



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Angkasa Pura II (Persero), beralamat di Gedung 600, Bandar Udara International Soekarno-Hatta, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Awaludin, dalam jabatannya selaku Arya Jongga Manurung, S.H.,M.H., Agus Djaja, S.H.,M.H dan Harry Triono, S.H.,M.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada TRIANI & ARYA LAW OFFICE beralamat di Rukan Exclusive Raden Inten, Jl. Raden Inten No. 80 Kav. VII, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ahmad Ghozali, M.M**, beralamat di Duta Gardenia Blok A 11 No. 17 RT 04 RW 008, Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfi Rully Ruchiyat, S.H., Rafi Unggul Pambudi, S.H., Vince May Struggle Life N, S.H., Yesaya Sahala Putra Simanjuntak, S.H., dan Hendra Zulkarnaen, S.H., Konsultan Hukum dan Pengacara yang berkantor di RULLY PAMBUDI & PARTNERS LAW OFFICE beralamat di Gedung Menara 165 Lantai 4 Jalan TB Simatupang, Kav.1 RT 009 RW 003, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Misin Bin Tinggal**, beralamat di Kosambi Timur RT. 01 RW. 11, Desa Kosambi Timur, Kosambi, Kab. Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Idris**, beralamat di Kampung Sukadamai RT. 03 RW. 07, Desa Pangkalan, Teluk Naga, Kab. Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Lurah Dadap**, beralamat di Kantor Kelurahan Dadap, Jalan Perancis No. 33, Desa Dadap, Kosambi, Kab. Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Indrarini Sawitri, S.H.**, beralamat di Perumahan Binong Permai Blok A 1 Nomor 6, Desa Binong, Curug, Kab. Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang**, beralamat di Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Desa Tigaraksa, Tigaraksa, Kab. Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Maiyarni, S.H., S.SIT., Aris Prasetiantoro, S.H., dan Suharyanto, S.H., Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 31 Maret 2021 dalam Register Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mengemban tugas dan amanah dari Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang perhubungan angkutan udara, yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1984 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng dan berdasarkan Akta Notaris Nomor 03 Tahun 1993 tanggal 2 Januari 1993, yang disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: C2-2471.HT.01.01.th.93 tanggal 24 Maret 1993;
2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemegang hak yang telah memiliki dan menguasai tanah seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang merupakan hasil dari pembebasan

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Tim Panitia Pembebasan Direktorat Jenderal Moneter Kementerian Dalam Negeri pada tahun 1976 dalam rangka Proyek Jakarta International Airport Cengkareng (JIAC) berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Menteri Perhubungan Nomor 145 tahun 1976, Kep. 754/MN/IV/6/76, KM.253/U/PHB.76 tanggal 14 Juni 1976 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta Cengkareng jo. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 259/Pm.131/SK/76 tanggal 10 Juli 1976 jo. Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 915/Pm.131-Pem/SK/1978 tanggal 18 September 1978 dan telah ditetapkan sebagai aset PENGGUGAT berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.127/KU.404/Phb-87 tanggal 2 Juli 1987 tentang Pengesahan Neraca Per 31 Desember 1984 Perum Angkasa Pura II yang ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta – Cengkareng Nomor: 71/JIA/II/1992 tanggal 3 Februari 1992 untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh Perum Angkasa Pura II;

3. Bahwa setelah proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng selesai, Saluran Induk Kali Dadap tersebut digunakan oleh Perum Pelabuhan Udara Cengkareng-Jakarta sebagai Saluran Induk dari Bandara Soekarno-Hatta ke Laut Jawa serta Jalur Evakuasi Laut. Selanjutnya, untuk Saluran Induk Kali Dadap dapat digunakan oleh masyarakat umum, dan sebagian tanah di samping Saluran digunakan oleh Pemerintah Daerah Tangerang sebagai Jalan Umum. Saat ini Saluran dan Jalan Umum tersebut lebih dikenal dengan sebutan Kali Perancis – Jalan Raya Kali Perancis;
4. Bahwa selain digunakan untuk Jalur Evakuasi Laut, lahan tersebut juga digunakan sebagai Jalur Logistik / pengangkutan material dari laut ke lokasi proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng termasuk Pembebasan Tanah untuk Daerah Pelebaran Kali / Pemindahan Jalur Kali Dadap dan tempat material proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng yang terbentang dari Kelurahan Benda sampai dengan Kelurahan Dadap / Laut Jawa melewati 4 Desa / Kelurahan yaitu Kelurahan Benda – Desa Kosambi – Desa Cengklong (sekarang Desa Jatimulya) – Desa Dadap (sekarang Kelurahan Dadap) dengan rincian :

- Kelurahan Benda luas 91.715 m2;

Halaman 3 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Desa Kosambi luas 39.464 m²;
 - Desa Cengklong (sekarang Jatimulya) luas 72.540 m²;
 - Desa Dadap (sekarang Kelurahan Dadap) luas 457.297 m²;
5. Bahwa TERGUGAT I adalah orang perorangan yang telah mengaku menguasai 2 (dua) bidang tanah seluas 81.500 m² (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang letak tanahnya berada di hamparan tanah aset PENGUGAT seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi), hanya berdasarkan:
- a. Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.140 seluas kurang lebih 49.350 m² (empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
 - b. Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.721 seluas kurang lebih 32.120 m² (tiga puluh dua ribu seratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo adalah tanah yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m² (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) milik PENGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah yang diakui oleh TERGUGAT I sebagai milik TERGUGAT I (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik PENGUGAT;
 - Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Timur : Tanah yang diakui oleh TERGUGAT I sebagai milik TERGUGAT I (dahulu Laut Jawa);

Halaman 4 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Bahwa selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai “**tanah objek sengketa**”;

7. Bahwa terhadap tanah yang menjadi objek sengketa, PENGUGAT selaku pemegang hak yang diberi hak oleh negara untuk mengelola tanah tersebut berdasarkan Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta – Cengkareng untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno – Hatta oleh PENGUGAT (dahulu Perum Angkasa Pura II) Nomor: 71/JIA/II/1992 tanggal 3 Februari 1992, telah melakukan beberapa tindakan selaku pemegang hak yaitu meminta PT ASANA WIRASTA SETIA sebagai Konsultan untuk melakukan pengukuran dan pematokan terhadap tanah objek sengketa dengan menerbitkan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor: SPK/046/1.1/12/89 tanggal 04 Desember 1989. Atas dasar SPK tersebut, telah ditindaklanjuti oleh PT Asana Wirasta Setia dengan melakukan pengukuran atas tanah objek sengketa pada tanggal 18 April 1990 dan pemasangan patok pada tanggal 27 April 1990. Selanjutnya, PENGUGAT telah melakukan pemagaran di area tanah a quo pada tahun 1995 dengan pagar sekeliling terbuat dari BRC, serta telah dipasang plang papan nama yang menerangkan PENGUGAT adalah pemegang alas hak atas aset tanah a quo;
8. Bahwa setelah melakukan pemagaran, PENGUGAT mengajukan permohonan hak /permohonan Pendaftaran Tanah kepada TURUT TERGUGAT selaku Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tahun 1999, dan telah ditindaklanjuti oleh TURUT TERGUGAT dengan menerbitkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 untuk keperluan perolehan hak dan tercatat dalam Daftar Isian Nomor: 35837;
9. Bahwa setelah menerbitkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999, TURUT TERGUGAT belum melanjutkan proses permohonan hak PENGUGAT, sehingga pada tahun 2015, PENGUGAT mengajukan kembali permohonan penetapan batas dan sertifikasi lahan sebagaimana tertuang dalam surat Nomor: 06.04/00.06/06/2015/0164 tanggal 05 Juni 2015, yang kemudian ditanggapi oleh TURUT TERGUGAT melalui surat Nomor: 940/36.03/VI/2015 tanggal 29 Juni 2015, yang pada intinya menyampaikan syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran hak atas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa melalui surat Nomor: 04.06.07/01/05/2016/002 tanggal 24 Mei 2016, PENGGUGAT telah mengirimkan kelengkapan dokumen pendukung yang diperlukan oleh TURUT TERGUGAT untuk pemenuhan proses permohonan pendaftaran hak;
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 24 telah diatur hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;
 - 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
12. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali mengirimkan surat kepada TURUT TERGUGAT untuk segera memproses permohonan hak atas tanah a quo yang berada dalam penguasaan PENGGUGAT, namun TURUT TERGUGAT mengirimkan surat klarifikasi yang menyatakan bahwa di atas tanah yang dikuasai PENGGUGAT tersebut telah diajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali melalui Pengakuan Hak dengan tanda terima dokumen Nomor: 152788/2017 dan Nomor: 152792/2017 masing-masing atas nama TERGUGAT I, yang menurut pengakuannya tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli sebagai berikut :

Halaman 6 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.140 seluas kurang lebih 49.350 m² (empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
- b. Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.721 seluas kurang lebih 32.120 m² (tiga puluh dua ribu seratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
13. Bahwa berdasarkan surat klarifikasi yang dikirimkan PENGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT, TURUT TERGUGAT telah memberikan penjelasan dengan mengirimkan surat tanggapan kepada TERGUGAT I dengan Nomor: 2357/7.36.03/IX/2018 tanggal 17 September 2018, yang pada intinya menyatakan serta menerangkan bahwa di atas bidang-bidang tanah yang dimohonkan TERGUGAT I tersebut telah terbit Peta Pendaftaran Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 atas nama PENGUGAT yang diperoleh melalui pembebasan dari Direktorat Jenderal Moneter pada tahun 1979 dan telah dikonfirmasi sebagai aset NEGARA yang dalam hal ini diwakili oleh PENGUGAT, sehingga permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh TERGUGAT I tidak bisa diproses lanjut;
14. Bahwa TURUT TERGUGAT seharusnya menolak permohonan pendaftaran tanah yang dimohonkan oleh TERGUGAT I karena di atas bidang-bidang tanah yang dimohonkan TERGUGAT I tersebut telah diterbitkan Peta Pendaftaran Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 atas nama PENGUGAT. Akan tetapi, TURUT TERGUGAT memproses permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dimohonkan oleh TERGUGAT I dengan menerbitkan lagi peta pendaftaran dengan Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016, padahal TURUT TERGUGAT mengetahui bahwa terhadap tanah a quo, PENGUGAT telah terlebih dahulu mengajukan permohonan

Halaman 7 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak kepada TURUT TERGUGAT dan juga telah diterbitkan Peta Pendaftaran Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 atas nama PENGGUGAT;

15. Bahwa setelah TURUT TERGUGAT menyadari akan kekeliruan dan kelalaiannya yang telah menerbitkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I, selanjutnya TURUT TERGUGAT membatalkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I, melalui surat Nomor: 3523/36.03/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016;
Dengan demikian, TURUT TERGUGAT telah menolak permohonan pengakuan hak yang diajukan oleh TERGUGAT I dan telah membatalkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I;
16. Bahwa perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah memperjualbelikan obyek tanah a quo kepada TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan yang dilakukan tanpa hak dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena sesuai dengan fakta sebenarnya objek tanah tersebut adalah telah dibebaskan melalui Panitia Pembebasan Tanah pada tahun 1976, dan kemudian penguasaannya diserahkan kepada PENGGUGAT dan telah dikuasai oleh PENGGUGAT lebih dari 20 (dua puluh) tahun;
17. Bahwa TERGUGAT I yang secara sengaja melakukan pembelian kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III atas obyek tanah a quo yang dibuat dan ditandatangani di hadapan TERGUGAT V, tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu padahal TERGUGAT I mengetahui di atas tanah a quo sekelilingnya telah berdiri pagar dan dipasang plang pengumuman yang menyatakan tanah a quo dalam penguasaan PENGGUGAT. Atas dasar tersebut, maka TERGUGAT I tidak memenuhi syarat dan tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik menurut hukum;
18. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan penjualan tanah a quo kepada TERGUGAT I adalah hanya berdasarkan Girik Tahun 1982 Nomor C 140 atas nama TERGUGAT II dan Girik Tahun 1982 Nomor C 721 atas nama TERGUGAT III yang dinyatakan seolah-olah merupakan alas hak atas tanah a quo, padahal Girik dan bukti lpeada yang dijadikan

Halaman 8 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar TERGUGAT II dan TERGUGAT III sudah dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Surat Edaran Nomor: SE-15/PJ.6/1993 jo SE-32/PJ.6/1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Objek Pajak, pada poin c menyatakan:

“...Menyurati Kantor Pertanahan setempat dan para Notaris/PPAT yang intinya agar tidak menggunakan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah. Disamping itu bersama-sama dengan Kantor Pertanahan setempat melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang intinya bahwa dalam rangka penerbitan sertifikat maupun pengurusan hak atas tanah, tidak diperlukan lagi girik/kekitir/petukD/daftar keterangan obyek pajak...”

Dengan demikian, perbuatan jual beli tanah objek sengketa berdasarkan Girik yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III kepada TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT V sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 adalah tidak sah dan cacat hukum, karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak memiliki alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum (jual Beli) atas objek tanah sengketa atas dasar Girik Tahun 1982 Nomor: C 140 atas nama TERGUGAT II dan Girik Tahun 1982 Nomor : C 721 atas nama TERGUGAT III yang sudah tidak berlaku;

19. Bahwa status tanah objek sengketa a quo sudah jelas merupakan asset tanah negara yang telah dibebaskan Tim Panitia Pembebasan Direktorat Djenderal Moneter Kementerian Dalam Negeri pada tahun 1976 dalam rangka Proyek Jakarta International Airport Cengkareng (JIAC) berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Menteri Perhubungan Nomor 145 tahun 1976, Kep. 754/MN/IV/6/76, KM.253/U/PHB.76 tanggal 14 Juni 1976 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta Cengkareng jo. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 259/Pm.131/SK/76 tanggal 10 Juli 1976 jo. Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 915/Pm.131-Pem/SK/1978 tanggal 18 September 1978 dan telah diserahkan dari Panitia Pembebasan Direktorat Djenderal Moneter Kementerian Dalam Negeri kepada Jakarta International Airport Cengkareng (JIAC) selanjutnya oleh Jakarta International Airport Cengkareng (JIAC) diserahkan kepada Direktur Jenderal Perhubungan Udara dan oleh Direktur

Halaman 9 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhubungan Udara diserahkan kepada Perum Angkasa Pura II (sekarang menjadi PT Angkasa Pura II (Persero)/PENGUGAT). Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta - Cengkareng untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh Perum Angkasa Pura II Nomor: 71/JIA/II/1992 tanggal 3 Februari 1992 serta telah tercatat sebagai aset PENGUGAT sejak tahun 1984 berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor: KM.127/KU.404/Phb-87 tanggal 2 Juli 1987 tentang Pengesahan Neraca per 31 Desember 1984 PERUM ANGKASA PURA II;

20. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2016, TERGUGAT IV telah menandatangani Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa atas tanah yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, dan menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/77/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT II adalah pemilik bidang tanah seluas 49.350 m² dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT III adalah pemilik bidang tanah seluas 32.120 m² serta telah membubuhkan tandatangan sebagai saksi dalam transaksi jual beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dan antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 padahal TERGUGAT IV mengetahui bahwa tanah a quo yang diakui TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan tanah yang dikuasai oleh PENGUGAT yang sekelilingnya sudah dipasang pagar dan plang papan nama PENGUGAT;
21. Bahwa terhadap penandatanganan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah terhadap tanah yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan batal, dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh TERGUGAT IV beserta dengan akta-akta turunannya;
22. Bahwa TERGUGAT V selaku Notaris/PPAT sebelum membuat Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015

Halaman 10 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT I, seharusnya terlebih dahulu mencari informasi dan meminta keterangan kepada TURUT TERGUGAT tentang status tanah yang akan diperjualbelikan dan TERGUGAT V meminta TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Nomor Induk Bidang terlebih dahulu untuk dicantumkan di dalam Akta Jual Beli yang akan TERGUGAT V terbitkan. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT V, melainkan secara melawan hukum TERGUGAT V langsung menerbitkan Akta Jual Beli atas nama TERGUGAT I tanpa mencantumkan Nomor Induk Bidang yang seharusnya dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT. Perbuatan TERGUGAT V yang menerbitkan Akta Jual Beli tanpa mencantumkan Nomor Induk Bidang di dalam Akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 55 yang menyatakan:

Ayat (4) :

“PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan dibserikan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB);

Ayat (5) :

“Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, sangat beralasan kiranya PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan batal dan tidak berlaku Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I yang dibuat oleh TERGUGAT V;

23. Bahwa pada tahun 2018, TERGUGAT I secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, yaitu membongkar pagar BRC milik PENGUGAT yang telah dipasang sebagai upaya pengamanan terhadap tanah yang dikuasai oleh PENGUGAT, dengan dalil bahwa TERGUGAT I telah membeli tanah a quo, padahal TERGUGAT I mengetahui bahwa di area yang terpasang pagar BRC tersebut adalah dalam penguasaan PENGUGAT sejak tahun



1984. Selanjutnya, TERGUGAT I membangun pagar beton di area tanah sengketa tanpa seijin dari PENGGUGAT;

24. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan serangkaian perbuatan di atas tanah objek sengketa a quo sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, padahal TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak memiliki alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum (jual Beli) atas tanah objek sengketa atas dasar Girik Tahun 1982 Nomor: C 140 atas nama TERGUGAT II dan Girik Tahun 1982 Nomor : C 721 atas nama TERGUGAT III yang telah dicabut dan tidak berlaku serta berdasarkan pada Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh TERGUGAT IV yang menyatakan tidak ada sengketa pada objek a quo, karena faktanya tanah a quo adalah dalam penguasaan PENGGUGAT sejak tahun 1984;

25. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan dijelaskan dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdatayang menyatakan :

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian”.

Selanjutnya Pasal 1366 KUH Perdata yang menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”

26. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, menyebabkan PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut:

• KERUGIAN MATERIIL

1. Pengrusakan atau pembongkaran pagar BRC milik PENGGUGAT sepanjang 1.457 M (sekeliling objek tanah sengketa) yang dilakukan oleh TERGUGAT I saat TERGUGAT I menguasai objek tanah sengketa tersebut secara melawan hukum, yang berdasarkan perhitungan PENGGUGAT nilainya adalah sebesar Rp.

Halaman 12 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



1.056.300.000,00 (satu milyar, lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

2. Apabila lahan tersebut disewakan oleh PENGGUGAT dengan harga sewa Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun terhitung sejak dikuasai TERGUGAT I dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, maka total kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar $Rp.100.000.000,00 \times 6 = Rp.600.000.000,00$ (enam ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan Staatsblad 1848 No. 22, maka terhadap kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT sebesar Rp. 1.656.300.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) dapat dikenakan bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (moratoir) sebesar 6% (enam persen) per tahun sejak diajukannya gugatan ini yang nilainya akan ditentukan setelah ada keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

• KERUGIAN IMMATERIIL

Dengan adanya permasalahan hukum ini, maka PENGGUGAT telah dirugikan secara materiil, yaitu berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini yang semuanya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maka PENGGUGAT menuntut ganti rugi imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

27. Bahwa PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran, apabila perkara ini belum mendapatkan putusan yang tetap dari Pengadilan Negeri Tangerang, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III akan mengalihkan hak atas tanah objek sengketa a quo kepada pihak lain guna menghindarkan diri dari tuntutan PENGGUGAT;

Bahwa pasal 227 ayat (1) HIR menyatakan:

" Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada

Halaman 13 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya."

Sita Jaminan

Bahwa PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran, apabila perkara a quo belum mendapatkan kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V akan mengabaikan kerugian yang telah diderita PENGGUGAT dan mengalihkan hartanya, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan pada asset-asset milik TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V (conservatoir beslag) (Pasal 227 ayat (1) HIR) termasuk namun tidak terbatas pada harta baik yang berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang perinciannya akan PENGGUGAT mohonkan terpisah dari gugatan a quo, dan menyatakan sah dan berharga dalam putusan terhadap masing-masing penyitaan tersebut (Pasal 227 ayat (4) HIR);

28. Bahwa gugatan ini disertai alat bukti otentik yang sah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terhadap Putusan dalam perkara ini dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dan/atau TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding atau verzet;

29. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V ialah pihak yang dikalahkan, harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) HIR);

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, dengan disertai alat bukti sempurna (volledige bewijs) mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadiliperkara a quo untuk mengabulkan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT serta berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 14 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik satu-satunya Tanah Sengketa;
- 4) Menyatakan sah dan berharga bukti kepemilikan PENGGUGAT berupa daftar aset, surat-surat bukti PT Angkasa Pura II (Persero) atas objek sengketa dalam gugatan a quo yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m² (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi), berupa Surat Pelepasan Hak oleh PanitiaPembebasan Tanah Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta Cengkareng dan telah diserahterimakan dari Negara kepada Perum Angkasa Pura II yang kemudian menjadi PT Angkasa Pura II (Persero) / PENGGUGAT yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) milik PENGGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik TERGUGAT I (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik PENGGUGAT;
 - Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Timur : Laut Jawa / Tanah milik TERGUGAT I (dahulu Kali Perancis);
- 5) Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum serta batal dan tidak berlaku lagi Girik Tahun 1982 Nomor: C 140 atas nama TERGUGAT II dan Girik Tahun 1982 Nomor: C 721 atas nama TERGUGAT III sebagai alas hak tanah objek sengketa;
- 6) Menyatakan sebagai:
 - a. Cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.140 seluas kurang lebih 49.350 m² (empat puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;
 - b. Cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.721 seluas kurang lebih 32.120 m² (tiga puluh dua ribu seratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang dibuat oleh dan

Halaman 15 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, di hadapan TERGUGAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;

- 7) Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 20 Januari 2016 atas nama TERGUGAT II dan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 20 Januari 2016 atas nama TERGUGAT III yang dibuat oleh TERGUGAT IV, beserta dengan turunannya;
- 8) Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/77/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT II adalah pemilik bidang tanah seluas 49.350 m² dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/75/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT III adalah pemilik bidang tanah seluas 32.120 m² yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT IV, beserta dengan turunannya;
- 9) Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I dan Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis terhadap Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I;
- 10) Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencabut Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I dan Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis terhadap Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I;
- 11) Memerintahkan TERGUGAT I maupun pihak-pihak yang ditempatkan oleh TERGUGAT I di tanah objek sengketa a quo yang mengakui dan menguasai tanah objek a quo untuk segera mengosongkan dan mengembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, sempurna dan dengan tanpa beban;
- 12) Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerima dan melanjutkan proses Permohonan Pendaftaran Tanah atas nama PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999

Halaman 16 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Oktober 1999 untuk keperluan perolehan hak yang tercatat dalam daftar isian 307 Nomor : 35837;

- 13) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

a. KERUGIAN MATERIIL

Kerugian materil yang diderita PENGGUGAT senilai Rp. 1.656.300.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

b. KERUGIAN IMATERIIL

Kerugian imateriil PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- 14) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (moratoir) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan ini;

- 15) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dijatuhkan dalam Perkara ini;

- 16) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij vorraad);

- 17) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V serta TURUT TERGUGAT untuk mematuhi dan tunduk pada isi putusan ini;

- 18) Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar biaya perkara;

A T A U, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I hadir kuasanya masing-masing, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tanggal 8 April 2021, tanggal 16 April 2021, tanggal 23 April 2021 dan tanggal 7 Mei 2021, untuk Tergugat V tanggal 5 April 2021, tanggal 16 April 2021, tanggal 23 April 2021 dan tanggal 10 Mei 2021, telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan sedangkan tidak ternyata bahwa tidak

Halaman 17 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan untuk pihak Turut Tergugat hadir pada saat proses pemeriksaan sudah memasuki pembuktian awal, sehingga Turut Tergugat tidak menggunakan hak nya mengajukan jawaban dan duplik, selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nelson Panjaitan, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah diperbaiki Penggugat pada tanggal 15 April 2021 sepanjang mengenai alamat Tergugat I dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tanggal 30 Juni 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Mengadili dari Pengadilan Negeri Tangerang (Eksepsi Kompetensi Absolut)

1. Bahwa di dalam petitum Gugatan Penggugat, Penggugat secara jelas meminta beberapa hal kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo antara lain :

Berikut kutipan Petitum poin 9 pada halaman 15 Gugatan Penggugat :

"menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis terhadap Nomor Bidang Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I"

Berikut kutipan Petitum poin 10 pada halaman 15 Gugatan Penggugat :

"memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis terhadap Nomor Bidang

Halaman 18 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I'

Berikut kutipan Petitum poin 12 pada halaman 16 Gugatan Penggugat :
"Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerima dan melanjutkan proses Permohonan Pendaftaran Tanah atas nama PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 untuk keperluan perolehan hak yang tercatat dalam daftar isian 307 Nomor: 35837"

2. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas yang menjadi objek sengketa (objektum litis) dalam perkara ini atau objek gugatan a quo adalah Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang mana Surat Keputusan atas Peta Pendaftaran Tanah tersebut di terbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang mana dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang atau Turut Tergugat;

3. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu mengenai sifat-sifat Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (SK-TUN) yang dapat digugat karena memenuhi unsur-unsur:

- konkret;
- individual;
- final; dan
- yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ("UUPTUN") yang menyebutkan:

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

Pasal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a) Penetapan tertulis

Halaman 19 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 2003 penerbitan Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 diberikan dengan keputusan yang dituangkan dalam bentuk tulisan dan peta;

b) Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata usaha Negara

Bahwa dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan : “Badan atau Pejabat Tata usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang maupun pejabat yang mendapat pelimpahan kewenangan untuk melaksanakan proses penerbitan Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 merupakan Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

c) Tindakan hukum Tata usaha Negara

Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Peta Pendaftaran berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagainya. Selanjutnya yang termasuk Tindakan Hukum Tata Usaha Negara adalah yang bersifat :

- Bersifat “Konkret”.

Karena objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan,

Halaman 20 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



dalam hal ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berbentuk Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang dalam hal ini penerbitan Peta Pendaftaran tersebut adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;

- Bersifat "individual"

Karena Obyek TUN tidak bersifat umum dan berlaku hanya pada pihak tertentu, yaitu pihak yang namanya tercantum pada pemilik Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 tersebut;

- Bersifat "Final"

Karena penerbitan Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 tersebut menimbulkan hak kepemilikan tertentu bagi pihak yang namanya tercantum pada Peta Pendaftaran tersebut;

- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Dalam hal ini sertifikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat;

- Bahwa diketahui dalam hal ini seluruh Obyek TUN hanya menimbulkan hak kepemilikan bagi pemilik Sertifikat saja;

4. Bahwa dengan demikian atas Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan/atau Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah memenuhi syarat material/substansi sebagai Surat Keputusan Tata Usaha Negara;

Halaman 21 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa seperti yang telah Tergugat I jelaskan di atas, substansi yang menjadi objek perkara (objectum litis) dalam dalil Gugatan Penggugat lebih menitikberatkan pada keabsahan dari penerbitan Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I karena pencabutan terhadap Peta Pendaftaran tersebut di atas harus didahului dengan pemeriksaan secara administrasi untuk dinyatakan batal yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang di ajukan oleh Penggugat adalah mengenai cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I. Bagaimana mungkin objek perkara a quo yaitu Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dapat dinyatakan cacat hukum, tidak sah atau bertentangan dengan hukum apabila proses administrasi penerbitan terhadap Peta Pendaftaran tersebut tidak diperiksa terlebih dahulu?;
6. Bahwa selain itu di dalam poin 12 Petitum Penggugat berisi memerintahkan Turut Tergugat untuk melanjutkan proses Pendaftaran Tanah atas nama Penggugat berdasarkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang mana sebenarnya Peta Pendaftaran Tanah Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 sudah dibatalkan dalam perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;
7. Bahwa di dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :
"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional."
Berdasarkan aturan tersebut sangat jelas bahwa seluruh proses pendaftaran tanah termasuk didalamnya Peta Pendaftaran Tanah merupakan produk yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional;

Berdasarkan uraian di atas telah membuktikan bahwa Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah memenuhi syarat material/substansi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sehingga

Halaman 22 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



pemeriksaan agar dapat dinyatakan sah atau tidak, bertentangan dengan hukum ataupun pencabutan dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara harus diuji dalam ranah yang merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan oleh karena objek tanah berada di wilayah Kabupaten Tangerang, maka dengan demikian yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

B. GUGATAN PENGUGAT PREMATUR (Exceptio Dilatoria)

8. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali faktanya Tergugat I telah mengajukan gugatan pembatalan Peta Pendaftaran Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang diterbitkan atas nama Penggugat dengan register perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg yang diajukan oleh Tergugat I terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dalam perkara a quo Turut Tergugat) dan dalam proses tersebut PT Angkasa Pura II (Persero) (dalam perkara a quo Penggugat) mengajukan Permohonan Intervensi sebagai pihak yang memiliki kepentingan yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang mengambil keputusan yang dinyatakan dalam Putusan Sela No. 28/G/2020/PTUN.Srg tertanggal 16 Juli 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

“Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi; Menyatakan Pemohon Intervensi atas nama PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 28/G/2020/PTUN.SRG; Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

9. Bahwa kemudian terhadap perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

“Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;



- 3) Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;
- 4) Memerintahkan TERGUGAT untuk memproses permohonan hak PENGGUGAT seluas yang dimohonkan;”
- 5) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 392.000 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah);”
10. Bahwa atas dasar Putusan Perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg tersebut kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dalam perkara a quo Turut Tergugat) mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang kemudian diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara banding No. 5/B/2021/PT.TUN.JKT dengan amar putusan sebagai berikut:
 - 1) Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
 - 2) menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG tanggal 15 Oktober 2020 yang dimohon banding;
 - 3) Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
11. Bahwa atas dasar Putusan Banding tersebut Tergugat II Intervensi (dalam perkara a quo Penggugat) mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung pada tanggal 16 April 2021 di mana sampai saat ini masih dalam tahap pemeriksaan perkara di Mahkamah Agung. Apalagi petitum dalam gugatan Penggugat juga mendalilkan mengenai keabsahan maupun pencabutan terhadap Peta Pendaftaran milik Tergugat I, yang mana proses pemeriksaan ini perlu diuji melalui pemeriksaan administratif pada Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
12. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka terbukti Peta Pendaftaran Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang dimiliki oleh Penggugat terbukti cacat secara administrasi dan dalam perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg tersebut juga membahas mengenai penerbitan dokumen Peta Pendaftaran Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama

Halaman 24 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Tergugat I dan Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat, yang mana dalam Putusan perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg tersebut Majelis Hakim pada PTUN Serang telah menilai dan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak dan memutuskan untuk menyatakan batal surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat;

13. Bahwa dengan masih berjalannya proses pemeriksaan terhadap masing-masing Peta Pendaftaran secara administrasi baik milik Penggugat maupun Tergugat I di atas, maka dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo masih PREMATURE. Apalagi petitum dalam gugatan Penggugat juga mendalilkan mengenai keabsahan maupun pencabutan terhadap Peta Pendaftaran milik Tergugat I serta memerintahkan Turut Tergugat untuk melanjutkan proses Pendaftaran Tanah atas nama Penggugat berdasarkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang mana sebenarnya merupakan ranah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

C. MENGENAI POKOK PERKARA A QUO SAMA DENGAN POKOK PERKARA NO. 28/G/2020/PTUN.SRG YANG MASIH DALAM TAHAP PEMERIKSAAN DI MAHKAMAH AGUNG (Eksepsi Litis Pendentis)

14. Bahwa yang menjadi Pokok Perkara dalam perkara a quo adalah sama dengan Perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg yang diajukan oleh Tergugat I terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dalam perkara a quo Turut Tergugat) dan dalam proses tersebut PT Angkasa Pura II (Persero) (dalam perkara a quo Penggugat) mengajukan Permohonan Intervensi sebagai pihak yang memiliki kepentingan yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang mengambil keputusan yang dinyatakan dalam Putusan Sela No. 28/G/2020/PTUN.Srg tertanggal 16 Juli 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

“Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi; Menyatakan Pemohon Intervensi atas nama PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 28/G/2020/PTUN.SRG; Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



15. Bahwa kemudian terhadap perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

“Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;
- 3) Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;
- 4) Memerintahkan TERGUGAT untuk memproses permohonan hak PENGGUGAT seluas yang dimohonkan;”
- 5) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 392.000 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah);”

16. Bahwa atas dasar Putusan Perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg tersebut kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dalam perkara a quo Turut Tergugat) mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang kemudian diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara banding No. 5/B/2021/PT.TUN.JKT dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG tanggal 15 Oktober 2020 yang dimohon banding;
- 3) Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

17. Bahwa atas dasar Putusan Banding tersebut Tergugat II Intervensi (dalam perkara a quo Penggugat) mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung pada tanggal 16 April 2021 di mana sampai saat ini masih dalam tahap pemeriksaan perkara di Mahkamah Agung;

Halaman 26 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



18. Bahwa dalam perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg membahas mengenai keabsahan suatu dokumen Peta Pendaftaran Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat, yang mana dalam Putusan perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg tersebut Majelis Hakim menyatakan batal surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat;
19. Bahwa kemudian Penggugat dalam gugatannya membahas dokumen yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yaitu Peta Pendaftaran Tanah Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan Peta Pendaftaran Tanah Nomor Bidang: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat, yang mana Penggugat nyatakan dalam Petitumnya poin 9 yaitu:
- “menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Peta Pendaftaran Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis terhadap Nomor Bidang: 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I;”
20. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat dipastikan akan terjadi kekhawatiran apabila terjadi tumpang tindih putusan yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum untuk masing-masing pihak, terlebih terhadap Tergugat I yang akan sangat merasa dirugikan;
21. Bahwa sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 461 poin ke 7 (tujuh) tentang Exceptio Litis Pendens yang isinya sengketa yang digugat pelawan sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan, disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (Under Judicial Consideration);

Halaman 27 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



**D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) BERUPA
PETITUM TIDAK JELAS DAN KONTRADIKSI**

22. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya :

- a. Pada poin 2 mendalilkan “bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang telah memiliki dan menguasai tanah” ;
- b. Pada poin 12 mendalilkan “tanah a quo yang berada dalam penguasaan Penggugat” ;
- c. Pada poin 16 mendalilkan “dan kemudian penguasaannya diserahkan kepada Penggugat dan telah dikuasai oleh Penggugat” ;
- d. Pada poin 17 mendalilkan “tanah a quo dalam penguasaan Penggugat” ;
- e. Pada poin 20 mendalilkan “tanah yang dikuasai oleh Penggugat” ;

Namun dalam petitumnya, Penggugat menyatakan :

Pada poin 11 meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk : “Memerintahkan TERGUGAT I maupun pihak-pihak yang ditempatkan oleh TERGUGAT I di tanah objek sengketa a quo yang mengakui dan menguasai tanah objek a quo untuk segera mengosongkan dan mengembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, sempurna, dan dengan tanpa beban”

Artinya telah terjadi antara posita dengan petitum gugatan tidak sinkron, tidak sejalan, tidak saling mendukung dan saling bertentangan (kontradiktif). Pada posita Penggugat mendalilkan “menguasai objek sengketa”, namun pada petitum Penggugat “meminta mengosongkan objek sengketa” yang tidak lain maknanya adalah “Penggugat tidak menguasai objek sengketa”

23. Berdasarkan uraian tersebut, maka beralasanlah menurut hukum untuk menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas (obscur libel) serta mengandung kontradiksi;

24. Terhadap petitum tidak sinkron dengan posita maupun tidak bersifat alternatif, petitum tidak dapat di tolerir dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur sebagaimana pada putusan MA No. 28 K/Sip/1973;

25. Bahwa dikarenakan gugatan a quo adalah gugatan kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) maka demi kebenaran hukum Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Halaman 28 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



E. Gugatan Penggugat Error in Persona / PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE)

26. Bahwa berdasarkan doktrin hukum yang dinyatakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” pada halaman 438 yang menjelaskan tentang Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid adalah yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;
27. Bahwa hal di atas sejalan dengan doktrin hukum dari Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia” pada halaman 139 menyatakan bahwa Eksepsi Diskualifikator (Disqualificatoire Exceptie) adalah eksepsi yang diajukan oleh tergugat/para tergugat atau kuasanya atas surat gugatan pihak penggugat atau kuasanya karena mereka tidak mempunyai kualitas/kedudukan untuk mengajukan gugatan;
28. Bahwa sehubungan dengan Gugatan a quo, perlu diketahui apakah Penggugat memiliki kepentingan yang cukup dan kualitas/kedudukan hukum yang didasarkan atas suatu hak dalam mengajukan Gugatan a quo atau tidak, sebagaimana prinsip hukum point d’interest point d’action yang dianut dalam praktik peradilan Hukum Acara Perdata pada umumnya di Indonesia;
29. Bahwa berkaitan dengan asas point d’interest, point d’action tersebut, Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia” menyatakan bahwa:
- “Untuk mencegah agar setiap orang tidak asal saja mengajukan tuntutan hak ke pengadilan yang akan menyulitkan pengadilan, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak;
- Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d’interest, point d’action. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada berkepentingan hukum pasti dikabulkan oleh pengadilan.... Baru kalau tuntutan hak itu terbukti DIDASARKAN ATAS SUATU HAK, pasti akan dikabulkan.”

Halaman 29 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa perlu diketahui secara bersama dengan merujuk kepada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Nomor 2/P/FP/2019/PTUN-SRG yang sudah final dan berkekuatan hukum tetap dimana Tergugat I menjadi Pemohon dalam perkara tersebut dan Turut Tergugat sebagai Termohon di tambah dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg Jo. 5/B/2021/PT.TUN.JKT yang mana Tergugat I dalam perkara tersebut sebagai Penggugat lalu Turut Tergugat menjadi Tergugat dan Penggugat dalam perkara a quo menjadi Tergugat Intervensi dalam perkara tersebut. Berikut Tergugat I sampaikan amar putusan nya :

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Nomor 2/P/FP/2019/PTUN-SRG :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon;

Dalam Pokok Permohonan

- 1) Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
 - 2) Mewajibkan kepada Termohon untuk melanjutkan Proses Pendaftaran Tanah dan mengeluarkan Surat Keputusan sesuai dengan permohonan Pemohon dalam surat permohonannya Tanggal 4 April 2019 tentang Permohonan Melanjutkan Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pengakuan Hak atas nama Pemohon;
 - 3) Menghukum Termohon untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp726.000,00 (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg :

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 30 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan batal surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;
 - 3) Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mencabut Peta Pendaftaran Nomor: 1/1999 Tanggal 15 Oktober 1999;
 - 4) Memerintahkan TERGUGAT untuk memproses permohonan hak PENGGUGAT seluas yang dimohonkan;"
 - 5) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 392.000 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah);"
- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 5/B/2021/PT.TUN.JKT :

MENGADILI

- 1) Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
 - 2) menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG tanggal 15 Oktober 2020 yang dimohon banding;
 - 3) Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
31. Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat sudah tidak mempunyai kapasitas atau sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan objek perkara a quo sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/ legal standing untuk mengajukan gugatan a quo. Berdasarkan alasan tersebut sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat dikualifikasi mengandung Error in Persona;
- Bahwa berdasarkan poin-poin yang telah Tergugat I uraikan di atas sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara a quo dengan amar putusan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard/NO);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini;

Halaman 31 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang ter-register pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 31 Maret 2021, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam poin 8 halaman 5 yang menyebutkan Penggugat mengajukan permohonan hak / Pendaftaran Tanah kepada Turut Tergugat pada tahun 1999, dan Turut Tergugat telah menerbitkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor : 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999, karena pada faktanya tidak ada yang menunjukan dan menyebutkan bahwa Penggugat mengajukan permohonan hak / pendaftaran tanah kepada Turut Tergugat. Hal tersebut di tegaskan pula dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan perkara nomor 28/G/2020/PTUN.SRG yang mana Majelis Hakim dalam pertimbangan nya pada paragraf 2 halaman 123 menjelaskan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan dihubungkan dengan bukti T-1 yaitu Peta Pendaftaran Nomor 1/1999 terbit tanggal 15 Oktober 1999 dapat diketahui bahwa terbitnya objek sengketa a quo didasari adanya permohonan untuk keperluan permohonan hak dari pihak Tergugat II Intervensi, akan tetapi Pengadilan tidak menemukan bukti surat berupa permohonan beserta lampiran-lampirannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian penerbitan objek sengketa telah melanggar peraturan perundangundangan dari aspek prosedur”
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 9 halaman 5 gugatan a quo, menurut Tergugat I, Turut Tergugat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah benar berdasarkan hukum, tidak dapat memproses lebih lanjut serta menanggapi dengan menyampaikan syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran hak melalui surat tertanggal 29 Juni 2015, dalil Penggugat ini sekaligus merupakan bentuk pengakuan yang bulat dan murni. Artinya secara argumentum a contrario adalah, sampai dengan tanggal 29 Juni 2015 permohonan pendaftaran hak oleh Penggugat kepada Turut Tergugat masih terdapat kekurangan, tidak lengkap dan/atau tidak sesuai syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan dalam permohonan hak, oleh karenanya Turut Tergugat tidak memproses lebih lanjut serta memberitahukan syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan;

Halaman 32 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tentang masih terdapat kekurangan, tidak lengkap dan/atau tidak sesuai syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran hak oleg Penggugat, adalah berkesesuaian dengan fakta hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan perkara nomor 28/G/2020/PTUN.SRG Jo 5/B/2021/PT.TUN.JKT yang mana Majelis Hakim pada perkara nomor 28/G/2020/PTUN.SRG dalam pertimbangan nya pada paragraf 2 halaman 123 menjelaskan sebagai berikut :
“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan dihubungkan dengan bukti T-1 yaitu Peta Pendaftaran Nomor 1/1999 terbit tanggal 15 Oktober 1999 dapat diketahui bahwa terbitnya objek sengketa a quo didasari adanya permohonan untuk keperluan permohonan hak dari pihak Tergugat II Intervensi, akan tetapi Pengadilan tidak menemukan bukti surat berupa permohonan beserta lampiran-lampirannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian penerbitan objek sengketa telah melanggar peraturan perundangundangan dari aspek prosedur”;
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 10 halaman 5 gugatan a quo yang menerangkan telah mengirimkan kelengkapan dokumen pendukung yang diperlukan oleh Turut Tergugat, pada semestinya Turut Tergugat lah yang menerangkan apakah kelengkapan dokumen tersebut telah sesuai dengan syarat-syarat dan prosedur yang berlaku atau tidak, sebagaimana PP 24 Tahun 1997 dan Permen ATR 3 Tahun 1997 serta memberikan bukti tanda terima kelengkapan berkas;
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam poin 13 halaman 6 dan poin 15 halaman 7 gugatan a quo yang pada intinya menerangkan permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat I tidak bisa diproses lanjut dan membatalkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I adalah suatu kekeliruan besar, dikarenakan :
 - a. Pada faktanya Tergugat I kembali mendaftarkan permohonan pendaftaran tanah dengan menggunakan peta bidang nomor : 811/2016 tertanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tertanggal 7 Maret 2016, hasil yang didapatkan dari permohonan tersebut adalah dapat didaftarkan dengan nomor berkas 152792/2017 seluas 32.120 m2 dan 152788/2017 seluas 46.972 m2. Kalaupun benar peta bidang-peta bidang tersebut telah dibatalkan seharusnya nomor bidang tersebut

Halaman 33 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



yang berada didalam peta bidang seharusnya tidak lagi bisa di daftarkan dikarenakan peta bidang tersebut telah dibatalkan dengan sistem komputerisasi kantor pertanahan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan tugas/fungsi kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun/dikembangkan mengacu pada alur, persyaratan,waktu,biaya dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pasal 1 ayat (6) permen ATR/KBPN No.23/2016, Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukan keadaan mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas mutakhir menuntut diperliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka;

Pasal 8 huruf d Permen ATR/Kepala BPN No 23 Tahun 2016 tentang Pembentukan Kantor Layanan Pertanahan Bersama Dan Pelimpahan Kewenangan Pengesahan Catatan Pada Buku Tanag Elektronik Yang Tervalidasi Dan Penandatanganan Tanah Tertentu Pada Kantor Layanan Pertanahan Bersama Terintegrasi: Penerima pelimpahan kewenangan kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu wajib: mengalihformatkan semua berkas pendaftaran pada Kantor Layanan Pertanahan Bersama Terintegrasi dan menyimpan dalam bentuk elektronik dengan menggunakan aplikasi KK;

- b. Proses pembatalan peta bidang tersebut tidak bersesuaian dengan Permen ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 4 huruf b tentang Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan pengaduan masyarakat dan pasal 6 sampai dengan pasal 12 Tentang mekanisme penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan pengaduan masyarakat. Bahwa

Halaman 34 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



pembatalan peta bidang tersebut tidak pernah dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, ditambah lagi pembatalan bidang tersebut hanya sepihak dan tidak pernah diberitahukan secara layak dan patut kepada Tergugat I, oleh karena nya surat nomor: 3523/36.03/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016 tentang pembatalan peta bidang tersebut adalah tidak benar dan mengada-ngada;

- c. Fakta selanjutnya bahwa Terguat I telah mengajukan permohonan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 11 Juli 2019, dengan Register Perkara Nomor: 2/P/FP/2019/PTUN-SRG yang mana dalam hal ini Tergugat I menjadi Pemohon dalam perkara tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atau Turut Terguat dalam perkara a quo menjadi Termohon dalam perkara tersebut, yang mana amar putusan nya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon;

Dalam Pokok Permohonan

- 1) Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- 2) Mewajibkan kepada Termohon untuk melanjutkan Proses Pendaftaran Tanah dan mengeluarkan Surat Keputusan sesuai dengan permohonan Pemohon dalam surat permohonannya Tanggal 4 April 2019 tentang Permohonan Melanjutkan Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pengakuan Hak atas nama Pemohon;
- 3) Menghukum Termohon untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp726.000,- (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat mengenai permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat I tidak bisa diproses lanjut dan membatalkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I adalah suatu kekeliruan besar;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam poin 17 halaman 8 yang menyatakan tindakan Tergugat I tidak memenuhi syarat dan tidak dapat dikategorikan Pembeli yang beritikad baik menurut hukum, perlu Tergugat I sampaikan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)

Halaman 35 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

“4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 09 Oktober 2014 pada huruf (a) disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dikumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat I 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 objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;

4) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;
- 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;
- 3) Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Selanjutnya dengan karena Tergugat I adalah pembeli :

- 1) tanah seluas 49.350 m2 dari pemilik yang sah, yaitu MISIN (Tangerang, 23-09-1963, Wiraswasta, Kosambi Timur RT 001 RW 011 Kelurahan

Halaman 36 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kosambi Timur Kecamatan Kosambi, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3603142309650001), dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) INDRARINI SAWITRI, SH., berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 217-XVII-2006, daerah kerja Kabupaten Tangerang, dan dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 610/2015 pada 9 Juli 2015, serta telah membayar kewajiban Pajak Jual Beli kepada Negara;

2) tanah seluas 32.120 m2 dari pemilik yang sah, yaitu IDRIS (Tangerang, 20-3-1959, Wiraswasta, Kampung Sukadamai, RT 003 RW 007 Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3603132003590007), dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) INDRARINI SAWITRI, SH., berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 217-XVII-2006, daerah kerja Kabupaten Tangerang, dan dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 612/2015 pada 9 Juli 2015 serta telah membayar kewajiban Pajak Jual Beli kepada Negara;

yang beritikad baik maka sudah seharusnya Tergugat I mendapat perlindungan hukum, yang sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Desember 1958, No. 251KiSip/1958 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

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

- Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991, dalam kaidah hukum nya menyatakan;

“Pembeli yang ber etika baik harus dilindungi”

9. Bahwa dengan demikian Tergugat I adalah pemilik sekaligus pihak yang menguasai bidang Tanah Milik Adat C Desa Nomor 140, Persil 46 seluas 49.350 m2 atas nama Tergugat II, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan Tanah Milik Adat C Desa Nomor 721, Persil 46 seluas 32.120 m2 atas nama Tergugat III, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di

Halaman 37 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;

10. Bahwa Tergugat I akan menanggapi Gugatan Penggugat pada poin 23 halaman 10-11 yang menyatakan tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Sangat keliru Penggugat menyatakan hal seperti itu karena pada kenyataannya Tergugat I adalah pemilik sekaligus pihak yang menguasai satu bidang Tanah Milik Adat C Desa Nomor 140, Persil 46 seluas 49.350 m² atas nama Tergugat II, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan Tanah Milik Adat C Desa Nomor 721, Persil 46 seluas 32.120 m² atas nama Tergugat III, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang sebaliknya Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut yang mana dikuatkan dengan adanya fakta hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/P/FP/2019/PTUN.SRG tertanggal 5 September 2019 yang bersifat final, mengikat dan telah berkekuatan hukum tetap serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG Jo. 5/B/2021/PT.TUN.JKT sehingga sudah menjadi hak dari Tergugat I sebagai pemilik objek tanah a quo untuk melakukan tindakan apapun di atas objek tanah a quo seperti menguasai dan mengelola objek tanah a quo;
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan a quo pada poin 24 dan 25 halaman 11 yang secara singkat dapat Tergugat I simpulkan bahwa proses jual beli antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan perbuatan melawan hukum dikarenakan alas hak berupa girik yang telah di cabut dan tidak berlaku. Hal tersebut sangatlah tidak benar adanya karena Tergugat I telah melakukan kegiatan AJB mengikuti prosedur dengan ketentuan yang berlaku yaitu sesuai Pasal di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :
- Pasal 1 ayat (1) : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

Halaman 38 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

- Pasal 1 ayat (8): “Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya”;
- Pasal 4 ayat (1): “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya”;
- Pasal 12 ayat (1): “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”

Dengan mengacu pada ketentuan tersebut peristiwa jual beli antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat dihadapan Tergugat V dengan daerah kerja di Kabupaten Tangerang. Bahwa obyek jual beli adalah sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat telah sesuai dengan prosedur dan tidak termasuk kedalam unsur perbuatan melawan hukum seperti yang di sampaikan oleh Penggugat pada poin 25 gugatan a quo. Oleh karenanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan perkara a quo justru tidak dapat membuktikan secara jelas dan mendasar unsur-unsur kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, sebaliknya justru Penggugat lah yang di sinyalir tidak memiliki hak atas tanah tersebut yang mana di kuatkan dengan adanya fakta hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/P/FP/2019/PTUN.SRG tertanggal 5 September 2019 yang bersifat final, mengikat dan telah berkekuatan hukum tetap serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG Jo. 5/B/2021/PT.TUN.JKT;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan a quo pada poin 26 halaman 11-12. Dikarenakan Tergugat I tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dalil Penggugat yang meminta kerugian materill dan kerugian imaterill yang tidak dapat memanfaatkan dan mengelola objek tanah sengketa yang jelas-jelas sudah dimiliki dan dikuasi Tergugat I secara de jure maupun de facto sangatlah tidak masuk akal dan tidak mempunyai dasar serta tidak beralasan hukum, oleh karenanya tuntutan Penggugat yang meminta ganti rugi tersebut haruslah ditolak;

Halaman 39 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 27 halaman 12-13, oleh karena Tergugat I sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka Permohonan Sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak mempunyai dasar dan tidak beralasan hukum, sehingga Tergugat I memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak Permohonan Sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 28 halaman 13, oleh karena Tergugat I sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka tuntutan agar putusan terlebih dahulu dapat dijalankan (Uitvoerbaar Bij Voorraad) yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak mempunyai dasar dan tidak beralasan hukum, sehingga Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak tuntutan agar putusan terlebih dahulu dapat dijalankan (Uitvoerbaar Bij Voorraad). Selain itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat seperti yang diatur dalam pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 Tahun 2000, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Maka berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
3. Tidak menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

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

SUBSIDAIR:

Atau :

Halaman 40 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil–adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 7 Juli 2021 dan selanjutnya Kuasa Tergugat I telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 14 Juli 2021;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Memori Kasasi Perkara No. 28/G/2020/PTUN.SRG, selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotokopi Tanda Terima Memori Kasasi Perkara No. 28/G/2020/PTUN.SRG, selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;
3. Fotokopi Karakteristik Putusan Hakim No. Putusan 88 K/TUN/1993 yang diambil dari alamat website, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
4. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1984 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3a**;
5. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1986 tentang Perubahan Nama Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Angkasa Pura II, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3b**;
6. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1992 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Angkasa Pura II menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), selanjutnya diberi tanda **bukti P-3c**;
7. Fotokopi Akta Notaris Nomor 3 Tahun 1993 sebagaimana diubah dengan Akta Notaris Nomor 96 Tahun 1993), selanjutnya diberi tanda **bukti P-3d**;
8. Fotokopi Akta Notaris Nomor 96 Tahun 1993, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3e**;
9. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor : C2-2471.HT.01.01.th.93 tanggal 24 April 1993, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3f**;
10. Fotokopi Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Menteri Perhubungan Nomor 145 th 1976, Kep. 754/MN/IV/6/76, KM.253/U/PHB.76 tanggal 14 Juni 1976 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta-Cengkareng, selanjutnya diberi tanda **bukti P-4a**;

Halaman 41 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 259/Pm.131/SK/76 Tanggal 10 Juli 1976, selanjutnya diberi tanda **bukti P-4b**;
12. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 915/Pm.131-Pem/SK/1978 Tanggal 18 September 1978, selanjutnya diberi tanda **bukti P-4c**;
13. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta – Cengkareng untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh Perum Angkasa Pura II Nomor 71/JIA/II/1992 Tanggal 3 Februari 1992, selanjutnya diberi tanda **bukti P-5a**;
14. Fotokopi Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.127/KU.404/Phb-87 tanggal 2 Juli 1987 Tentang Pengesahan Neraca Per 31 Desember 1984 PERUM ANGKASA PURA II, selanjutnya diberi tanda **bukti P-5b**;
15. Fotokopi Peta awal pembebasan (peta ricik) seluas 661.016 m² atau kurang lebih 66 HA, selanjutnya diberi tanda **bukti P-6**;
16. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :610/2015 tanggal 09 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti P-7**;
17. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :612/2015 tanggal 09 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti P-8**;
18. Fotokopi Peta Pendaftaran Tanah Nomor 2 Tahun 1999 untuk Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti P-9**;
19. Fotokopi Peta Pendaftaran Tanah Nomor 3 Tahun 1999 untuk Desa Dadap dan Kosambi Timur, selanjutnya diberi tanda **bukti P-10**;
20. Fotokopi Peta Pendaftaran Tanah Nomor 1 Tahun 1999 untuk Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti P-11**;
21. Fotokopi Peta Pendaftaran Tanah Nomor 1 Tahun 1999 untuk Desa Jatimulya, Kosambi Timur dan Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti P-12**;
22. Fotokopi Laporan Pengukuran dan Pematokan PT Asana Wirasta Setia, selanjutnya diberi tanda **bukti P-13**;
23. Fotokopi Gambar photo plang (papan nama) atas nama Penggugat (PT. Angkasa Pura II), selanjutnya diberi tanda **bukti P-14**;
24. Fotokopi Surat Nomor : 06.04/00.06/06/2015/ 0164 tanggal 05 Juni 2015 tentang Permohonan penetapan batas dan sertifikasi lahan yang diajukan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti P-15a**;

Halaman 42 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi Surat nomor 940/36.03/VI/2015 tanggal 29 Juni 2015 tentang Tanggapan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang terhadap permohonan PT. Angkasa Pura II, selanjutnya diberi tanda **bukti P-15b**;
26. Fotokopi Surat nomor 04.06.07/01/05/2016/002 tanggal 24 Mei 2016 tentang penyampaian tindak lanjut pemenuhan syarat-syarat yang diperlukan untuk permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti P-16**;
27. Fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang nomor 2357/7.36.03/IX/2018 tanggal 17 September 2018, selanjutnya diberi tanda **bukti P-17**;
28. Fotokopi Surat Nomor : 3523/36.03/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016 tentang Pembatalan penerbitan Nomor Bidang 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang 812/2016 Tanggal 7 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda **bukti P-18**;
29. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1982 Nomor C 140 atas nama Misin, selanjutnya diberi tanda **bukti P-19**;
30. Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1982 Nomor C 721 atas nama Idris, selanjutnya diberi tanda **bukti P-20**;
31. Fotokopi Surat Edaran Nomor : SE-15/PJ.6/1993, selanjutnya diberi tanda **bukti P-21a**;
32. Fotokopi Surat Edaran Nomor : SE-32/PJ.6/1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kemitir, Petuk D, Keterangan Objek Pajak, selanjutnya diberi tanda **bukti P-21b**;
33. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G I, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22a**;
34. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G II, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22b**;
35. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G V, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22c**;
36. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G IX, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22d**;

Halaman 43 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G XI, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22e**;
38. Fotokopi Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan Kuburan dan Tanaman Di Desa Dadap Kecamatan Teluknaga G XII, selanjutnya diberi tanda **bukti P-22f**;
39. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama H. Muh Jakub Nomor Girik 544 Persril 28b S.III, selanjutnya diberi tanda **bukti P-23**;
40. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Tein Nomor Girik 34 Persil D.I, selanjutnya diberi tanda **bukti P-24**;
41. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Kamat Bin Panjang Nomor Girik 871 Persil 28b S.II peta nomor 3, selanjutnya diberi tanda **bukti P-25**;
42. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Khow Kim sin Nomor Girik 55 Persil 27a D.I, selanjutnya diberi tanda **bukti P-26**;
43. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Sinah Nomor Girik 631 Persil 23a S.II, selanjutnya diberi tanda **bukti P-27**;
44. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama H. Boan Nomor Girik 509, 435 Persil 44 D.I, 28b S.III, selanjutnya diberi tanda **bukti P-28**;
45. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Idjo Bin Mian Nomor Girik 838 Persil 28b S.III, selanjutnya diberi tanda **bukti P-29**;
46. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Surya Nirmala Nomor Girik 750 Persil 27a D.I, selanjutnya diberi tanda **bukti P-30**;
47. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama H. Boan Bin H. Gantang Nomor Girik 435 Persil 44 D.I, selanjutnya diberi tanda **bukti P-31**;
48. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan atas nama Tang Tiong Ham Nomor Girik 462 Persil 43 D.I., selanjutnya diberi tanda **bukti P-32**;

Halaman 44 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



49. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: KET.DK.183/HK.90/99 AP II, tanggal 30 Nopember 1999, selanjutnya diberi tanda **bukti P-33**;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-33 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, kecuali untuk P-4a sampai dengan P-4c, P-5b, P-14, P-18 sampai dengan P-20, P-30 sampai dengan P-33 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, sedangkan untuk bukti P-3, P-3a sampai dengan P-3c, P-21a dan P-21b merupakan fotokopi hasil printout internet;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi SUGIRI HENI BERNADI**

- Bahwa saksi adalah pensiunan pegawai Angkasa Pura II dan saksi bekerja sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa awalnya saksi bekerja di Perum Angkasa Pura II Kemyoran dan selanjutnya pindah ke Angkasa Pura II Bandara Soekarno Hatta Tangerang;
- Bahwa saksi bekerja sebagai staf pengadaan barang keperluan kantor misalnya ATK (alat tulis kantor) dan lainnya;
- Bahwa sejak tahun 1985 saksi dipindahkan ke Bandara Soekarno Hatta yang mulai beroperasi bulan Maret dengan posisi staf bidang perlengkapan yang membawahi 2 (dua) seksi yaitu seksi persediaan dan pencatatan asset;
- Bahwa saksi di bagian persediaan dengan tupoksi mensuplai kebutuhan operasional Bandara Soekarno Hatta, selain itu saksi juga diperbantukan dalam pencatatan asset seperti aktiva tetap milik Bandara Soekarno Hatta (PT. Angkasa Pura II);
- Bahwa saksi dilibatkan dalam pencatatan asset proyek JIAC (Jakarta International Airport Cengkareng) ke Angkasa Pura II pada tahun 1985;
- Bahwa secara resmi semua berkas JIAC diserahkan kepada PT. Angkasa Pura II pada tahun 1990 sebagai penyertaan modal awal Pemerintah kepada PT. Angkasa Pura II, sedangkan yang diterima saksi pada tahun 1985 baru asset nya saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diantara asset yang diterima dan dicatat saksi ada 10 asset yaitu tanah, alat-alat elektronika, alat-alat perhubungan udara, alat-alat listrik, kendaraan bermotor, dan lainnya;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini adalah masalah asset berupa tanah yang berada di ujungh kali Dadap seluas ± 9 Ha;
- Bahwa secara administrasi tanah tersebut adalah asset PT. Angkasa Pura II yang saat itu diserahkan dalam bentuk saluran induk kali Dadap/kali Perancis kiri dan kanan daratan samapi ujung laut yang merupakan saluran pembuangan air dari bandara menuju laut agar tidak banjir;
- Bahwa tanah-tanah tersebut sudah dibebaskan sejak tahun 1981 oleh Panitia 9 dan JIAC dan tanah tersebut digunakan untuk mengambil material dari laut yang diangkut menuju Bandara Soekarno Hatta;
- Bahwa pekerjaan pengambilan material tersebut dilakukan setelah tanah-tanah dibebaskan dan pada saat pembebasan tidak ada warga yang komplain/keberatan atas tanahnya yang sudah dibebaskan Panitia 9;
- Bahwa setahu saksi sebelum pensiun saluran pembuangan air bandara tersebut sudah berbentuk pipa pembuangan dan setelah pension tahun 2010 saksi sudah tidak pernah melihat saluran tersebut;
- Bahwa saat ini tanah tersebut diklaim orang dan dijaga serta sekelilingnya dipagar, sehingga orang yang tidak berkepentingan tidak dapat masuk ke lokasi tersebut;
- Bahwa pada saat PT. Angkasa Pura II menerima asset tersebut sudah dipagar dan diberi patok dari keluar Bandara sampai kelaut kiri kanan sebagai batas awal, lima tahun kemudian antara patok dengan patok dibuat pondasi setinggi 40 cm dan tahun 1998 terpasang plang bertuliskan Ini Tanah Milik Negara Perseroan Angkasa Pura II;
- Bahwa saat saksi pensiun tahun 2010, pondasi dan patok sudah hilang berganti pagar kawat keliling, sedangkan pagar sebelumnya sudah terkubur tanah tinggi dan dijadikan jalan oleh Pemerintah atas ijin PT. AP II;
- Bahwa diatas tanah sengketa dahulu ada bangunan yang menjadi bengkel untuk membuat kapal sekitar tahun 1988 dan saat saksi pensiun bangunan sudah tidak ada dan pagar yang dahulu dibuat AP II sudah diganti dengan pagar panel;

Halaman 46 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengganti pagar panel dan merobohkan bangunan bengkel tersebut;
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah sengketa selain ada bangunan bengkel, memang dahulu dibiarkan kosong untuk evakuasi kecelakaan laut dan untuk mondar mandir alat berat, pernah juga digunakan untuk latihan evakuasi;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-23 dan saat itu saksi yang mencatat karena belum ada sertifikat;
- Bahwa saksi juga membenarkan dan mengetahui bukti bertanda P-5a yang diserahkan pada tahun 1992;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut masuk dalam Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta – Cengkareng untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh Perum Angkasa Pura II Nomor 71/JIA/II/1992 Tanggal 3 Februari 1992;
- Bahwa saksi membenarkan dan pernah melihat bukti P-6 berupa Peta tanah yang ada di bagian asset;
- Bahwa seingat saksi tanah sengketa belum didaftarkan ke BPN karena adanya pemekaran wilayah sehingga pada tahun 2000 tertunda untuk kelurahan Dadap, Kosambi dan Jati Mulya;
- Bahwa yang menjadi dasar pencatatan asset adalah adanya serah terima dari proyek JIAC;
- Bahwa tanah sengketa tersebut oleh AP II sudah didaftarkan yang prosesnya sejak tahun 1987 dan baru jadi tahun 1999 hanya yang ada di Kota Tangerang yaitu Peta pendaftaran Nomor 2/1999, sedangkan yang di 3 Kabupaten (Dadap, Kosambi, Jati Mulya) belum jadi sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi hanya mengetahui untuk peta pendaftaran yang belum jadi tersebut karena ada syarat-syarat yang harus dipenuhi pihak AP II;

2. Saksi OLIM

- Bahwa saksi adalah buruh pada PT. Polas yang bekerja di proyek JIAC pada pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1985 diantaranya membangun bandara, landasan, fasilitas dan sebagainya;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah yang ada di Desa Dadap dengan luas kurang lebih 9 Ha;

Halaman 47 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah sengketa saksi pernah bekerja memasang pagar letter U dengan kawat berduri diatas jalan ke kali Dadap mulai dari Bandara menuju arah Kali Dadap kiri kanan, seberang kali dan pinggir kali;
- Bahwa obyek sengketa dipergunakan oleh Penggugat membawa material berupa pasir putih dari laut ditumpuk dit tanah tersebut, lalu dibawa ke bandara dengan kompayer (ban berjalan) untuk pembangunan Proyek JIAC;
- Bahwa setahu saksi setelah proyek pembebasan tanah JIAC selesai, kemudian diserahkan kepada Perum AP II dan selanjutnya dipasang patok dari Kali Perancis kiri kanan dan pada tahun 1997 dipasang pondasi beton dengan kedalaman 25 cm dan saksi juga ikut memasang pondasi tersebut;
- Bahwa kemudian pada tahun 2000 dipasang plang dengan tulisan Tanah Milik Negara oleh PT. AP II, dan saat itu tidak ada yang melakukan komplain/keberatan;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu sebelah Utara, Selatan dan Barat berbatasan dengan tambak dan sebelah Timur berbatasan dengan laut;

3. Saksi MISBAH

- Bahwa saksi adalah anggota Panitia 9 yang mempunyai tugas mendata warga Desa Dadap yang tanahnya terkena proyek JIAC pada tahun 1979 yang tanahnya diperlukan untuk Bandara Soekarno Hatta;
- Bahwa saksi menjadi anggota Panitia 9 karena jabatannya selaku Kepala Desa Dadap sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1980;
- Bahwa selain saksi Panitia 9 terdiri dari Pemda Kabupaten Tangerang, BPN Kabupaten Tangerang, dan lainnya;
- Bahwa saksi selaku Kepala Desa yang melakukan pendataan tanah selanjutnya BPN melakukan pengukuran yang dilakukan sebelum proses pembebasan;
- Bahwa Panitia 9 yang nantinya menentukan tanah-tanah warga yang terkena pembebasan tanah dan warga tersebut diundang ke Kantor Desa untuk membuktikan kepemilikan atas tanahnya, setelah diserahkan kepada Panitia 9 kemudian dilakukan pengukuran oleh BPN dan akhirnya dilakukan pembayaran kepada warga yang besarnya dimusyawarahkan antara Panitia 9 dengan warga masyarakat karena pada saat itu belum ada appraisal yang menentukan harganya;

Halaman 48 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini tanah dikuasai oleh orang lain dan saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tersebut;
- Bahwa proyek JIAC dilakukan sebagai sarana penunjang Bandara Soekarno Hatta dalam hal penumpukan barang-barang material dari laut untuk pembangunan bandara;
- Bahwa atas surat bukti berupa TT-2 berupa peta lokasi saksi membenarkan dan Kali Dadap masuk dalam wilayah Kelurahan Dadap dan masuk dalam tanah yang dibebaskan Panitia 9 seluas kurang lebih 9 Ha;
- Bahwa setelah ada pembebasan tanah dan pembayaran ganti rugi tidak ada warga yang keberatan dan setelah itu juga tidak ada yang melakukan peralihan hak atas tanah-tanah yang telah dibebaskan tersebut;
- Bahwa terhadap bukti surat bertanda P-22 saksi membenarkan pernah mengetahui pada tahun 1979, dan terhadap bukti P-28 saksi juga membenarkan dan membubuhkan tanda tangan sebagai anggota Panitia 9;
- Bahwa pada tahun 1988 sampai tahun 1997 saksi sebagai Kepala Desa Dadap definitive dan dari data yang ada tidak ada warganya bernama Misin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa Kepala Desa Dadap pada tahun 2015;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibebaskan termasuk obyek sengketa telah dipasang pagar berduri yang dilapisi seng oleh pihak Bandara;
- Bahwa saat saksi menjabat Kepala Desa pernah mengetahui ada petugas BPN dan Bandara yang datang ke kantor saksi untuk melakukan pengukuran tanah yang katanya untuk pengurusan hak, setelah itu bagaimana kelanjutannya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa setelah itu tidak ada orang lain yang meminta izin untuk melakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa;

4. Ahli DR. IING R.SODIKIN ARIFIN, S.H.,C.N.,M.H.,MKn.

- Bahwa ahli mempunyai keahlian dibidang Pertanahan dan Pembuktian Hak Lama;
- Bahwa tentang pembebasan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dan pada saat jaman Belanda dasarnya adalah misballad 11732 tentang pengadaan tanah;

Halaman 49 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemerintah dapat melakukan perolehan tanah untuk kepentingan tertentu dengan cara pembebasan tanah yang dilakukan oleh Panitia 9;
- Bahwa Panitia 9 bertugas meneliti, menginventarisasi tanah / bangunan / tanaman sebagaimana dalam pasal 3 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tersebut, kemudian diukur oleh kadaster, diumumkan sesuai asas publisitas, ditaksir harganya, dilakukan penawaran atau negosiasi dan akhirnya dilakukan pembayaran ganti rugi, selanjutnya terbit surat pelepasan hak (SPH);
- Bahwa setelah terbit Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985, girik bukan lagi sebagai alas hak dan tidak dapat dijadikan bukti hak;
- Bahwa dalam satu lokasi tanah tidak dimungkinkan adanya 2 (dua) peta bidang (NIB) karena untuk menghindari overlapping;
- Bahwa NIB adalah nomor identifikasi bidang yang sifatnya tunggal dan berlaku untuk tanah-tanah yang ada di Indonesia seperti NIK dalam KTP;
- Bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta Jual Beli yang tidak mencantumkan NIB atau tanpa pengukuran;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dan ahli tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 1 angka 23, pasal 5, pasal 1 angka 9, pasal 26 ayat (1), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-1**;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/G/2020/PTUN.SRG), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-2**;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 5/B/2021/PT.TUN.JKT, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-3**;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/P/FP/2019/PTUN-SRG, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-4**;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 610/2015 tertanggal 9 Juli 2015 untuk tanah seluas 49.350 m2 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, PPAT di Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-5**;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Belum Memiliki Sertifikat tertanggal 20 Januari 2016 yang dinyatakan oleh MISIN dan diketahui / dibenarkan oleh Kepala Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-6**;

Halaman 50 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 20 Januari 2016 yang dinyatakan oleh Misin (Tergugat II) dan diketahui / dibenarkan oleh Kepala Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-7**;
8. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593/77/Ket-Kel-DDP/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Dadap, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang tertanggal 20 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8**;
9. Fotokopi Surat Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis 1956/Peng/04/VII/2018 tertanggal 4 Juli 2018 beserta lampiran yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-9**;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 22 Desember 2017 yang di tanda tangani langsung oleh Ahmad Ghozali, MM selaku Tergugat I di hadapan saksi-saksi, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-10**;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dari Ahmad Ghozali (Tergugat I) tertanggal 22 Desember 2017 dengan disertakan saksi-saksi, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-11**;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 22 Desember 2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Dadap (Tergugat IV), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-12**;
13. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 612/2015 tertanggal 9 Juli 2015 untuk tanah seluas 32.120 m2 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, PPAT di Kabupten Tangerang (TT.II), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-13**;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Belum Memiliki Sertifikat tertanggal 20 Januari 2016 yang dinyatakan oleh IDRIS dan diketahui / dibenarkan oleh Kepala Desa Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-14**;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 20 Januari 2016 yang dinyatakan oleh Idris (Tergugat III) dan diketahui / dibenarkan oleh Kepala Desa Dadap (Tergugat IV), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-15**;
16. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593/75/Ket-Kel-DDP/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Dadap, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang tertanggal 20 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-16**;
17. Fotokopi Surat Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis 1955 / Peng / 04 / VII / 2018 tertanggal 4 Juli 2018 beserta lampiran yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-17**;

Halaman 51 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ahmad Ghozali (Tergugat I) tertanggal 22 Desember 2017 dengan disertakan saksi-saksi, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-18**;
 19. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 22 Desember 2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Dadap (Tergugat IV), selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-19**;
 20. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tertanggal 22 Desember 2017 yang di tanda tangani langsung oleh Ahmad Ghozalo, MM selaku Tergugat I di hadapan saksi-saksi, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-20**;
 21. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa / Kelurahan Nomor : 593 / 518 / Ket.Kel.DDP/2017 tertanggal 22 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-21**;
 22. Fotokopi Surat Permohonan Pengukuran dan Pengakuan Hak yang dibuat oleh Tergugat I ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 12 Agustus 2017 atas Akta jual Beli Nomor 610/2015 tertanggal 9 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-22**;
 23. Fotokopi Surat Permohonan Pengukuran dan Pengakuan Hak yang dibuat oleh Tergugat I ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 22 Desember 2017 atas Akta jual Beli Nomor 612/2015 tertanggal 9 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-23**;
 24. Fotokopi Surat Permohonan Keterangan Girik dari Kantor Hukum RP & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I dengan Nomor 139/SRT-PERM/RPP/XII/2021 tertanggal 22 November 2021 kepada Lurah Kelurahan Dadap, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-24**;
 25. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa/Kepala Kelurahan Dadap Nomor 597/21/Ket.Kel.DDP/XII/2021 tertanggal 10 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-25**;
 26. Fotokopi Pasal 131 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-26**;
 27. Fotokopi Surat Permohonan Warkah dari Kantor Hukum RP & Partners selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I dengan Nomor 140/SRT-PERM/RPP/XII/2021 tertanggal 8 Desember 2021 kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-27**;
- Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-27 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan untuk bukti T.I-1 sampai

Halaman 52 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan T.I-3 berupa fotokopi dari internet sedangkan untuk bukti T.1-5 sampai dengan T.1-24, T.I-26 dan T.I-27 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Peta Bidang Tanah tanggal 7 Maret 2016 Nomor 812/2016, NIB : 07902, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-1**;
2. Fotokopi Peta Bidang Tanah tanggal 7 Maret 2016 Nomor 811/2016, NIB : 07901, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-2**;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 luas 32.120 m2, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-3**;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 luas 42.972 m2, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-4**;
5. Fotokopi Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, tanggal 04 Juli 2018 Nomor 1955/Peng/04/VII/2018, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-5**;
6. Fotokopi Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, tanggal 04 Juli 2018 Nomor 1956/Peng/04/VIII/2018, selanjutnya diberi tanda **bukti TT-6**;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda TT-1 sampai dengan TT-6 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan 1 (satu) orang ahli yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Ahli Dr. HASNI, S.H.,M.H.

- Bahwa ahli adalah Dosen Pascasarjana pada Universitas Trisakti yang mempunyai keahlian di bidang Hukum Perdata dan Agraria;
- Bahwa sesuai penjelasan Pasal 24 huruf a-huruf m Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 60 dan Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, maka girik merupakan salah satu alas hak untuk terbitnya sertifikat;
- Bahwa untuk menyatakan sah tidaknya jual beli tanah harus dipenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata dan tanah girik dapat diperjualbelikan serta sebagai syarat administrative harus dicantumkan NIB dalam Akta Jual Beli tersebut;

Halaman 53 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat Pelepasan Hak (SPH) merupakan bukti telah disetujuinya pelepasan hak dari pemegang hak menjadi tanah Negara dan sudah tidak dimungkinkan dilakukan jual beli tanah;
- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA ada kegiatan pendaftaran tanah yang berupa kegiatan fisik berupa pengukuran dan pemetaan dan akhirnya terbit peta pendaftaran;
- Bahwa NIB merupakan Nomor Induk Bidang, apabila ada Akta Jual Beli maka NIB akan dicantumkan supaya tidak terjadi tumpang indih mengenai obyek jual beli tanah tersebut;
- Bahwa sejak lahirnya UUPA maka tanah bekas barat diberi waktu selama 6 (enam) bulan untuk dilakukan konversi haknya, sedangkan untuk tanah bekas hak adat tidak ada batas waktunya dan sejak terbit Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 maka untuk tanah bekas adat diberikan waktu satu tahun untuk dilakukan konversi;
- Bahwa diatas tanah yang sudah dimohonkan peta tanah maka tidak dimungkinkan untuk permohonan lagi atas peta tanah dengan pemohon yang berbeda;
- Bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan PPAT tidak serta merta menjadi akta otentik, sepanjang dapat dibuktikan akta tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ke obyek sengketa pada persidangan tanggal 1 Oktober 2021 dan tanggal 17 Desember 2021 dengan hasil tidak dapat masuk ke lokasi obyek sengketa karena dihalang-halangi oleh pihak ketiga;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 12 Januari 2022;

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

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

Halaman 54 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan alasan yang menjadi pokok sengketa adalah Peta pendaftaran Nomor Bidang 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang apakah telah memenuhi syarat material/substansi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sehingga dapat dinyatakan sah atau tidak, bertentangan dengan hukum ataupun pencabutan dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut adalah kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa gugatan Penggugat premature (Exceptio Dilatoria) karena Tergugat I telah mengajukan gugatan pembatalan Peta Pendaftaran Nomor 1/1999 tanggal 15 Oktober 1999 yang diterbitkan atas nama Penggugat dengan register perkara No. 28/G/2020/PTUN.Srg terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dalam perkara a quo Turut Tergugat) dan PT Angkasa Pura II (Persero) (dalam perkara a quo Penggugat) sebagai Tergugat II Intervensi yang sampai saat ini masih dalam taraf kasasi dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa pokok perkara aquo sama dengan pokok perkara No. 28/G/2020/PTUN Srg yang masih dalam tahap pemeriksaan di Mahkamah Agung (Eksepsi Litis Pendentis) yaitu mengenai keabsahan Peta Pendaftaran Nomor Bidang 811/2016 dan Nomor Bidang 812/2016 atas nama Tergugat I yang sama dengan petitum gugatan Penggugat no 9 yang sampai saat ini masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih akibat pokok sengketanya sama, hal yang demikian akan sangat merugikan Tergugat I;
- Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) karena antara posita dan petitum gugatan tidak sinkron, tidak sejalan, tidak saling mendukung dan saling bertentangan (kontradiktif), pada posita Penggugat mendalilkan "menguasai objek sengketa", namun pada petitum Penggugat "meminta mengosongkan objek sengketa" yang tidak lain maknanya adalah "Penggugat tidak menguasai objek sengketa", dengan demikian gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

Halaman 55 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat error in persona/Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan aquo (Disqualificatoire Exceptie) karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara a quo;
- Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijkverklaard);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi mengenai kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada persidangan tanggal 25 Agustus 2021 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Memerintahkan persidangan pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi tentang gugatan Penggugat premature, pokok perkara sama dengan perkara Nomor 28/Pdt.G/2020/PTUN Srg, gugatan Penggugat tidak jelas dan error in persona yaitu Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan, menurut Majelis Hakim eksepsi-eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang harus melalui pembuktian berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat, sehingga patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas jelas terlihat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I telah dinyatakan tidak beralasan dan sebagai konsekuensinya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang telah memiliki dan menguasai tanah seluas 166.294 m2 (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang merupakan hasil dari pembebasan tanah Tim Panitia Pembebasan Direktorat Djenderal Moneter

Halaman 56 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kementerian Dalam Negeri pada tahun 1976 dalam rangka Proyek Jakarta International Airport Cengkareng (JIAC);

- Bahwa tanah tersebut telah ditetapkan sebagai asset Penggugat berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.127/KU.404/Phb-87 tanggal 2 Juli 1987 tentang Pengesahan Neraca Per 31 Desember 1984 Perum Angkasa Pura II yang ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta – Cengkareng Nomor: 71/JIA/II/1992 tanggal 3 Februari 1992 untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta oleh Perum Angkasa Pura II;
- Bahwa setelah proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng selesai, Saluran Induk Kali Dadap tersebut digunakan oleh Perum Pelabuhan Udara Cengkareng-Jakarta sebagai Saluran Induk dari Bandara Soekarno-Hatta ke Laut Jawa serta Jalur Evakuasi Laut dan Saluran Induk Kali Dadap dapat digunakan oleh masyarakat umum, sedangkan sebagian tanah di samping Saluran digunakan oleh Pemerintah Daerah Tangerang sebagai Jalan Umum yang saat ini Saluran dan Jalan Umum tersebut lebih dikenal dengan sebutan Kali Perancis – Jalan Raya Kali Perancis;
- Bahwa selain digunakan untuk Jalur Evakuasi Laut, lahan tersebut juga digunakan sebagai Jalur Logistik/pengangkutan material dari laut ke lokasi proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng termasuk Pembebasan Tanah untuk Daerah Pelebaran Kali/ Pemandahan Jalur Kali Dadap dan tempat material proyek pembangunan Bandar Udara Internasional Jakarta Cengkareng yang terbentang dari Kelurahan Benda sampai dengan Kelurahan Dadap/Laut Jawa melewati 4 Desa/Kelurahan yaitu Kelurahan Benda, Desa Kosambi, Desa Cengklong (sekarang Desa Jatimulya) dan Desa Dadap (sekarang Kelurahan Dadap) dengan rincian : Kelurahan Benda luas 91.715 m2, Desa Kosambi luas 39.464 m2, Desa Cengklong (sekarang Jatimulya) luas 72.540 m2 dan Desa Dadap (sekarang Kelurahan Dadap) luas 457.297 m2;
- Bahwa tanah asset milik Penggugat tersebut telah diklaim/diakui milik Tergugat I seluas 81.500 M2 (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang terdiri dari 2 (dua) bidang dan terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.140 seluas kurang lebih 49.350 m2 (empat puluh

Halaman 57 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 dengan Nomor Persil 46 D.I dan Nomor Kohir/Girik C.721 seluas kurang lebih 32.120 m² (tiga puluh dua ribu seratus dua puluh meter persegi) yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II, di hadapan Tergugat V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang;

- Bahwa dengan demikian yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tanah yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m² (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai milik Tergugat I (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Timur : Tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai milik Tergugat I (dahulu Laut Jawa);
- Bahwa terhadap tanah asset milik Penggugat tersebut, Penggugat telah meminta PT ASANA WIRASTA SETIA sebagai Konsultan untuk melakukan pengukuran dan pematokan terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 18 April 1990 dan pemasangan patok pada tanggal 27 April 1990 dan akhirnya Penggugat melakukan pemagaran di area tanah a quo pada tahun 1995 dengan pagar sekeliling terbuat dari BRC, serta telah dipasang plang papan nama yang menerangkan Penggugat adalah pemegang alas hak atas aset tanah a quo;
- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan hak/permohonan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat) pada tahun 1999, dan telah ditindaklanjuti Turut Tergugat dengan menerbitkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 untuk keperluan perolehan hak dan tercatat dalam Daftar Isian Nomor: 35837;
- Bahwa selanjutnya Turut Tergugat belum melanjutkan proses permohonan hak tersebut sampai tahun 2015 Penggugat mengajukan kembali permohonan penetapan batas dan sertifikasi lahan, yang kemudian ditanggapi oleh Turut Tergugat tanggal 29 Juni 2015, yang pada intinya

Halaman 58 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan dalam permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut dan pada tanggal 24 Mei 2016, Penggugat telah mengirimkan kelengkapan dokumen pendukung yang diperlukan oleh Turut Tergugat untuk pemenuhan proses permohonan pendaftaran hak tersebut;

- Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat kepada Turut Tergugat untuk segera memproses permohonan hak atas tanah a quo yang berada dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat mengirimkan surat klarifikasi yang menyatakan bahwa di atas tanah yang dikuasai Penggugat tersebut telah diajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali melalui Pengakuan Hak dengan tanda terima dokumen Nomor: 152788/2017 dan Nomor: 152792/2017 masing-masing atas nama Tergugat I, yang menurut pengakuannya tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 612/2015;
- Bahwa kemudian Penggugat mengirimkan surat klarifikasi kepada Turut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan penjelasan dengan mengirimkan surat tanggapan kepada Tergugat I tanggal 17 September 2018, yang pada intinya menerangkan bahwa di atas bidang-bidang tanah yang dimohonkan Tergugat I tersebut telah terbit Peta Pendaftaran Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat, sehingga permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat I tidak bisa diproses lanjut;
- Bahwa Turut Tergugat seharusnya menolak permohonan pendaftaran tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I karena di atas bidang-bidang tanah tersebut telah diterbitkan Peta Pendaftaran Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 atas nama Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat justru memproses permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dimohonkan oleh Tergugat I dengan menerbitkan lagi peta pendaftaran dengan Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016;
- Bahwa kemudian Turut Tergugat menyadari akan kekeliruan dan kelalaiannya yang telah menerbitkan peta pendaftaran atas nama Tergugat I, sehingga Turut Tergugat membatalkan peta pendaftaran dengan Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang: 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Tergugat I, pada tanggal 21 Oktober 2016;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut oleh Tergugat I diperoleh dari jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan girik Tahun 1982

Halaman 59 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor C 140 atas nama Tergugat II dan Girik Tahun 1982 Nomor C 721 atas nama Tergugat III yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi padahal sebelumnya obyek tanah tersebut telah dibebaskan Panitia Pembebasan Tanah pada tahun 1976 dan telah dikuasai oleh Penggugat lebih dari 20 (dua puluh) tahun, karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa sedangkan untuk Tergugat I adalah merupakan pembeli yang tidak beritiket baik karena tidak melakukan pengecekan dahulu atas obyek tanah sengketa yang dibelinya tersebut dan Tergugat I juga mengetahui diatas tanah telah berdiri pagar serta tertulis plang tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV selaku Lurah Dadap pada tanggal 20 Januari 2016 menandatangani Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa atas tanah yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, dan menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/77/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa Tergugat II adalah pemilik bidang tanah seluas 49.350 m2 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa Tergugat III adalah pemilik bidang tanah seluas 32.120 m2 serta telah membubuhkan tandatangan sebagai saksi dalam transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 dan antara Tergugat III dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 padahal Tergugat IV mengetahui bahwa tanah a quo adalah tanah yang dikuasai oleh Penggugat, sehingga surat-surat tersebut dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta akta-akta turunannya;
- Bahwa Tergugat V yang tidak mencari informasi dan meminta keterangan kepada Turut Tergugat tentang status tanah obyek sengketa yang dijual Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I dihadapan Tergugat V dan justru Tergugat V meminta Turut Tergugat agar diterbitkan Nomor Induk Bidang untuk dicantumkan dalam Akta Jual Beli produk Tergugat V adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa kemudian pada tahun 2018, Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu membongkar pagar BRC milik Penggugat dengan alasan bahwa Tergugat I telah membeli tanah a quo dan Tergugat I

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membangun pagar beton di area tanah sengketa tanpa seijin dari Penggugat;

- Bahwa dengan serangkaian perbuatan diatas tanah sengketa milik Penggugat tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat secara materiil sebesar Rp. 1.656.300.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Menimbang, bahwa dilain pihak Tergugat I telah membantah dengan menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum, sehingga Tergugat I adalah pemilik sekaligus pihak yang menguasai bidang Tanah Milik Adat C Desa Nomor 140, Persil 46 seluas 49.350 m2 atas nama Tergugat II, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 610/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan Tanah Milik Adat C Desa Nomor 721, Persil 46 seluas 32.120 m2 atas nama Tergugat III, terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 612/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I, maka berdasarkan pasal 163 HIR timbul kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-33 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama Sugiri Heni Bernadi, Olim dan Misbah, serta 1 (satu) orang ahli bernama Dr.ling R. Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,MKn;

Menimbang, bahwa dilain pihak guna mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat I juga telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-27 dan 1 (satu) orang ahli bernama Dr. Hasni, S.H.,M.H., sedangkan Turut Tergugat telah pula mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT-1 sampai dengan TT-6;

Halaman 61 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka dapat disimpulkan yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah : apakah benar obyek tanah sengketa adalah milik Penggugat yang merupakan asset Penggugat dan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tanah obyek sengketa adalah asset milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, yang mempunyai kekuatan pembuktian, keterangan saksi-saksi dan ahli yang diajukan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-5a berupa Serah Terima Operasional Hasil Proyek Kepada P.A.P II Tahun 1992 Nomor 71/JIA/II/1992 disebutkan pada hari Senin tanggal 3 Februari 1992 Pimpinan Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta-Cengkareng selaku pihak pertama telah menyerahkan kepada Direktur Jenderal Perhubungan Udara selaku pihak kedua Hasil Proyek Fasilitas Bandar Udara Internasional Jakarta-Cengkareng sesuai daftar lampiran dan selanjutnya pihak kedua menyerahkan kepada pihak ketiga Direktur Utama Perum Angkasa Pura II untuk dipergunakan dalam tugas-tugas operasional;

Menimbang, bahwa dalam daftar lampirannya tertera jenis barang tidak bergerak berupa tanah 9 (sembilan) persil dengan luas 1.307.319 M2 harga tanah sudah termasuk didalam modal awal PAP II;

Menimbang, bahwa dari bukti P-22A berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 3 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 750, persil 27a, D.I, luas 16.600 M2, atas nama pemilik Surya Nirmala sebesar Rp. 14.948.500,00 (empat belas juta Sembilan ratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah) dan secara keseluruhan untuk Desa Dadap selesai tanggal 15 Agustus 1979;

Menimbang, bahwa dari bukti P-22B berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 24,26,27 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 631, persil 23a, S.II, luas 2.790 M2, atas nama

Halaman 62 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



pemilik Sinah sebesar Rp. 2.790.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-22C berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 57 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 438, persil 20, D.II, luas 1.100 M2, atas nama pemilik H.Boen sebesar Rp. 1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah), peta nomor 56 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 588, persil 20, D.II, luas 540 M2, atas nama pemilik H.Boen sebesar Rp. 540.000,00 (lima ratus empat puluh ribu rupiah), peta nomor 61 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 550, persil 21, D.I, luas 975 M2, atas nama pemilik H.Boen sebesar Rp. 1.188.500,00 (satu juta seratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-22D berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 1 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 435, persil 44, D.I, luas 32.886 M2, atas nama pemilik H.Boen sebesar Rp. 21.127.300,00 (dua puluh satu juta seratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-22E berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 8, 24, 24a, 25 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 438, persil 20, D.II, luas 11.605 M2 atas nama pemilik H.Boen sebesar Rp. 1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah), peta nomor 21,23 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 55, persil 27a, D.I, luas 15.775 M2, atas nama pemilik Khaw Kim Sin sebesar Rp. 12.620.000,00 (dua belas juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-22F berupa Daftar Pembayaran Pembebasan Tanah dan Ganti Rugi Bangunan, Kuburan dan Tanaman Desa Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang disebutkan untuk salah satu peta diantaranya peta nomor 3 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 133, persil 28b, S.II, luas 1.830 M2, atas nama pemilik Kamat b. Panjang sebesar Rp. 1.464.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh

Halaman 63 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ribu rupiah), peta nomor 1 telah dibayarkan uang pembebasan tanah terhadap nomor girik 544, persil 28b, S.III, luas 315 M2, atas nama pemilik H.Moh.Yakub sebesar Rp. 252.000,00 (dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-23 sampai dengan bukti P-29 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Bangunan Tanaman dan Kuburan disebutkan pihak pertama (H. Moh. Yakub, Tain, Kamat b Panjang, Khow Kim Sin, Sinah,, H.Boen,ljo bin Mian kesemuanya dari Desa Dadap) telah melepaskan hak atas tanah/bangunan/tanaman/kuburan kepada Negara untuk kemudian dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak kedua (Dirjen Moneter/Pimpinan Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta-Cengkareng) dan untuk itu pihak pertama telah menerima uang ganti rugi dari pihak kedua;

Menimbang, bahwa dari dari bukti P-6 berupa Peta pembebasan tanah seluas 66 Ha dan obyek tanah sengketa termasuk dalam hamparan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-9, P-10 dan P-11 berupa Peta Pendaftaran Tanah Nomor 02, 03 dan 01 Tahun 1999 untuk Desa Dadap, Kecamatan Kosambi yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang tanggal 15 Oktober 1999;

Menimbang, bahwa dari bukti P-12 berupa Peta Pendaftaran Tanah Nomor 01 Tahun 1999 untuk Desa Jatimulya, Kosambi Timur, Dadap yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang tanggal 22 Oktober 1999;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Sugiri Heni Bernadi selaku pensiunan pegawai PT. Angkasa Pura II obyek sengketa secara administrasi sudah tercatat sebagai asset PT. Angkasa Pura II sejak tahun 1985 karena saksi yang melakukan pencatatan asset tersebut atas dasar pembebasan tanah yang penyerahannya dari proyek Jakarta Internasional Airport Cengkareng kepada PT. Angkasa Pura II;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Olim disebutkan saksi sebagai buruh dari PT. Polas dipekerjakan pada proyek JIAC telah mengerjakan pagar mulai dari Bandara sampai ke Desa Dadap dengan letter U yang dipasang kawat berduri dan obyek sengketa seluas sekira 9 Ha termasuk dalam pagar tersebut dan pada tahun 2000 dipasang plang dengan tulisan Tanah Milik Negara dan pada tahun 2007 saksi tidak mengetahui lagi kelanjutannya karena saksi sudah tidak aktif lagi dan saat itu tidak ada warga yang komplain/keberatan;

Halaman 64 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Misbah disebutkan saksi selaku anggota Panitia Pembebasan Tanah tahun 1979 yang disebut Panitia 9 karena jabatan saksi selaku Pjs Kepala Desa Dadap sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1980 dan selama saksi menjabat sebagai Kepala Desa terpilih tahun 1988 sampai dengan tahun 1997 dan sebagai anggota Panitia 9 saksi yang melakukan pendataan tanah warga Desa Dadap yang terkena proyek pembebasan tanah oleh pihak JIAC yang seluruhnya sekitar 9 Ha dan sudah diberikan ganti ruginya pada tahun 1979 serta tidak ada warga yang keberatan/komplain dan sejak menjabat selaku Kepala Desa saksi tidak mengenal warganya yang bernama Misin dan Idris;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli Penggugat bernama Dr.ling R. Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,MKn yang mempunyai keahlian dibidang Pertanahan dan Pembuktian Hak Tanah Lama disebutkan setelah lahirnya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, maka girik bukan sebagai alas hak lagi, dalam lokasi tanah tidak dimungkinkan terbit dua Nomor Induk Bidang, PPAT dalam melakukan transaksi tanah harus mencantumkan NIB dan melakukan pengukuran terlebih dahulu sebelum dikeluarkan Akta Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Tergugat bertanda TI-1 sampai dengan TI-27 ternyata semuanya berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9-12-1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112K/Pdt/1996 tanggal 17-9-1998 pada pokoknya disebutkan “**surat-surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti**”, dengan demikian terhadap bukti-bukti tersebut patut untuk dikesampingkan dan dengan sendirinya Tergugat I tidak dapat membuktikan bantahannya atas kepemilikan obyek sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli Tergugat I bernama Dr. Hasni, S.H.,M.H., yang mempunyai keahlian dibidang Hukum Perdata dan Agraria disebutkan sah tidaknya jual beli tergantung dari syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPperdata, girik yang terbit setelah tahun 1960 tidak dapat dijadikan tanda bukti hak, diatas tanah hanya dapat diterbitkan satu NIB (Nomor Induk Bidang), sejak lahirnya UUPA tanah bekas hak barat diberikan waktu selama 6 (enam) bulan untuk dilakukan konversi, sedangkan tanah adat tidak ada batas waktunya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti TT-1 dan TT-2 berupa Peta Bidang Tanah Nomor 812/2018 dan Nomor 811/2016 yang dimohonkan Ahmad Ghozali, M.M., Desa Dadap, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 7 Maret 2016;

Menimbang, bahwa dari bukti TT-3 dan TT-4 yang sama dengan P-7 dan P-8 berupa Akta Jual Beli No. 612/2015 dan No. 610/2015 disebutkan telah terjadi jual beli antara Idris dengan Ahmad Ghozali atas sebidang tanah milik adat persil 46 D.I kohir 721 seluas 32.120 M2 yang terletak di Desa Dadap, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang dan antara Misin dengan Ghozali atas sebidang tanah milik adat persil 46 D.I kohir C 140 seluas 49.350 M2 yang terletak di Desa Dadap, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang;

Menimbang, bahwa dari bukti TT-5 dan TT-6 berupa Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis No. 1955/Peng/04/VII/2018 dan No. 1956/Peng/04/VII/2018 dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 4 Juli 2018 telah diumumkan peta bidang tanah NIB 28.04.18.04.07901 dan NIB 28.04.18.04.07902;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ke obyek sengketa yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang sebanyak dua kali dengan hasil Majelis Hakim, Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat masuk dalam wilayah lokasi obyek sengketa karena dihalang-halangi oleh pihak ketiga dan dari keterangan Penggugat obyek sengketa benar berada di lokasi tersebut sebagaimana dalam gugatan, sedangkan pihak Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengetahui obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa adalah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat berupa tanah yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m2 (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m2 (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai milik Tergugat I (dahulu tanah masyarakat);
- Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik Penggugat;
- Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
- Sebelah Timur : Tanah yang diakui oleh Tergugat I sebagai milik Tergugat I (dahulu Laut Jawa);

Halaman 66 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berkesimpulan sesuai dengan bukti P-22A sampai dengan bukti P-22F telah terbukti tanah-tanah milik warga yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas kurang lebih 84.416 M2 telah dibebaskan Panitia 9 karena terkena proyek Jakarta Internasional Airport Cengkareng dan telah dibayarkan ganti ruginya kepada warga tersebut pada tahun 1979, selanjutnya sesuai bukti P-23 sampai dengan P-29 tanah-tanah yang terkena pembebasan tanah tersebut telah dilepaskan haknya menjadi tanah Negara setelah dilakukan pembayaran ganti ruginya dan akhirnya diserahkan kepada PT. Angkasa Pura II sebagai asset PT. Angkasa pura II sebagaimana bukti P-5a pada tanggal 3 Februari 1992 yang dalam lampirannya salah satunya berupa tanah 9 (sembilan) persil dengan luas 1.307.319 M2, sehingga tanah-tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang tersebut menjadi bagian dari asset PT. Angkasa Pura II dan sebagaimana bukti P-6 telah tertera dalam peta pembebasan tanah seluas kurang lebih 66 Ha dan obyek sengketa merupakan bagian dari hamparan tanah tersebut dan pada tanggal 15 Oktober 1999 pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan Peta Pendaftaran Tanah Nomor 01, 02 dan 03, dan bukti-bukti tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Sugiri Heni Bernadi yang menerangkan saksi yang telah mencatat asset PT. Angkasa Pura II atas dasar pembebasan tanah dari proyek Jakarta Internasioanal Airport Cengkareng dan dari keterangan saksi Misbah sebagai anggota Panitia 9 yang membenarkan adanya pembebasan tanah warga Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dan saksi yang melakukan pendataan tanah yang seluruhnya sekitar 9 Ha dan kesemua warga sudah diberikan ganti rugi serta tidak ada warga yang keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang keabsahan jual beli atas tanah obyek sengketa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I surat-surat buktinya telah dikesampingkan, ternyata dari bukti TT-3 dan TT-4 berupa Akta Jual Beli No. 612/2015 dan No. 610/2015 terhadap obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 9 Juli 2015 antara Tergugat II dan Tergugat III selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli dihadapan Tergugat V yang disaksikan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli yang diajukan Tergugat I disebutkan sahnya jual beli harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, adanya

Halaman 67 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecakapan untuk membuat perjanjian, ada obyek perjanjian dan adanya causa/sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ternyata terhadap obyek sengketa pada tahun 1979 telah dilakukan pembebasan tanah karena terkena proyek Jakarta Internasional Airport Cengkareng dan berdasarkan surat pelepasan haknya sudah diserahkan kepada Penggugat setelah proses pembebasan tanah selesai dengan pembayaran yang dilakukan kepada warga yang terkena pembebasan tanah tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan Akta Jual Beli No. 612/2015 dan No. 610/2015 tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya sebab yang halal karena dilakukan terhadap tanah obyek sengketa yang sudah dibebaskan oleh Proyek JIAC dan diserahkan kepada Penggugat sebagai asset Penggugat, oleh karenanya atas Akta Jual Beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau null and void artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak, sehingga petitum gugatan angka 6 dapat dikabulkan sepanjang Akta Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan hukum tersebut diatas maka obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m² (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m² (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Tergugat I (dahulu tanah masyarakat);
- Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik Penggugat;
- Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
- Sebelah Timur : Laut Jawa / Tanah milik Tergugat I (dahulu Kali Perancis);

adalah asset PT. Angkasa Pura II yang merupakan milik Penggugat, sehingga petitum gugatan angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : "tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian

Halaman 68 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan putusan Hoge Raad dalam kasus *Lindenbaum v. Cohen*, perbuatan melanggar hukum tidak hanya dimaksudkan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan pasal-pasal dalam undang-undang yang berlaku, tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas telah terbukti Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat I yang telah membeli obyek sengketa dari Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Tergugat V dan berdasarkan surat riwayat tanah yang dikeluarkan Tergugat IV dan atas Akta Jual Beli tersebut sudah dinyatakan batal demi hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, sehingga petitum gugatan angka 2 sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan angka 4 dan angka 5 yang menyangkut bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim maka adalah sangat berlebihan apabila bukti-bukti tersebut harus dituangkan dalam amar putusan, dengan demikian petitum tersebut patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 7, 8, 9 dan 10 yang merupakan syarat dan terbit karena Akta jual Beli yang sudah dinyatakan batal demi hukum, dengan sendirinya petitum-petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 11 agar Tergugat I yang mengakui dan menguasai obyek sengketa segera mengosongkan dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna dan tanpa beban, oleh karena dalam pertimbangan tersebut diatas telah terbukti obyek sengketa adalah asset milik Penggugat maka sudah sepatutnya petitum angka 11 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 12 agar Turut Tergugat melanjutkan proses permohonan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999, maka hal tersebut adalah sangat wajar dilakukan oleh Turut Tergugat karena sesuai pertimbangan Majelis Hakim obyek sengketa adalah tanah asset milik Penggugat, sehingga petitum angka 12 juga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 13 dan 14 agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng

Halaman 69 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



dihukum membayar kerugian materiil dan immateriil beserta bunganya kepada Penggugat, oleh karena dalam bukti yang diajukan Penggugat tidak ada satupun bukti yang membuktikan hal tersebut, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 15 agar dinyatakan sah dan berharga atas sita jaminan, oleh karena selama persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan atas obyek sengketa, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 16 agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet haruslah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 180 HIR, disamping itu harus pula memperhatikan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR disebutkan pelaksanaan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu atas dasar adanya surat authentic atau dibawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan pembuktian, adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum (in kracht van gewijsde) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan, ada gugatan provisional yang dikabulkan atau dalam sengketa mengenai bezitsrecht;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan Pasal 180 ayat (1) HIR tersebut, sehingga tuntutan Penggugat pada petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 17 agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat agar mematuhi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat dengan adanya putusan ini tidak perlu harus ada perintah agar Para Tergugat dan Turut Tergugat mematuhi putusan ini karena dengan sendirinya atas adanya putusan pengadilan maka pihak-pihak wajib mematuhi Putusan Pengadilan, sehingga petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana disebutkan diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, serta Pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik obyek tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang seluas 81.500 m2 (delapan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) yang berada dalam hamparan tanah seluas 166.294 m2 (seratus enam puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Tergugat I (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Selatan : Kali Perancis / Tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Barat : PT Baruna Jaya (dahulu tanah masyarakat);
 - Sebelah Timur : Laut Jawa / Tanah milik Tergugat I (dahulu Kali Perancis);
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 610/2015 tanggal 9 Juli 2015 dengan Persil Nomor 46 D.I, Nomor Kohir/Girik C 140 seluas kurang lebih 49.350 M2 yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang batal demi hukum;

Halaman 71 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 612/2015 tanggal 9 Juli 2015 dengan Persil Nomor 46 D.I, Nomor Kohir/Girik C 721 seluas kurang lebih 32.120 M2 yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Tergugat V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang batal demi hukum;
6. Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 20 Januari 2016 atas nama TERGUGAT II dan Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 20 Januari 2016 atas nama TERGUGAT III yang dibuat oleh TERGUGAT IV, beserta dengan turunannya;
7. Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/77/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT II adalah pemilik bidang tanah seluas 49.350 m2 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/75/Ket-Kel-DDP/2016 tanggal 20 Januari 2016 yang berisi keterangan bahwa TERGUGAT III adalah pemilik bidang tanah seluas 32.120 m2 yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT IV, beserta dengan turunannya;
8. Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan bertentangan dengan hukum Peta Pendaftaran Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I dan Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis terhadap Nomor Bidang : 811/2016 tanggal 7 Maret 2016 dan Nomor Bidang : 812/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama TERGUGAT I;
9. Memerintahkan Tergugat I maupun pihak-pihak yang ditempatkan oleh Tergugat I di tanah objek sengketa a quo yang mengakui dan menguasai tanah objek a quo untuk segera mengosongkan dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sempurna dan dengan tanpa beban;
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerima dan melanjutkan proses Permohonan Pendaftaran Tanah atas nama Penggugat sebagaimana tertuang dalam Peta Pendaftaran Tanah Nomor: 01/1999 tanggal 15 Oktober 1999 untuk keperluan perolehan hak yang tercatat dalam daftar isian 307 Nomor : 35837;

Halaman 72 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 8.014.000,00 (delapan juta empat belas ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Rabu tanggal 19 Januari 2022, oleh kami, Sih Yuliarti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Drs. Tugiyanto, Bc.Ip, S.H., M.H. dan Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 8 November 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 26 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dian Agustin, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maupun Kuasanya serta Wakil Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Sih Yuliarti, S.H.

Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dian Agustin, S.H.

Halaman 73 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2021/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp20.000,00;
2. Redaksi	:	Rp20.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. Biaya Pendaftaran/ PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Biaya PNBP Relaas	:	Rp20.000,00
6. Panggilan	:	Rp4.025.000,00;
7. Biaya Sumpah	:	Rp50.000,00
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp3.774.000,00;
9. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp8.014.000,00;

(delapan juta empat belas ribu rupiah)

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)