil Nomor ... Blok 010, Kohir Nomor/SPPT.0155 (Tanah Bidang Nomor 155) tersebut, maka menurut hukum bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Ricky Indrajana Trisnadi sebagai pihak penjual dengan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) tersebut adalah sah, dengan demikian terbukti Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7, maka terbukti Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pemilik atas sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) tersebut telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat P-9a adalah Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991, atas nama Jana Bin Kepeng (Penjual) dan Komang Ani Susana (Pembeli), yang dibuat oleh Drs. H. Daryanto, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah Kecamatan Legok, Kabupaten Dati II Tangerang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti isi Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a) tersebut, disebutkan bahwa Jana Bin Kepeng sebagai pihak penjual, sedangkan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli, dimana pihak penjual telah menjual kepada pihak pembeli sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil Nomor D4.S.34 Blok RT.04/RW.04, Kohir Nomor 1473, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah sawah milik Enung;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Arsad;
- Sebelah Barat : Tanah milik PT Batik Keris;

Bahwa jual beli terjadi dengan harga Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 153 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a) tersebut adalah merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Drs. H. Daryanto sebagai Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu jual beli tanah antara Jana Bin Kepeng sebagai pihak penjual dengan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 tersebut adalah sah menurut hukum, karena cara peralihan hak dalam jual beli tanah tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan berdasarkan pengecekan di Buku Register PPATS Kecamatan Legok bahwa berkas Akta Jual Beli, No. 593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 tersebut tercatat dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok (vide bukti surat P-16);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9b, P-9c, P-9d, P-9e, P-11, P-12, P-13, P-15, maka terbukti Jana Bin Kepeng adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil Nomor D4.S.34 Blok RT.04/RW.04, Kohir Nomor 1473, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Enung;
- Sebelah Timur : Tanah milik PT Batik Keris;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Arsad;
- Sebelah Barat : Tanah milik PT Batik Keris;

Bahwa sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil Nomor D4.S.34 Blok RT.04/RW.04, Kohir Nomor 1473 (Tanah Bidang Nomor 139) milik Jana Bin Kepeng tersebut belum ada Sertifikatnya;

Menimbang, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar miliknya, dan oleh karena terbukti Jana Bin Kepeng adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat yang terletak di Desa Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil Nomor D4.S.34 Blok RT.04/RW.04, Kohir Nomor 1473 (Tanah Bidang Nomor 139) tersebut, maka menurut hukum bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Jana Bin Kepeng sebagai pihak penjual dengan Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a) tersebut adalah sah, dengan demikian terbukti Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010,

Halaman 154 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-14, maka terbukti Komang Ani Susana (Penggugat) sebagai pemilik sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) tersebut telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu pada bulan Juni tahun 2012 Tergugat membangun Jalan Boulevard dan Ruko-Ruko diatas tanah sengketa (obyek sengketa) seluas 6.222 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 155) dan tanah sengketa (obyek sengketa) seluas 1.648 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 139) yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Penggugat tanpa melakukan pembayaran ganti rugi atau pembebasan tanah kepada Penggugat, kemudian Ruko-Ruko tersebut dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **“perbuatan melawan hukum”** adalah perbuatan yang bukan hanya untuk pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), akan tetapi juga mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa terbukti Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan Penggugat adalah

*Halaman 155 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat bahwa tiba-tiba pada bulan Juni tahun 2012 secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat mengupas, menggusur dan meratakan tanah milik Penggugat yang berasal dari tanah adat Kohir 1434 (Tanah Bidang Nomor 155) dan Kohir 1473 (Tanah Bidang Nomor 139) kemudian Tergugat membangun Jalan Boulevard dan ruko-ruko diatas tanah Penggugat hanya berdasarkan izin lokasi/site plan Nomor: 652.2/212-RT DRT/2012 Tertanggal 9 Agustus 2012 dari Bupati Tangerang. Kemudian ruko-ruko tersebut dijual ke Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan ke Para Turut Tergugat VI, padahal Tergugat belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-18 adalah Surat Keterangan, Nomor: 593/23-Kel.Mdn, tanggal 20 September 2012, yang dibuat oleh Lurah Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat P-19 adalah Peta Rincik Blok: 0.10, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang Tahun 1987;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Medang Sugani, S.Sos,MM (vide bukti surat P-18) tersebut, diterangkan bahwa tanah yang dimiliki Ibu Komang Ani Susana (Penggugat) hasil transaksi jual beli dengan letak di Blok 010 semula dan sesuai Akta Jual Beli yang ada pada Kelurahan Medang serta sesuai dengan Peta Rincikan pada tahun 1987 (vide bukti surat P-19) yang dilaksanakan oleh Dinas Pembaharuan II Serang, adapun bidang tanah milik Ibu Komang Ani Susana (Penggugat) yang telah berubah fisik akibat pengembang PT Paramount yang menguasai Wilayah tersebut, diantaranya yaitu: (No.3) Jana Bin Kepeng - Komang Ani Susana, Nomor Bidang 139, luas 1.648 M<sup>2</sup>, tahun 1991 (vide Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991, dimana Jana Bin Kepeng selaku penjual dan Komang Ani Susana selaku pembeli) dan (No.10) Ricky Indrajana - Komang Ani Susana, Nomor Bidang 155, luas 8.230 M<sup>2</sup>, tahun 1994 (vide Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994, dimana

Halaman 156 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Ricky Indrajana Trisnadi selaku penjual dan Komang Ani Susana selaku pembeli);

Menimbang, bahwa bukti surat P-24 adalah Peta dan Koordinat Lokasi Tanah Bidang Nomor 155, dan Proyeksi Titik Koordinat Tanah Bidang Nomor 155 pada Google Maps;

Menimbang, bahwa bukti surat P-25 adalah Peta dan Koordinat Lokasi Tanah Bidang Nomor 139, dan Proyeksi Titik Koordinat Tanah Bidang Nomor 139 pada Google Maps;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-24 dan P-25 tersebut, maka terbukti bahwa diatas Tanah Bidang Nomor 155 telah dibangun sebagian Ruko Alicante, sebagian Ruko Times Square dan Jalan Boulevard Gatot Subroto oleh Tergugat, dan diatas Tanah Bidang Nomor 139 telah dibangun Ruko Alicante dan pintu gerbang / jalan masuk Cluster Alicante oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-23 adalah Surat dari Sdri. Komang Ani Susana kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tiga Raksa Kabupaten Tangerang, Nomor: 01/VI/2012, tanggal 25 Juni 2012, Perihal: Perlindungan Hukum, dan Surat dari Sdri. Komang Ani Susana kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tiga Raksa Kabupaten Tangerang, tanggal 31 Juli 2012;

Menimbang, bahwa bukti surat P-26 adalah Notulen Gelar Kasus Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Paramount, Terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Antara Pihak Komang Ani Susana Melawan PT Paramount, Nomor: 10/IX/2012/PPSKP, tanggal 06 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa bukti surat P-27 adalah Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 69497/2012 (Tanah Bidang No.155), tanggal 04 Oktober 2012 dan Fotokopi Kuitansi Pembayaran Biaya Ukur Tanah Bidang No.155;

Menimbang, bahwa bukti surat P-28 adalah Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Pendaftaran: 69464/2012 (Tanah Bidang No.139), tanggal 04 Oktober 2012 dan Fotokopi Kuitansi Pembayaran Biaya Ukur Tanah Bidang No.139;

Menimbang, bahwa bukti surat P-29 adalah Surat dari Bupati Tangerang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: 594.1/3557-HUK, tanggal ... Desember 2012, Perihal: Pengukuran Tanah;

Menimbang, bahwa bukti surat P-30 adalah Surat dari Plt. Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 157 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Nomor: 590/3197-HUK, tanggal 07 November 2012, Perihal: Pengukuran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-23, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30 tersebut, Bahwasannya Penggugat sebagai pemilik tanah seluas 1,2 Ha yang berlokasi di Blok 010, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang menyampaikan keberatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, karena sebagian tanah milik Penggugat dari luas 1,2 Ha tersebut diambil dan diterbitkan Sertipikat Global Hak Guna Bangunan oleh pengembang PT Paramount (Tergugat), padahal tanah milik Penggugat tersebut belum pernah dijual belikan kepada pihak lain maupun PT Paramount (Tergugat), dan untuk memastikan letak fisik tanah milik Penggugat berlokasi di Blok 010, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang tersebut perlu dilakukan pengukuran dengan mengajukan permohonan secara formal ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan selanjutnya pada tanggal 04 Oktober 2012 Penggugat telah mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan kadastral-sporadik (Peta Bidang) - (BPN RI IV. 1.e) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk Tanah Bidang Nomor 155, seluas 8.230 M<sup>2</sup> dan Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pengukuran dan pemetaan kadastral-sporadik sebesar Rp.1.748.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah) dan untuk Tanah Bidang Nomor 139, seluas 1.648 M<sup>2</sup> dan Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pengukuran dan pemetaan kadastral-sporadik sebesar Rp.429.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah), dan pada tanggal 7 November 2012 Plt. Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang (Sdr. Iskandar Mirsad, AK.,MM) dan pada bulan Desember 2012 Bupati Tangerang (Sdr. H. Ismed Iskandar) telah membuat surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk melakukan pengukuran tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, bahwa pengukuran untuk memastikan letak fisik Tanah Bidang Nomor 155 dengan luas 8.230 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139 dengan luas 1.648 M<sup>2</sup> milik Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang karena dihalang-halangi oleh PT Paramount Spong;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melaporkan permasalahan sengketa lahan Penggugat seluas 1,9 Ha yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dengan Tergugat tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (vide bukti surat

Halaman 158 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

P-31), dan melaporkan kepada Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, dimana Komisi Nasional Hak Asasi Manusia dalam suratnya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Sdr. Komang Ani Susana (Penggugat) dan Presiden Direktur PT Paramount Serpong telah memberikan Rekomendasi penyelesaian permasalahan lahan Sdr. Komang Ani Susana (Penggugat) seluas 1,9 Ha di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang (vide bukti surat P-34), selanjutnya Komisi Nasional Hak Asasi Manusia dalam suratnya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tertanggal 07 Januari 2014 (vide bukti surat P-38) telah mendesak Badan Pertanahan Nasional RI untuk:

1. Melakukan pertemuan dan/atau koordinasi Bersama dengan Kepolisian RI dan Komnas HAM RI sebelum melakukan pengukuran tersebut guna memastikan bahwa pelaksanaannya tidak terganggu/mendapatkan penghalang-halangan dari PT Paramount Serpong;
2. Melakukan evaluasi dan pencabutan atas seluruh HGB PT Paramount Serpong jika manajemen PT Paramount Serpong tetap menghalangi pelaksanaan kewenangan BPN RI dan jajarannya dalam melaksanakan pengukuran, karena perilaku PT Paramount Serpong tersebut menunjukkan bahwa Negara telah kalah/tunduk terhadap entitas bisnis/swasta;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melaporkan permasalahan sengketa lahan Penggugat seluas 1,9 Ha yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dengan Tergugat tersebut kepada Ombusman Republik Indonesia, dimana Ombusman Republik Indonesia dalam suratnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten tertanggal 27 November 2014 (vide bukti surat P-36) telah meminta Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten untuk melakukan pengawasan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang agar dalam waktu yang tidak terlalu lama melaksanakan pengukuran ulang atas 13 (tiga belas) bidang tanah milik Komang Ani Susana, selanjutnya Ombusman Republik Indonesia dalam suratnya kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tertanggal 28 Oktober (vide bukti surat P-37) meminta kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sesuai kewenangannya memerintahkan jajarannya untuk melakukan pengukuran ulang atas lahan sesuai hasil gelar perkara tertanggal 6 Agustus 2012 dan meneliti Kembali proses pendaftaran tanah oleh Pemohon sampai penerbitan HGB yang terindikasi tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini dapat dilihat dari hasil gelar perkara oleh Kanwil BPN Provinsi Banten bahwa pihak perusahaan PT Paramount telah mengakui

Halaman 159 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

terdapat lahan milik Penggugat didalam HGB yang dikeluarkan oleh BPN, sehingga menjadi pertanyaan bagaimana proses penerbitan HGB diatas lahan yang sebagian milik pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan (vide bukti surat P-37 poin angka keempat), dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah mengundang kepada: 1. Ny. Komang Ani Susana (Penggugat), 2. Ketua Ombusman Republik Indonesia, 3. Direktur PT Paramount Enterprise Internasional (Tergugat), 4. Kepala KPP Pratama Cikupa, Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang, Camat Kecamatan Pagedangan, Lurah Kelurahan Medang agar hadir pada hari Rabu, tanggal 25 November 2015, pukul 09.00 WIB, tempat Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang (Perumahan Paramount di sekitar Cluster Alicante) untuk pelaksanaan pengukuran tanah-tanah milik Ny. Komang Ani Susana (vide bukti surat P-32), bahwa kegiatan pengukuran pada tanggal 25 November 2015 tidak dapat dilaksanakan secara keseluruhan atas semua bidang tanah-tanah milik Penggugat dan hanya dilaksanakan pada satu bidang tanah dengan alasan terdapat keberatan oleh pihak Tergugat, yakni pada saat akan dilakukan pengukuran pada peta bidang yang kedua sesuai Peta PBB (Peta Pajak Bumi Dan Bangunan - vide bukti surat P-40), sehingga tidak diteruskan pengukurannya (vide bukti surat P-38 poin angka ketiga), dan selanjutnya Ombusman Republik Indonesia dalam suratnya kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tertanggal 20 September 2016 (vide bukti surat P-38) meminta kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk:

1. Segera mengambil langkah-langkah antara lain melakukan peninjauan kembali atas proses pendaftaran tanah dimaksud, mengingat terdapat pengabaian atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang merugikan masyarakat dalam hal ini Penggugat;
2. Melakukan kembali pengukuran dengan melibatkan semua pihak terkait termasuk Kantor Pelayanan Pajak setempat yang memiliki data tanah agar diketahui dengan jelas letak dan luasan tanah milik Penggugat serta mengembalikan hak-hak Penggugat sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa sampai saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum kembali melakukan pengukuran ulang terhadap tanah-tanah milik Penggugat yang bersengketa dengan Tergugat tersebut, termasuk sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155)

Halaman 160 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

yang dibeli Penggugat dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli Penggugat dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a);

Menimbang, bahwa batas-batas Tanah Bidang Nomor 155 dengan luas 8.230 M<sup>2</sup> milik Penggugat yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisna dan batas-batas Tanah Bidang Nomor 139 dengan luas 1.648 M<sup>2</sup> milik Penggugat yang dibeli dari Jana Bin Kepeng tersebut adalah sebagaimana dalam Peta Rincik Blok: 0.10 Tahun 1987, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (vide bukti surat P-19), dimana Peta Rincik Blok: 0.10 Tahun 1987, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang tersebut adalah sama dengan Peta Blok: 0.10, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang milik Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang (vide bukti surat P-20), sedangkan dalam Peta Blok: 010, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang milik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (vide bukti surat P-21) dan Peta Blok: 010, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang milik Tergugat (vide bukti surat P-22) terhadap Tanah Bidang Nomor 155 dan Tanah Bidang Nomor 139 milik Penggugat berbeda batas-batasnya;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil pokok sangkalan Tergugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak pernah sama sekali menguasai, menggunakan apalagi membangun diatas tanah Penggugat berdasarkan ijin Lokasi/Site Plan Nomor: 652.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012, bahwa Cluster Alicante dibangun diatas tanah milik Tergugat sendiri seluas 177.727 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Rencana Tapak (Site Plan) yang disahkan oleh Bupati Tangerang Nomor: 653.2/212-RT.DRT/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan tanah-tanah milik Penggugat yang berada dalam Cluster Alicante sampai saat ini masih ada dan utuh sebagaimana adanya tidak kurang suatu apapun. Bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang sah dan bersertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05080/MEDANG Tahun 2012, Nomor: 05081/MEDANG Tahun 2012 atas nama Tergugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, baik fisik tanahnya maupun

Halaman 161 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat kepemilikan tanahnya berada dibawah penguasaan Tergugat, termasuk surat-surat pembayaran PBBnya, Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat, karena tanah yang dikuasai dan dilakukan pembangunan diatasnya adalah sepenuhnya milik Tergugat dan menurut hukum sama sekali tidak ada larangan bagi pemilik tanah untuk membangun diatas tanah miliknya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa (obyek sengketa), pihak Tergugat menyatakan bahwa tanah (Tanah Bidang Nomor 155) milik Penggugat letaknya berbatasan langsung di sebelah Utara dengan tanah sengketa (Tanah Bidang Nomor 155) tersebut, sedangkan tanah (Tanah Bidang Nomor 139) milik Penggugat letaknya di sebelah Timur dari tanah sengketa (Tanah Bidang Nomor 139) dan tanahnya masih utuh;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Atas Nama PT Nusantara Nadia, berkedudukan di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012, dan Fotokopi Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 172/HGB/BPN.36/2012 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama PT Nusantara Nadia, berkedudukan di Tangerang - Kabupaten Tangerang, tanggal 25 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa bukti surat T-2 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05080, tanggal 19 November 2012, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat T-3 adalah Akta Jual Beli, Nomor: 855/2012, tanggal 26 Desember 2012, atas nama PT Nusantara Nadia (Penjual) dan PT Paramount Land Development (Pembeli), yang dibuat oleh Ny. Elly Puspita Sunarya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05081, tanggal 19 November 2012, Kelurahan Medang,

*Halaman 162 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat T-5 adalah Akta Jual Beli, Nomor: 856/2012, tanggal 26 Desember 2012, atas nama PT Nusantara Nadia (Penjual) dan PT Paramount Land Development (Pembeli), yang dibuat oleh Ny. Elly Puspita Sunarya, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 tersebut, bahwasannya pada tanggal 25 Oktober 2012 PT Nusantara Nadia sebagai pengembang telah memperoleh Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (vide bukti surat T-1), dan kemudian PT Nusantara Nadia menjual tanah HGB (Hak Guna Bangunan) seluas 21.972 M<sup>2</sup> kepada PT Paramount Land Development sebagaimana dalam Akta Jual Beli, Nomor: 855/2012, tanggal 26 Desember 2012 (vide bukti surat T-2 dan T-3), selanjutnya PT Nusantara Nadia menjual tanah HGB (Hak Guna Bangunan) seluas 43.913 M<sup>2</sup> kepada PT Paramount Land Development sebagaimana dalam Akta Jual Beli, Nomor: 856/2012, tanggal 26 Desember 2012 (vide bukti surat T-4 dan T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1, bahwa PT Nusantara Nadia sebagai pengembang telah memperoleh Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 4 (empat) Bidang Tanah Luas Seluruhnya 161.083 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, dimana tanah HGB (Hak Guna Bangunan) dengan luas 161.083 M<sup>2</sup> yang diberikan kepada PT Nusantara Nadia tersebut asalnya adalah Tanah Milik Adat yang dilepaskan/dibebaskan haknya dari pemiliknya menjadi Tanah Negara dan diberikan untuk kepentingan PT Nusantara Nadia sebagai pengembang, oleh karena itu PT Nusantara Nadia yang telah memperoleh ijin lokasi tersebut mempunyai hak untuk membebaskan/membeli Tanah Milik Adat dari pemiliknya yang masuk dalam lokasinya tersebut, dan selanjutnya apakah dalam tanah HGB (Hak Guna Bangunan) seluas 21.972 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05080, tanggal 19 November 2012 (vide bukti surat T-2) yang dijual PT Nusantara Nadia kepada PT Paramount Land Development dan tanah HGB (Hak Guna Bangunan) seluas 43.913 M<sup>2</sup>

Halaman 163 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05081, tanggal 19 November 2012 (vide bukti surat T-4) yang dijual PT Nusantara Nadia kepada PT Paramount Land Development terdapat Tanah Milik Adat yang belum dibebaskan dari pemiliknya tapi telah terdaftar didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05080, tanggal 19 November 2012 maupun didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.05081, tanggal 19 November 2012 tersebut, maka PT Paramount Land Development (in casu Tergugat) harus menyelesaikannya dengan pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat tanah bidang No.155 (Kohir 1434) milik Penggugat dimasukkan ke dalam Surat Ukur No.146/12 kemudian didaftarkan ke dalam Sertipikat HGB Global No.5081 atas nama Tergugat dan tanah bidang No.139 (Kohir 1473) milik Penggugat dimasukkan ke dalam Surat Ukur No.145/12 kemudian didaftarkan ke dalam Sertipikat HGB Global No.5080 atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah di Rekomendasikan oleh Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia maupun Ombusman Republik Indonesia untuk penyelesaian sengketa tanah-tanah milik Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah-tanah milik Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan ternyata Tergugat telah menghalang-halangi dalam pelaksanaan pengukuran tanah-tanah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Rekomendasi dari Komnas HAM RI dan Ombusman Republik Indonesia bahwa langkah yang ditempuh untuk penyelesaian sengketa tanah-tanah milik Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang dengan cara dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah-tanah milik Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah merupakan cara yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok

Halaman 164 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a), dan tanggapan yang disampaikan oleh Andre Widiono, S.H. (Legal Manager PT Paramount Serpong) dalam Gelar Kasus "Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Paramount, Terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Antara Pihak Komang Ani Susana Melawan PT Paramount" bertempat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, yang menyampaikan bahwa pada tahun 2010 PT Paramount Serpong bertemu dengan Penggugat membicarakan penawaran yang dilakukan oleh Penggugat dengan harga tinggi dan tidak masuk dalam plafon PT Paramount Serpong, karena PT Paramount telah mempunyai perhitungan-perhitungan sendiri mengenai tanah-tanah dalam setiap desa yang ditawarkan, bahwa PT Paramount Serpong mengakui bahwa 9 (sembilan) bidang tanah yang dimaksud Penggugat masuk dalam ijin lokasi tetapi tanah tersebut belum dibebaskan oleh PT Paramount Serpong (vide bukti surat P-26), dan terbukti Tergugat telah menghalang-halangi untuk dilakukan pengukuran terhadap tanah-tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, termasuk sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli Penggugat dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli Penggugat dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a), maka berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) dalam perkara ini, yaitu: **a).** Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm$  6.222 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 155), dengan batas-batas: -Sebelah Utara: Tanah milik Penggugat; -Sebelah Timur: Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko No.81617 dan Ruko No.81618); -Sebelah Selatan: Jalan Jenderal

Halaman 165 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gatot Subroto; - Sebelah Barat: Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A No.68), dan **b).** Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 1648 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 139), dengan batas-batas: -Sebelah Utara: Jalan Alicante Raya (dengan Rumah No.2 terkena batas 40 cm); -Sebelah Timur: Ruko Alicante (Ruko Blok B No.38, Ruko Blok B No.39 dan bagian belakang Ruko Blok B No.50); -Sebelah Selatan: Jalan Boulevard Gatot Subroto; -Sebelah Barat: Taman depan Gerbang Cluster Alicante adalah tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut, maka perbuatan Tergugat membangun Jalan Boulevard dan Ruko-Ruko diatas tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm 6.222 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 155) dan tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm 1.648 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 139) yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Penggugat tanpa melakukan pembayaran ganti rugi atau pembebasan tanah kepada Penggugat, kemudian Ruko-Ruko tersebut dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil pokok sangkalan Turut Tergugat I yang mendalilkan bahwa tidak terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Bahwa untuk membuktikan Tergugat dan Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana merekayasa dan memalsukan peta sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, Penggugat haruslah menyertakan bukti berupa Putusan Pidana Pengadilan yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti dan diputus bersalah melakukan tindak pidana merekayasa atau memalsukan peta posisi tanah-tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diterangkan oleh Turut Tergugat I bahwa pengukuran ulang terhadap tanah milik Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat I karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik

Halaman 166 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dan untuk menentukan benar atau tidaknya bahwa Tergugat dan Tergugat I telah memalsukan peta posisi tanah milik Penggugat di Blok 010, hal ini harus dibuktikan dalam perkara pidana, oleh karenanya Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil pokok sangkalan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono) yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono membeli tanah dan bangunan ruko dalam perkara a quo dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono dengan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Karnadi Kuistono adalah seorang pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016) – Perdata Umum pada angka 4, dirumuskan: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau:
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan

Halaman 167 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau:

- Tanah / obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau:

- Tanah / obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau:

- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a), dimana diatas Tanah Bidang Nomor 155 seluas  $\pm$  6.222 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139 seluas  $\pm$  1.648 M<sup>2</sup> milik Penggugat tersebut telah dibangun Ruko Alicante dan Ruko Times Square oleh Tergugat dan kemudian dijual kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti surat TT.III-1, TT.III-2, TT.IV-1, TT.V-1, TT.V-2, TT.VI-1 sampai dengan TT.VI-8), oleh karena itu Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti secara dalam bahwa Tergugat selaku penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi

Halaman 168 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jual beli tersebut, oleh karena itu Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan Kamadi Kuistono) bukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas tanah dan ruko tersebut, bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam jual beli ruko dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil pokok sangkalan Turut Tergugat VII yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat VII adalah Pemerintah Kabupaten Tangerang cq. Dinas Tata Ruang dan Bangunan cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah instansi Pemerintah yang bertanggungjawab dalam proses penerbitan IMB, dimana IMB tersebut seharusnya tidak berhak diberikan pada Tergugat karena tanah yang dimaksud yaitu bidang No. 139 dan bidang No. 155 merupakan milik Penggugat. Keliru dan Tidak Berdasar Hukum dalil Penggugat tersebut, hal ini karena pemberian IMB tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan Sertipikat sebagai alas hak kepemilikan. Antara IMB dan Sertipikat merupakan dokumen yang berbeda dalam membuktikan sesuatu. *Incasu* IMB bukanlah surat kepemilikan hak atas tanah, melainkan membuktikan tentang keabsahan bangunan. IMB ini hanya merupakan satu syarat suatu bangunan dan izin bagi pemilik bangunan untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, maupun merawat bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Bahwa diterbitkannya IMB Tergugat dilakukan setelah dipenuhinya syarat-syarat dan prosedur yang harus dilengkapi salah satunya Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana dalam mengajukan permohonan IMB tersebut, Tergugat telah memenuhi syarat-syarat penerbitan IMB dan telah menempuh prosedur hukum (*due process of law*) karenanya penerbitan IMB Tergugat sah secara hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.VII-1 adalah Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644/152-BP2T/2015, tanggal 16 Februari 2015, Tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Pemohon Ir. Ervan Adi Nugroho / PT Paramount Land Developer;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.VII-2 adalah Keputusan Bupati Tangerang, Nomor: 644.2/218-DPMPTSP/2017, tanggal 5 April 2017, Tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Pemohon Ir. Ervan Adi Nugroho / PT Paramount Land Developer;

Halaman 169 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2001 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2006 menyatakan “setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan dan atau merubah bangunan harus terlebih mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang”, bahwasannya penerbitan Izin Mendirikan Bangunan oleh Turut Tergugat VII atas permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang diajukan Tergugat (vide bukti surat TT.VII-1 dan TT.VII-2) tersebut adalah sah, karena Tergugat telah memenuhi semua persyaratan untuk diberikan Izin Mendirikan Bangunan tersebut, dengan demikian Turut Tergugat VII tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan untuk Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok dalam gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kedua dari Penggugat tersebut, bahwa sesuai dengan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 07 Juni 2023 dengan alasan untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir) dan menjamin dapat dilaksanakannya Putusan Pengadilan ini dikemudian hari serta untuk menghindari adanya pengalihan-pengalihan atas obyek sengketa kepada pihak lain yang berdampak kepada munculnya kerugian yang lebih dalam, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka menurut Majelis Hakim bahwa permohonan Penggugat cukup beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan, dan selanjutnya Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor 306/Pdt.G/2023/ PN.Tng tanggal 26 Juli 2023 untuk melakukan Sita Jaminan atas tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut, bahwa kemudian Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa (obyek sengketa), yaitu:

- a. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 6.222 \text{ M}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 170 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

- Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat;
- Sebelah Timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko No.81617 dan Ruko No.81618);
- Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto;
- Sebelah Barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A No.68);

b. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm$  1648 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Alicante Raya (dengan Rumah No.2 terkena batas 40 cm);
- Sebelah Timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B No.38, Ruko Blok B No.39 dan bagian belakang Ruko Blok B No.50);
- Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto;
- Sebelah Barat : Taman depan Gerbang Cluster Alicante;

Sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 31 Juli 2023, dan oleh karena Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah melaksanakan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa (obyek sengketa) sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka terhadap Sita Jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga, dengan demikian tuntutan kedua tersebut beralasan hukum dan dikabulkan, dengan perbaikan redaksi pada petitum kedua tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ketiga dan keempat dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a) dan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a), maka tuntutan ketiga dan keempat tersebut adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan;

Halaman 171 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kelima dan keenam dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) atas sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 6.222 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 155), dengan batas-batas: -Sebelah Utara: Tanah milik Penggugat; -Sebelah Timur: Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko No.81617 dan Ruko No.81618); -Sebelah Selatan: Jalan Jenderal Gatot Subroto; - Sebelah Barat: Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A No.68), dan sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 1648 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 139), dengan batas-batas: -Sebelah Utara: Jalan Alicante Raya (dengan Rumah No.2 terkena batas 40 cm); -Sebelah Timur: Ruko Alicante (Ruko Blok B No.38, Ruko Blok B No.39 dan bagian belakang Ruko Blok B No.50); -Sebelah Selatan: Jalan Boulevard Gatot Subroto; -Sebelah Barat: Taman depan Gerbang Cluster Alicante tersebut, dan oleh karena tanah sengketa (obyek sengketa) milik Penggugat tersebut telah terdaftar dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5080/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development (vide bukti surat T-2) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5081/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development (vide bukti surat T-24) milik Tergugat, maka tuntutan kelima dan keenam tersebut adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan, dengan perbaikan redaksi pada petitum kelima dan keenam tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ketujuh dari Penggugat tersebut, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas Peta HGB Blok 010 Desa Medang milik siapa yang dinyatakan tidak sah tersebut, karena dalam pembuktian terdapat Peta HGB Blok 010 Desa Medang milik Desa Medang, Peta HGB Blok 010 Desa Medang milik Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang, dan Peta HGB Blok 010 Desa Medang milik PT Paramount (Tergugat), maka tuntutan ketujuh tersebut adalah kabur dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kedelapan dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut, maka perbuatan Tergugat membangun Jalan Boulevard dan Ruko-Ruko diatas tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm 6.222 \text{ M}^2$  (Tanah Bidang Nomor 155) dan tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm$

Halaman 172 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.648 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 139) yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Penggugat tanpa melakukan pembayaran ganti rugi atau pembebasan tanah kepada Penggugat, kemudian Ruko-Ruko tersebut dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, oleh karenanya tuntutan kedelapan dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesembilan dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa), yaitu Tanah Bidang Nomor 155 dengan luas  $\pm 6.222$  M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat, yaitu sebidang tanah, luas 8.230 M<sup>2</sup>, Persil D4.D.33 Blok 010, Kohir No.1434, No. Bidang 155, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 155) yang dibeli dari Ricky Indrajana Trisnadi sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.2373/Legok/1994, tanggal 28 Desember 1994 (vide bukti surat P-2a), dan Tanah Bidang Nomor 139 dengan luas  $\pm 1.648$  M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat, yaitu sebidang tanah, luas 1.648 M<sup>2</sup>, Persil D4.S.34 Blok 010, Kohir No.1473, No. Bidang 139, yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang (Tanah Bidang Nomor 139) yang dibeli dari Jana Bin Kepeng sebagaimana dalam Akta Jual Beli, No.593/692/Jb/IX/1991, tanggal 20 September 1991 (vide bukti surat P-9a), dengan demikian seluruh luas tanah sengketa (obyek sengketa) milik Penggugat yang dikuasai/dimiliki oleh Tergugat tersebut adalah seluas 6.222 M<sup>2</sup> + 1.648 M<sup>2</sup> = 7.870 M<sup>2</sup>, oleh karenanya beralasan Penggugat menuntut ganti rugi materiel atas pembayaran harga tanahnya kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,00/M<sup>2</sup> (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) x 7.870 M<sup>2</sup> = Rp.236.100.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam miliar seratus juta rupiah), dan apabila Tergugat tidak membayar harga tanah tersebut, maka Tergugat harus mengembalikan Tanah Bidang Nomor 155 dengan luas  $\pm 6.222$  M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139 dengan luas  $\pm 1.648$  M<sup>2</sup> kepada Penggugat seutuhnya seperti semula, oleh karenanya tuntutan kesembilan tersebut adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan, dengan perbaikan redaksi pada petitem kesembilan tersebut;

Halaman 173 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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)





Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesepuluh dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti Penggugat adalah pemilik tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut, dimana pada bulan Juni 2012 Tergugat membangun Jalan Boulevard dan Ruko-Ruko diatas tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm$  6.222 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 155) dan tanah sengketa (obyek sengketa) seluas  $\pm$  1.648 M<sup>2</sup> (Tanah Bidang Nomor 139) yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang milik Penggugat tanpa melakukan pembayaran ganti rugi atau pembebasan tanah kepada Penggugat, kemudian Ruko-Ruko tersebut dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI, maka dalam hal ini Tergugat telah menguasai/memiliki tanah sengketa (obyek sengketa) milik Penggugat tersebut, dan Penggugat berhak untuk menuntut biaya sewa atas tanahnya kepada Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun tersebut, yang mana Penggugat menuntut Tergugat dihukum membayar uang sewa sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), maka menurut Majelis Hakim bahwa tuntutan uang sewa tersebut terlalu berlebihan, sehingga patut dan adil dalam perkara ini Tergugat dihukum untuk membayar uang sewa sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dan oleh karenanya tuntutan kesepuluh dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesebelas dari Penggugat tersebut, yang mana Penggugat menuntut Tergugat dihukum membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), maka menurut Majelis Hakim bahwa tuntutan ganti rugi immateriil tersebut terlalu berlebihan, sehingga patut dan adil dalam perkara ini Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dan oleh karenanya tuntutan kesebelas dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kedua belas dari Penggugat tersebut, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791/K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dinyatakan "uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, karena uang paksa merupakan hukuman pengganti atas keingkaran mengosongkan atau menyerahkan barang obyek eksekusi riil", oleh karena Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang dalam perkara ini, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap:
  - a. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 6.222 \text{ M}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat;
    - Sebelah Timur : Jalan Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Times Square (Ruko No.81617 dan Ruko No.81618);
    - Sebelah Selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto;
    - Sebelah Barat : Jalan Boulevard Jenderal Gatot Subroto dan Ruko Alicante (Ruko Blok A No.68);
  - b. Sebidang tanah, terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Cluster Alicante, Paramount Land, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, luas  $\pm 1.648 \text{ M}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Jalan Alicante Raya (dengan Rumah No.2 terkena batas 40 cm);
    - Sebelah Timur : Ruko Alicante (Ruko Blok B No.38, Ruko Blok B No.39 dan bagian belakang Ruko Blok B No.50);
    - Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Gatot Subroto;
    - Sebelah Barat : Taman depan Gerbang Cluster Alicante;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas  $8.230 \text{ M}^2$  (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) terletak di Persil No. D4.D.33 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1434, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 2373/Legok/1994;

Halaman 175 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1.648 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok 0.10 RT.04/RW.04 Kohir No.1473, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok (sekarang Kecamatan Pagedangan), Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/692/Jb/IX/1991;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5080/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5081/Kelurahan Medang, atas nama pemegang hak PT Paramount Land Development tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.236.100.000.000,00 (dua ratus tiga puluh enam miliar seratus juta rupiah) atau mengembalikan Tanah Bidang Nomor 155 dengan luas  $\pm$  6.222 M<sup>2</sup> dan Tanah Bidang Nomor 139 dengan luas  $\pm$  1.648 M<sup>2</sup> kepada Penggugat seutuhnya seperti semula;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.14.252.000,00 (empat belas juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari **Senin**, tanggal **24 Juli 2023** oleh kami **BESTMAN SIMARMATA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.** dan **EDY TOTO PURBA, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **16 Agustus 2023** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh **ENDANG PURWANINGSIH, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Para Turut Tergugat VI (Willy Santosa, Lydia Santoso, Surya Gunawan Widjaya, Lioe Lie Fong, dan

Halaman 176 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/PN.Tng.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karnadi Kuistono) dan tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat VI (Claudia Sepviani).

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**1. AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.**

**BESTMAN SIMARMATA, S.H.**

**2. EDY TOTO PURBA, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**ENDANG PURWANINGSIH, S.H.,M.H.**

Halaman 177 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2022/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

## Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.	5.525.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
- Biaya Sita Jaminan	: Rp.	5.284.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	3.128.000,00
- Biaya Sumpah	: Rp.	75.000,00
- Meterai	: Rp.	20.000,00
- Redaksi	: <u>Rp.</u>	<u>20.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	14.252.000,00

(empat belas juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah)