



PUTUSAN

Nomor 26 /PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. ACHMAD Bin IING**, bertempat tinggal di Kp. Sadang RT.003/RW 004, Kelurahan Cempaka, Kecamatan-Cisoka, Kabupaten Tangerang, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. SYARIEF MADZKURULLAH, SH., Dkk Para Advokat yang berkantor di Ruko The Boulevard Ecopolis, Jl.Ecopolis Boulevard Selatan Blok VD 3 No.60 Citra Raya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2019 selanjutnya disebut **Pembanding I semula Penggugat**;
- 2. PT PERUSAHAAN LISTRIK NEGARA (PESERO Cq GENERAL MANAGER UNIT INDUK PEMBANGUNAN INTERKONEKSI SUMATERA JAWA**, berkedudukan di Gedung PLN Pusenlis, Jl. KS. Tubun No.2, RT 003/rRW oo2, South Bambu City, Palmerah, West Jakarta City, Dalam hal ini diwakili oleh OGIE PRIYANKA ADHELIN, SH., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 September 2019, selanjutnya disebut **Pembanding II semula Tergugat VII**;
- 3. TUTI ACHYATI binti H. ACANG** bertempat tinggal di TPI Blok Pd No.19 RT 017/RW 007 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut **Pembanding III semula Tergugat I**;
- 4. SITI AISYAH binti H. ACANG**, bertempat tinggal di Cipondoh Makmur Blok F.1/30, RT 003/RW 006 Kelurahan Cipondoh Makmur, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, selanjutnya disebut **Pembanding IV semula Tergugat II**;
- 5. DIAN SURYANI binti MAMAT**, bertempat tinggal di Cipondoh Makmur Blok F.1/30, RT 003/RW 006 Kelurahan Cipondoh Makmur,

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, selanjutnya disebut **Pebanding V semula Tergugat V;**

6. **W I N A R N O**, bertempat tinggal di Kota Tangerang Pinang Griya Permai Blok E/1228, RT 012/RW 006 Kelurahan Pinang, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, selanjutnya disebut **Pebanding VI semula Tergugat VI;**

7. **PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SERANG Cq. PEMERINTAH KECAMATAN KOPO Cq. KEPALA DESA MEKAR BARU**, berkedudukan di Jalan Raya Maja, Desa Mekar Baru, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang selanjutnya disebut **Pebanding VII semula Turut Tergugat IV;** Dalam hal ini Pebanding III, IV, V, VI, VII semula Tergugat I, II, V, VI dan Turut Tergugat IV diwakili Kuasa Hukumnya SUMARDI, SH.,MH., Advokat yang beralamat di Perumahan Periuk Jaya Permai, Jalan Akasia I No. 237, Kelurahan Periuk Jaya, Kecamatan Priuk, Kota Tangerang;

L A W A N

1. **SITI AHYANAH binti H.ACANG** bertempat tinggal di Jalan Kamal Raya No.61 RT 07/RW 014, Kelurahan Cengkareng Kotamadya Jakarta Barat., selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat III;**

2. **SITI AMINAH binti H. ACANG**, bertempat tinggal di Jalan Kamal Raya No.61 RT 07/RW 014, Kelurahan Cengkareng Kotamadya Jakarta Barat., selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat IV;**

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERANG**, berkedudukan di Jalan Letnan Jidun No.5 Serang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

3. **NOTARIS FITHA INACROSSHITA MAHARANI, SH.,M Kn.**, berkedudukan di Ruko Taman Krakatau Bn 10 Nomor 7 Serdang, Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

4. **PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SERANG Cq. CAMAT KOPO**, kedudukan di Jalan Raya Kopo Maja Km.1 Kopo

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Kabupaten Serang., selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 26 Februari 2021 Nomor 26 /PDT/2020/PT BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 28 Agustus 2019, dalam Register Nomor 96/Pdt.G / 2019/PN.Srg telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. SEBELUM MATERI PERKARA

DALAM PROVISI :

1. Bahwa NONI TIONG HOA alias NONEH adalah anak kandung dari perkawinan antara LEUTIK dan IPOH;
2. Bahwa NONI TIONG HOA alias NONEH memiliki Kakak Kandung yang bernama IING;
3. Bahwa semasa hidup NONI TIONG HOA alias NONEH menikah dengan OKAY dan tidak memiliki keturunan;
4. Bahwa NONI TIONG HOA alias NONEH meninggal dunia di usia 93 tahun pada tanggal 5 Juli 2000 dikarenakan sakit berdasarkan Surat Kematian Nomor : 474.3/57/Ds.Cpk/VIII/2017;
5. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari IING;
6. Bahwa Penggugat ahli waris satu-satunya dari almarhumah Noneh berdasarkan salinan akta keterangan Ahli Waris Nomor 03 tanggal 21 Pebruari 2018 yang dibuat oleh Notaris HASRURI,SH.,M.Kn (SK.Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor:00487.AH.02.01.tahun 2016 tanggal 04 Agustus 2016). Hal mana Almarhumah Noneh dalam perjalanannya terhadap tanah tersebut telah terdaftar dalam buku induk Desa dengan Nomor Persil 110/D4. Girik C.12 Luas 35.525 M2 dahulu Blok Kabayan,

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Blok Jl.Kopo Maja sebagai alat bukti kepemilikan pada Kantor Desa Mekar Baru (sekarang) Desa Kopo dahulu, Hal mana Penggugat Ahmad Bin ling sebagai Ahli Waris Ny. Noneh bertahun tahun telah mengelola dan membayar pajak diterbitkan secara absah sampai dengan sekarang pada Kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kabupaten Serang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ramjad;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Siti Rohmah;
- Sebelah Selatan : Jl. Raya Kopo- Maja;
- Sebelah Barat : Tanah Milik H.Tamami/ Rusman;

7. Bahwa Penggugat telah didasarkan pada kepentingan hak milik yang pasti, bahwa tanah sengketa dalam buku induk Desa dengan Nomor persil 110/D4. Girik C.12 Luas 35.525 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) dahulu Blok Kabayan, sekarang Blok Jl.Kopo Maja sebagai alat bukti kepemilikan pada Kantor Desa Mekar baru (Sekarang) Desa Kopo (dahulu), Hal mana Penggugat Ahmad Bin ling sebagai ahli waris Ny. Noneh bertahun tahun telah mengelola dan membayar pajak diterbitkan secara absah sebagaimana terdaftar NOP : 36.04.110.003.004-0250.0 sampai dengan sekarang adalah Hak milik yang sah dan pasti bagi Penggugat Ahcmad Bin ling (Ahli waris Noneh);
8. Bahwa semenjak hidupnya almarhumah Noneh sebagai pemilik sah atas objek tanah tersebut atas kepemilikan objek tanah sampai dengan sekarang tidak pernah memperjualbelikan/sewa kelola dan atau tukar guling (ruislagh) atas objek tanah tersebut terhadap para Tergugat I – VII dan atau tidak memiliki hubungan hukum apalagi pewaris, almarhumah Noneh sebagai pemilik sah atas objek tanah a quo sebagaimana alas hak Girik C.12 Persil 110/D4. Dan NOP : 36.04.110.003.004-0250.0 tersebut telah patuh membayar pajak diperiksa (leges) terdaftar pada Kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kabupaten Serang sebagai pemegang sah sampai dengan sekarang;
9. Bahwa diketahui berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Kopo Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang, sekitar pada tahun 1984, Pemerintah Desa Kopo dimekarkan menjadi 2 (dua) wilayah Pemerintahan yaitu : 1. Pemerintah Desa Kopo dan Pemerintah Desa Mekar Baru) (copy terlampir), Hal mana pada tanggal 15 Februari 2019, Pemerintah Desa Kopo, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang telah menerangkan tercatat dalam buku induk desa kopo, diketahui secara jelas dan pasti bahwa Persil 110

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. C 12 dengan Luas Tanah 35.525 M2 (tiga puluh lima ribu meter persegi) benar atas nama Noni Tionghoa dan membenarkan terhadap objek tanah a quo belum beralih hak kepemilikan kesiapapun juga (Vide : copy terlampir);

10. Bahwa pada hari Rabu tanggal 01 Nopember 2017 Penggugat telah Membuat Laporan Kepolisian yang terdaftar pada Nomor : LP/425/XII/2017/Banten/SPKT II, tanggal 01 Nopember 2017, Hal mana Para Tergugat I s/d Tergugat V tanpa hak telah menjual belikan atas tanah a quo tersebut kepada Tergugat VI, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 1. 274/ 2014, 2. 275/2014, 3. 276/2014, 4. 277/2-014, 5. 278/2014,6. 279/2014, 7. 280/2014 atas nama Winarno. tersebut pernah diperiksa oleh penyidik Polda Banten, yang kemudian dihentikan penyidikannya dengan alasan bukan tindak pidana, dalam kata lain perkara sengketa perdata sebagaimana Surat Ketetapan Nomor: S/Tap/11/II/2019 terhitung 22 Januari 2019 (Vide : Copy Terlampir), Namun oleh Tergugat VI, tanpa sepengetahuan Penggugat objek tanah aquo/sengketa telah dijual belikan kepada Tergugat VII sebagaimana tertuang dalam SPH Nomor 121;
11. Bahwa objek tanah sengketa seluas 35.525 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) masih dikuasai Penggugat, Hal mana alat-alat bukti kepemilikan objek tanah aquo oleh Penggugat pernah diuji dan diperiksa oleh Penyidik Kepolisian Daerah Banten sebagaimana Tanda Terima pada hari Rabu tanggal 06 Desember 2017 (Vide : Copy Terlampir), oleh karena penerbitan Akte Jual Beli aquo yang telah dibuat Pejabat Akta Sementara (PPATS) yaitu Turut Tergugat III adalah jelas tidak sesuai prosedur hukum dan perundang-undangan yang berlaku diantara ketentuan hukum mengenai penerbitan hak milik tanpa persetujuan pemilik tanah;
12. Bahwa diketahui, sekitar bulan Juli tahun 2014 Turut Tergugat III disaksikan dan diperkuat Turut Tergugat IV telah menerbitkan 7 (tujuh) Akte Jual Beli tanah yg teletak di Desa Mekar Baru, Kecamatan Kopo yang yakni sebagai berikut;
 - 12.1. Bahwa tindakan Tergugat I yang mendapat persetujuan Tergugat II telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 274/2014, tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat VI dengan Luas 2.500 M2, (dua ribu lima ratus meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor : 0245.0, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik H. Imak/Elohi;

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



- Sebelah Timur : Tanah Milik Siti Aisyah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Acang;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Suarta;

12.2. Bahwa tindakan Tergugat V, yang mendapat persetujuan Tergugat II telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 275/2014, tanggal 01 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 10.000 M2, (sepuluh ribu meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0249.0, seharga Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Darwati Sukmariah;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Winarno;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Aceng;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Aminah;

12.3. Bahwa tindakan Tergugat III, yang mendapat persetujuan Tergugat II telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 276/2014, tanggal 01 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 2.500 M2, (dua ribu lima ratus meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0247.0, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Milik Elo;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Siti Aminah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Aceng;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Aisyah;

12.4. Bahwa tindakan Tergugat II, yang mendapat persetujuan Tergugat I telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 277/2014, tanggal 01 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 10.000 M2, (sepuluh ribu meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0250.0, seharga Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Suarta/Tuti/Aisyah/Aminah/Dian;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Rapei/Winarno;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Siti Rohmah;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Jalan Raya Koplo Maja;



12.5. Bahwa tindakan Tergugat II, yang mendapat persetujuan Tergugat I telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat-I sesuai Akte Jual Beli Nomor : 278/2014, tanggal 02 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 2.500 M2, (dua ribu limaratus meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0246.0, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik H. Imik;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Siti Ahyana;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Acang;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Tuti Akhyati;

12.6. Bahwa tindakan Tergugat II, yang mendapat persetujuan Tergugat I telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 279/2014, tanggal 02 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 2.500 M2, (dua ribu limaratus meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0244.0, seharga Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Milik H Imik;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Tuty Achyati;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Acang;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Jl Kopo Maja;

12.7. Bahwa tindakan Tergugat IV, yang mendapat persetujuan Tergugat II telah melakukan proses jual beli objek tanah sengketa kepada Tergugat VI sesuai Akte Jual Beli Nomor : 280/2014, tanggal 02 Juli 2014, atas nama Tergugat VI dengan Luas 2.500 M2, (dua ribu limaratus meter persegi) di Blok 004, Kohir Nomor: 0248.0, seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).- dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Elo;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Dian S;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Acang;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Siti Ahyana;

Bahwa Akte Jual Beli tersebut di terbitkan oleh Turut Tergugat-III, di saksikan oleh Turut Tergugat-IV, adalah berdasarkan surat keterangan ahli waris H.Acang, yang tidak pernah adanya pembagian dan penetapan ahli waris H. Acang dari Pengadilan Agama setempat,

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



padahal faktanya ahli waris H.Acang banyak yang tidak tercatat apalagi mendapatkan hak waris (jika ada pembagian harta, penetapan ahli waris H.Acang), sehingga terbitnya Akte Jual Beli tersebut adalah jelas cacat hukum, fakta-fakta lainnya para Tergugat I sampai dengan Tergugat V, sudah lama tinggal diluar Serang, tidak pernah menggarap objek lokasi tanah sengketa, tidak mengetahui secara langsung batas-batas tanah sengketa tersebut, Hal mana secara jelas dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apalagi waris dengan NONI TIONG HOA alias Noneh sebagai pemilik sah terhadap objek tanah a quo;

13. Bahwa Penggugat mengetahui adanya timbul 7 (tujuh) Akte Jual Beli tersebut dari orang kepercayaan Penggugat, yang telah menjaga, mengurus, yang memberitahukan objek tanah sengketa di jual oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat V, tindakan dan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V, yang telah menjual tanpa sepengetahuan Pemilik/Orang tua, Penggugat atau ahli warisnya Noneh tersebut merupakan jelas perbuatan melawan hukum yang telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor : 05 Tahun 1960;
14. Bahwa perlu diketahui 1. Akta Jual Beli Nomor 274/2014, 2. AJB Nomor : 276/2014, 3. AJB Nomor : 278/2014, 4. AJB Nomor : 280/2014, tercatat dalam Akta Jual Beli tersebut Tidak Melampirkan Surat Keterangan Waris dan Kuasa Waris, Hal lainnya tertera dalam Akta Jual Beli tersebut SPPT yang berbeda –beda NOP, procedural lazimnya tercatat SPPT tersebut sebelumnya dalam DHKP yang dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Pajak Daerah Kabupaten Serang, oleh karenanya Akta Jual Beli tersebut telah unprosedural bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 20 Yang berbunyi Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu;
15. Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut, tertera saksi JAHOD SAUDI adalah kapasitasnya sebagai Kepala Desa Mekar Baru, oleh Penyidik Kepolisian Daerah Banten dalam pemeriksaannya tidak pernah hadir untuk datang memberikan keterangan secara jelas dan terang, sehingga Penggugat



mempertanyakan apakah benar tanda tangan saksi JAHOD SAUDI yang tertera dalam sebagai syarat sahnya Akta Jual Beli aquo;

16. Bahwa kemudian Tergugat VI menguasai atas sebidang tanah hak milik Penggugat sebagai pewaris almarhumah Ny.Noneh tersebut telah menjual belikan/mengalihkan hak kepemilikan atas objek tanah A quo kepada Pihak Tergugat VII yang pada AKTA PELEPASAN HAK diwakili oleh MAYARUDIN yang bertindak pejabat General Manager PT. PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Interkoneksi Sumatera Jawa, berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor: 121, yang dibuat oleh Kantor Notaris FITHA INCROSSINA MAHARANI,SH.Mkn (Turut Tergugat II). Hal mana Penggugat sebagai pemilik yang sah tidak pernah menyuruh, memerintahkan untuk hal tersebut;
17. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2019, Kuasa Hukum Penggugat telah melayangkan surat teguran hukum (Somasi) kepada Tergugat VII (General Manager PT.PLN (persero) Unit Induk Pembangunan Interkoneksi Sumatera Jawa (Vide : bukti terlampir), akan tetapi sampai dengan batas waktu para pihak tersomasi tersebut tidak pernah menanggapi, dengan kata lain diabaikan;
18. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Juli 2019, Kuasa Hukum Penggugat telah melayangkan Surat Teguran Hukum (Somasi) yang ditujukan kepada Tergugat VII sebagaimana alamat yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 274/2014, melalui jasa pengiriman perusahaan swasta (JNE) namun pada tanggal 26 Juli 2019, pihak jasa pengiriman (JNE) telah mengembalikan ke kantor kuasa hukum Penggugat dengan alasan tidak ditemukan alamat Tergugat II (Vide : copy terlampir), mohon periksa tercatat alamat Tn.Winarno (Tergugat VII) dalam Akta Jual Beli 1. 274/ 2014, 2. 275/2014, 3. 276/2014, 4. 277/2014, 5. 278/2014,6. 279/2014, 7. 280/2014 atas nama Winarno. Adalah Jelas tidak sesuai alamatnya Tn.Winarno sebagaimana yang tertera dalam SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor 121, oleh karenanya Akta Jual Beli aquo dan SPH (Surat Pelapasan Hak) Error in Addres dalam kata lain Cacat Formil sebagai syarat dalam pembuatan akta otentik;
19. Bahwa banyak para saksi-saksi fakta, yang dahulu pernah menggarap terhadap objek tanah tersebut, menerangkan dan menyatakan secara jujur dan lurus, terhadap objek tanah yang terletak di Jl. Raya Kopo- Maja dengan alas hak Girik C.12 Persil 110/D4. Dan NOP: 36.04.110.003.004-0250.0, adalah Milik Noneh (Vide : copy terlampir);

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



20. Bahwa diketahui Turut Tergugat II, kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membuat SPH (Surat Pelepasan Hak) Nomor : 121, pihak Tergugat VI bertindak sebagai Penjual, kemudian pihak Tergugat VII bertindak sebagai Pembeli adalah merupakan tindakan kelalaian, yang seolah-olah para pihak menutupi terhadap objek tanah tersebut tidak bersengketa. Pada hal faktanya pada tahun 2017 – Januari 2019, Penggugat dan Para Tergugat I-VI berproses sengketa hukum pada Kepolisian Daerah Banten;
21. Bahwa perlu diketahui secara jelas dan pasti, pada tanggal 22 Juli 2019, objek tanah hak milik alas hak Girik C.12 Persil 110/D4. Dan NOP: 36.04.110.003.004-0250.0, telah tercatat atas nama Noneh, Ahli Waris klien kami, tidak pernah disewa/gadai, diperjual belikan kepada pihak lain, dan melalui Kuasa Hukum Penggugat telah didaftarkan peningkatan status Sertifikat Hak Milik pada Kantor BPN Kabupaten Serang (vide : copy terlampir);
22. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2019, Kuasa Hukum Penggugat, telah melayangkan surat Permohonan Pemblokiran yang ditujukan kepada Turut Tergugat I (Kepala BPN Serang) (Vide : copy terlampir) sebagaimana pengajuan Tergugat VII pembuatan Hak Guna Bangunan dan atau Sertifikat Hak Milik sewajarnya menganulir syarat formil dan materil terhadap pembuatan Hak Guna Bangunan/Sertifikat Hak Milik atas nama Mayarudin bertindak sebagai General Manager PT.PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Interkoneksi Sumatera Jawa, (Tergugat VII dan atau dinyatakan Cacad Hukum);
23. Bahwa, pada hari Sabtu tanggal 03 Agustus 2019, dalam rangka memastikan dan mengingatkan, Kuasa Hukum Penggugat telah menemui secara langsung pada kantornya yang beralamat di Ruko Taman Krakatau BN 10 Nomor : 7 Serang Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang 42101. Turut Tergugat II (Notaris FITHA INCROSSINA MAHARANI,SH,MKn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kapasitasnya membuat SPH Nomor : 121 atas nama MAYARUDIN bertindak selaku General Manager PT.PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Interkoneksi Sumatera Jawa;
24. Bahwa tertera dalam SPH (Surat Pelapasan Hak) Nomor : 121 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat II (Notaris FITHA INCROSSINA MAHARANI, SH,MKn) alamat Pihak Pertama tercatat di Jl. H.Usman Nomor 4 C RT001/RW 006 Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere Kota Depok, Jelas

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Perbuatan Abuse of Power yang mengkalim, mengalihkan alamat pribadi Mayarudin bukan pada alamat kantor PT.PLN (Persero) sebagai asset Negara, (Badan Usaha Milik Negara);

25. Bahwa pada tanggal 13 Februrai 2018, Pihak Turut Tergugat III kapasitasnya sebagai Camat Kecamatan Kopo Kabupaten Serang pernah mengeluarkan surat Nomor : 590/40/Pem. Perihal Pemberitahuan yang ditujukan kepada kepala BPN Kabupaten Serang (Vide : copy terlampir);
26. Bahwa kapasitas pihak Tergugat I-VII adalah orang lain bukan sebagai Pewaris Almarhumah Ny.Noneh secara tegas dan jelas tidak ada hubungan hukum dengan Almarhumah Ny.Noneh dan atau Penggugat (Achmad Bin ling) terhadap objek tanah aquo tersebut jika terdapat persengketaan, persesuaian data, bukan dengan kehendak sendiri, menjual belikan, menguasai tanah hak orang lain tanpa hak, apalagi melabrak/melegalkan secara melawan hukum ;
27. Bahwa oleh karena gugatan ini didasari bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka berdasar dan beralasan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbar bij voorad) meskipun ada banding, Kasasi dan, Verzet (Upaya hukum lain);
28. Bahwa perbuatan Tergugat I-VII bertentangan dengan hukum, Kepatutan dan perasaan keadilan in casu, bagi Penggugat serta sangat keberatan membahayakan hak milik Penggugat sebagai ahli waris Noneh, telah dikuasai orang lain yang tidak berhak;
29. Bahwa sangat beralasan bagi Penggugat, mohon Provisi, diatas tanah seluas : 35.525 M2 tersebut, dengan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai tindakan cepat, dan sementara yakni: supaya Pengadilan Negeri Serang Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar:
 1. Menetapkan dan memerintahkan supaya tanah seluas 35.525 M2 tersebut berada dalam keadaan semula (status quo);
 2. Menetapkan dan memerintahkan supaya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat, segera menghentikan segala pekerjaan apa saja, diatas tanah sengketa tersebut;
 3. Menyatakan Penetapan Provisi tersebut berlaku terus sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap dan eksekusi;

TENTANG SITA JAMINAN

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sangat beralasan menurut hukum, supaya segera diletakan sita jaminan atas tanah seluas 35.525 M2 tersebut sebelum putusan akhir;
2. Bahwa Penggugat khawatir itikad buruk Para Tergugat atau memindahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain;
3. Bahwa Permohonan sita jaminan ini juga untuk menjamin gugatan Penggugat supaya tidak sia-sia;
4. Bahwa, peletakan sita jaminan tersebut, dilakukan terhadap tanah sengketa berikut bangunan Tergugat VII yang ada di atasnya, beserta benda-benda lain yang melekat di atasnya;
5. Dinyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
6. Membebaskan biaya sitaan tersebut kepada Penggugat atau Pemohon;
7. Dan atau, meletakan sitaan revindikator, untuk mengembalikan tanah sengketa, kepada Penggugat, menurut azas bahwa setiap benda, selalu mengikuti pemiliknya (droit desuite);
8. Hal-hal lain menurut rasa dan cita keadilan;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa alasan-alasan dalam Provisi, sita jaminan dan sita revindikator juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan, dalam pokok perkara, dalam hubungannya satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat VII kapasitasnya sebagai General Manager PT. PLN Unit Induk Pembangunan Interkoneksi Sumatra Jawa (UIP ISJ) Cq. Pimpro Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGARAKSA 2 Lokasi Proyek : Kp. Kabayan Rt. 007 Rw.002 Ds. Mekar Baru Kec.Kopo Kab. Serang- Banten} adalah Perusahaan Bonafide, BUMN mempunyai nama baik dikalangan berkelas kami yakin saudara General Manager akan menjaga nama baik tersebut;
3. Bahwa dengan adanya penguasaan hak kepemilikan dengan cara membangun permanen, mengalihkan objek tanah a quo hak milik Penggugat oleh Tergugat I dan atau Siapapun Tanpa Hak, sehingga Penggugat sangat kecewa dan dirugikan, hal mana pihak Para Tergugat I dan atau siapapun yang menguasai hak klien kami, patut diduga , selanjutnya secara tegas sebagaimana surat penghentian penyidikan Nomor: S/Tap/11/II/2019 terhitung 22 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kepolsian Daerah Banten, Pihak Tergugat VI tidak berhak menjual belikan atas objek tanah sengketa kepada Tergugat VII;

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



4. Bahwa seharusnya Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III yang membaliknama atau mengalihkan dengan alasan apapun, atas hak kepemilikan tanah a quo, hak milik Penggugat untuk bertanggung jawab, tunduk dan patuh pada peraturan hukum yang berlaku, hal apa yang telah menimpa Penggugat sebagai ahli waris Noneh pemilik objek tanah yang sah ;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I – Tergugat VII menjual belikan objek tanah, mengalihkan atau menguasai dengan cara membangun hak kepemilikan sebidang tanah a quo hak milik Penggugat adalah perbuatan sewenang-wenang dan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigdaad), jelas dan Nyata adanya bertentangan dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa para Tergugat I – Tergugat VII sangat merugikan, baik moril dan materiil, dengan perincian sebagai berikut:
Kerugian Moril, Rp. 1.000.000.000,-
Kerugian Materiil, kehilangan hak menjual tanah, Rp. 70.000.000.000,00
Jumlah kerugian = Rp. 71.000.000.000,00 terbilang : (tujuh puluh Ssatu milyar rupiah)
7. Bahwa, dimohon supaya Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai, segera menghentikan penguasaan dan atau pekerjaan apa saja, di atas objek tanah tersebut, kemudian segera mengembalikan dan menyerahkan tanah a quo kepada penggugat, sebagai pemiliknya yang sah sesuai hak-haknya;
8. Dan atau Putusan lain yang seadil-adilnya;
Maka, berdasarkan semua alasan hukum tersebut diatas, untuk dan atas nama Penggugat mohon keadilan;

I. SEBELUM MATERI PERKARA

DALAM PROVISI :

1. Menerima seluruh Tuntutan Provisi tersebut sebagai tuntutan yang baik dan benar;
2. Menetapkan dan Memerintahkan, supaya tanah sengketa tersebut tetap dalam keadaan semula (status quo);
3. Menetapkan supaya Tergugat I, Tergugat, II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan atau pihak Lain, yang memperoleh hak dari para Tergugat supaya segera mengosongkan,

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghentikan Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGA RAKSA 2 yang berlokasi di Kp. Kabayan Rt. 007 Rw.002 Ds. Mekar Baru Kec.Kopo Kab. Serang- Banten, dan atau pekerjaan-pekerjaan lain, diatas tanah sengketa, serta menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat tanpa adanya beban pihak ketiga dan atau syarat apapun juga;

TENTANG SITA JAMINAN :

1. Mengabulkan Permohonan Sita Jaminan tersebut sesuai hak Penggugat;
2. Menetapkan dan memerintahkan untuk meletakkan sita jaminan diatas tanah sengketa berikut bangunan diatasnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
4. Membebankan biaya sita jaminan tersebut kepada Penggugat;
5. Dan atau Sitaan Revindikator, menurut hukum;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagai gugatan yang baik dan benar;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tidak sah, cacad hukum dan tidak berharga akte-akte jual beli dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu sebagai berikut :
 - 3.1. Akta Jual Beli Nomor :274/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.2. Akta Jual Beli Nomor :275/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.3. Akta Jual Beli Nomor :276/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.4. Akta Jual Beli Nomor :277/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.5. Akta Jual Beli Nomor :278/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.6. Akta Jual Beli Nomor :279/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.7. Akta Jual Beli Nomor :280/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah, cacad hukum dan tidak berharga Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 121 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
5. Menghentikan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dibuat oleh Turut Tergugat I. sebagaimana yang telah diajukan oleh Tergugat VII;

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



6. Menyatakan Sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah dalam buku induk desa dengan nomor persil 110/D4. Girik C.12 Luas 35.525 M2 dahulu Blok Kabayan, sekarang Blok Jl.Kopo Maja sebagai alat bukti kepemilikan pada kantor Desa Mekar baru (Sekarang) Desa Kopo (dahulu), Hal mana klien kami Ahmad Bin ling sebagai ahli waris Ny. Noneh bertahun tahun telah mengelola dan membayar pajak diterbitkan secara absah sampai dengan sekarang;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat,II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, mengambil atau menguasai dan membangun Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGA RAKSA 2, dan atau pekerjaan-pekerjaan lain diatas tanah sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat,II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, membayar secara tunai, segala kerugian Penggugat baik moril dan Materiil yang dihitung sebesar Rp. 71.000.000.000 (tujuh puluh satu milyar rupiah);
9. Menetapkan, jika para Tergugat I s/d Tergugat VII tidak membayar seluruh kerugian Penggugat baik moril dan materiil tersebut supaya membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dihitung sejak putusan perkara ini menjadi tetap, dan seterusnya sampai pelaksanaan eksekusi;
10. Menetapkan, memerintahkan pula supaya Tergugat I, Tergugat,II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, segera memindahkan, dan atau membongkar Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGA RAKSA 2, dan atau Pekerjaan-pekerjaan lain diatas tanah tersebut berikut benda-benda lain milik para Tergugat yang berada diatas tanah tersebut tanpa syarat apapun juga;
11. Membebaskan biaya perkara, kepada Tergugat I, Tergugat,II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII;
12. Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya Ex Aequo Et Bono;

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 14 Juli 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak provisi seluruhnya;



Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 6.556.000,00 (enam juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Membaca Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2019 /PN.Srg tanggal 14 Juli 2020 yang dibuat oleh YANTO/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan pada hari Selasa tanggal 14 Juli 2020, Perkara Perdata Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg telah diputus, selanjutnya telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III masing-masing pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2020;

Membaca Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 96/Pdt.G /2019 /PN.Srg tanggal 14 Juli 2020 yang dibuat oleh YANTO /Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan pada hari Selasa tanggal 14 Juli 2020, Perkara Perdata Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg telah diputus, selanjutnya telah diberitahukan kepada Turut Tergugat II pada hari Kamis tanggal 14 Agustus 2020;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 96/Pdt.G / 2019/PN.Srg tanggal 23 Juli 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 14 Juli 2020, permohonan banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada : Pembanding II semula Tergugat VII pada tanggal 23 Oktober 2020, Pembanding III semula Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2020, Pembanding IV semula Tergugat II pada Tanggal 17 Desember 2020, Terbanding I semula Tergugat IV pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Desember 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Juli 2020, Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2020, Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Juli 2020;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 96/Pdt.G / 2019/PN.Srg tanggal 28 Juli 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan bahwa Pembanding II semula Tergugat VII telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 14 Juli 2020, permohonan banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada : Pembanding I semula Penggugat pada tanggal 22 September 2020, Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 24 September 2020, Pembanding III semula Tergugat I pada tanggal 24 September 2020, Terbanding I semula Tergugat III pada tanggal 17 Desember 2020, Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Juli 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Juli 2020;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 96/Pdt.G / 2019/PN.Srg tanggal 28 Juli 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang yang menerangkan bahwa Pembanding III, dkk semula Tergugat I dkk, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 14 Juli 2020, permohonan banding mana telah diberitahukan masing-masing kepada : Pembanding I semula Penggugat pada tanggal 22 September 2020, Pembanding II semula Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2020, Terbanding I semula Turut Tergugat III pada tanggal 17 Desember 2020, Terbanding II semula Turut Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing kepada Kuasa Pembanding I semula Penggugat tanggal 3 September 2020, Kuasa Pembanding II semula Tergugat VII dan Kuasa Pembanding III dkk semula Tergugat dkk masing-masing tanggal 8 September 2020, Terbanding I, II semula Tergugat III, IV masing-masing tanggal 17

Halaman 17 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 dan Turut Terbanding I, II, III semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing tanggal 28 Juli 2020 kesempatan memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding I semula Penggugat, Pemanding II semula Tergugat VII, Pemanding III, IV, V, VI, VII semula Tergugat I, II, V, VI telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Penggugat dalam memori banding mengajukan keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim seharusnya memeriksa dan mempertimbangkan bukti P -1 s/d P - 5 dan P - 40 oleh karena bukti tersebut dapat menjelaskan bahwa NONI TIONG HOA alias NONEH adalah Warga Negara Indonesia;
2. Bahwa saksi RUSMAN dan saksi RAMAID pada pokoknya menerangkan, NONI TIONG HOA alias NONEH merupakan penduduk Indonesia karena lahir dan menetap serta mempunyai saudara LIAUW IING (Ayah Penggugat) sebagai WNI hal ini bersesuaian dengan Surat Kematian No. 474.3/25-Ds.Cpk/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Cempaka tanggal 26-06-2012, Salinan Akta Keterangan Ahli Waris Nomor : 03 tanggal 21 Pebruari 2018 yang dibuat oleh Notaris HASRURI,SH.,M.Kn Notaris Kabupaten Lebak;

Menimbang, bahwa Pemanding II semula Tergugat VII, Pemanding III, IV, V, VI, VII semula Tergugat I, II, V, VI tidak mengajukan memori banding begitu juga Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding oleh karena itu tidak ada yang perlu dipertimbangkan mengenai hal itu;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, baik gugatan maupun jawaban, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN Srg tanggal 14 Juli 2020, Pengadilan Tinggi berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam bagian Eksepsi karena dalam

Halaman 18 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta dan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama dalam bagian eksepsi tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan pada peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN Srg tanggal 14 Juli 2020, memori banding dari Pembanding I semula Penggugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam bagian pokok perkara, dengan alasan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Pembanding sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati serta menganalisa gugatan, Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah sebagaimana yang tercantum di Buku Induk Desa dengan Nomor Persil 110/D4 Girik C.12 seluas 35.525 m² yang dahulu terletak di Blok Kabayan sekarang Blok Jalan Kopo Maja, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang adalah milik Penggugat yang berasal dari warisan NONEH/NONO/ TIONGHOA/ LAW NONI;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada pokoknya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membantah dengan tegas berdasar argumen masing-masing sebagaimana lengkap termuat dalam berita acara persidangan dalam berkas perkara aquo;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat keberatan mengenai legal standing Pembanding I semula Penggugat mengajukan gugatan sebagai ahli waris dari NONEH/NONO/TIONGHOA/LAW NONI maka akan terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai legal standing dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pembanding I semula Penggugat khususnya bukti P-2, P-3 dan P-5 sudah cukup membuktikan bahwa Pembanding I semula Penggugat adalah ahli waris NONEH/NONO/TIONGHOA/LAW NONI yang meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 2000 di Kampung Sadang RT 02/03 Desa Cempaka, Kecamatan Cisoka Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka legal standing Pembanding I semula Penggugat sebagai ahli waris dari NONEH/NONO/TIONGHOA/LAW NONI untuk mengajukan gugatan dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang kepemilikan tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Pembanding I semula Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan NONEH/NONO/TIONGHOA/LAW NONI atas tanah objek sengketa Pembanding I semula Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-6 yaitu : KIKITIR PADJEG BUMI No. 12 atas nama NONI TIONG HOA/Madja, bukti P-7 yaitu : Petikan dari Buku Pendaftaran huruf C 12/Madja atas nama NONI TIONG HOA, P-8 yaitu : Bukti pembayaran PBB tahun 1994 s/d 1996, P-9 yaitu : Surat Kepala Desa Mekar Baru tanggal 15 April 2017 tentang Riwayat Tanah Nomor 474/Ds.132/47/2017, yang menerangkan Girik C12 Persil 110 D4 tahun 1970 tanggal 15-9-1973 tercatat atas nama NONEH (NONI TIONG HOA) dan P-10 yaitu : Surat Keterangan Kepala Desa Nomor 470/39/Ds.132/II/2019 tanggal 15 Februari 2019, yang menerangkan Girik C12 Persil 110 luas tanah 35.525 M2, benar atas nama NONI TIONG HOA;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti bukti P-6 s/d bukti P-10 tersebut, ternyata telah dapat menerangkan dan membuktikan bahwa tanah objek sengketa seluas 35.525 M2 betul Hak Milik Adat dari NONI TIONG HOA yang pada saat ini telah dikuasai oleh Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Terbanding semula Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa sebagaimana dalam Buku Induk Desa dengan Nomor Persil 110/D4 Girik C.12 seluas 35.525 m2 yang dahulu terletak di Blok Kabayan sekarang Blok Jalan Kopo Maja, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang adalah milik Penggugat yang berasal dari warisan NONEH/NONO/TIONGHOA/ LAW NONI akan tetapi sejak tanggal 30 Desember 1959 telah dijual kepada M. ODING ATMAJA;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan M. ODING ATMAJA telah

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah objek sengketa dari NONI TIONG HOA, Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyerahkan bukti surat TI, II dan V-1 s/d 5;

Menimbang, setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti bukti tersebut, ternyata bukti TI, II dan V-1 s/d 5 merupakan foto copy dari foto copy artinya Para Terbanding semula Para Tergugat tidak dapat memperlihatkan surat aslinya dengan demikian bukti TI, II dan V-1 s/d 5 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain itu dalam bukti T I, II, V-1 berupa surat jual beli tanggal 30 Desember 1959 di bagian bawah surat jual beli tersebut disebutkan bahwa jual beli ini disaksikan oleh Lurah Desa Kopo bernama H Marsaid.

Menimbang, bahwa nomenklatur Lurah secara resmi baru dikenal dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, sedangkan dalam undang-undang Nomor 1 tahun 1957 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah belum dikenal istilah lurah.

Menimbang, bahwa oleh karena bukti TI, II dan V-1 s/d 5 telah dikesampingkan maka peralihan hak milik dari NONI TIONG HOA kepada ODING ATMAJA tidak dapat dibuktikan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan peralihan hak dari ODING ATMAJA kepada H. HERMAN AS lalu dari H. HERMAN AS kepada H. ATJANG (orang tua Tergugat I s/d IV) kemudian para ahli waris H. ATJANG (Tergugat I s/d IV) menjual kepada WINARNO (Tergugat VI) selanjutnya WINARNO (Tergugat VI) menjual kepada PLN (Tergugat VII), Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyerahkan bukti surat TI, II dan V – 6 s/d 16;

Menimbang, setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti bukti tersebut diatas ternyata bukti TI, II dan V-6 s/d 16 merupakan foto copy dari foto copy dengan tidak dapat memperlihatkan surat aslinya maka bukti TI, II dan V-6 s/d 16 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti TI, II dan V-6 s/d 16 telah dikesampingkan maka peralihan hak milik dari ODING ATMAJA kepada H. HERMAN AS lalu dari H. HERMAN AS kepada H. ATJANG (orang tua Tergugat I s/d IV) kemudian para ahli waris H. ATJANG (Tergugat I s/d IV) menjual kepada WINARNO (Tergugat VI) selanjutnya kepada PLN (Tergugat VII) tidak dapat dibuktikan Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak milik atas tanah objek sengketa tidak dapat dibuktikan Para Terbanding semula Para Tergugat sebaliknya Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah objek sengketa maka perbuatan Para Tergugat yang menguasai,

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperjualbelikan dan membangun diatas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Petitum pada poin 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Petitum pada poin 2, poin 3, poin 4, poin 5, poin 6 dan 10 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi sebesar Rp. 71.000.000.000,00 yang harus dibayar Terbanding I s/d Terbanding VII untuk kerugian moril dan materil sebagaimana disebutkan pada Petitum poin 8 dan poin 9 haruslah ditolak karena kerugian tersebut tidak terurai dan terperinci secara jelas;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut, maka gugatan Pembanding I semula Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN Srg, tanggal 14 Juli 2020 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, Para Terbanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat, Pembanding II semula Tergugat VII, Pembanding III, IV, V, VI, semula Tergugat I, II, V, VI tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 96/Pdt.G/2019/PN. Srg tanggal 14 Juli 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi seluruhnya ;

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tidak sah, cacad hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat :
 - 3.1. Akta Jual Beli Nomor : 274/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.2. Akta Jual Beli Nomor : 275/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.3. Akta Jual Beli Nomor : 276/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.4. Akta Jual Beli Nomor : 277/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.5. Akta Jual Beli Nomor : 278/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.6. Akta Jual Beli Nomor : 279/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
 - 3.7. Akta Jual Beli Nomor : 280/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas nama Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak berharga Surat Pelepasan Hak (SPH) Nomor : 121 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
5. Menghentikan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dibuat oleh Turut Tergugat I sebagaimana yang telah diajukan Tergugat VII;
6. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah dalam buku induk Desa dengan Nomor Persil 110/D4. Girik C.12 Luas 35.525 M2 dahulu Blok Kabayan, sekarang Blok Jl.Kopo Maja sebagai alat bukti kepemilikan pada Kantor Desa Mekar baru (sekarang) Desa Kopo (dahulu);
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VII, mengambil atau menguasai dan membangun Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGA RAKSA 2, dan atau pekerjaan-pekerjaan lain diatas tanah sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menetapkan dan memerintahkan agar Tergugat I s/d Tergugat VII, segera memindahkan dan atau membongkar Proyek Pembangunan GIS PLN 150 KV TIGA RAKSA 2, dan atau pekerjaan-pekerjaan lain diatas tanah tersebut

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut benda-benda lain milik Para Tergugat yang berada diatas tanah tersebut tanpa syarat apapun juga;

9. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 30 Maret 2021 oleh kami **POSMAN BAKARA, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **KUSRIYANTO, SH., MH** dan **ENNID HASANUDDIN, SH.,CN.,MH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 6 April 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YANTO BUDIYANTO, SH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM ANGGOTA

ttd

KUSRIYANTO, SH.,MH

ttd

ENNID HASANUDDIN, SH.,CN.,MH

HAKIM KETUA

ttd

POSMAN BAKARA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

ttd

YANTO BUDIYANTO, SH

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
 2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 halaman Putusan Nomor 26/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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

