



PUTUSAN

Nomor 158/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I.H. Sugeng Kartadiwirja, SE, bertempat tinggal di Komplek Marinir Cc No. 18 Rt/Rw 011/006, Kelurahan Rangkapan Jaya Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Achmad Bayhaqi, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. H. Nur No.39 Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Agustus 2020, sebagai Pembanding I semula Tergugat III;

II.Nurlela, bertempat tinggal di Jl. Taman Pinang Indah Blok A/14 Kelurahan Neroktog Kecamatan Pinang Kota Tangerang Selatan, Banten;

Tuan Anwar, bertempat tinggal di Pejaten Timur Rt/Rw : 008/10, Kelurahan Pejaten Timur Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Dki Jakarta, ;

Tuan Raden Panji, bertempat tinggal di Karet Pasar Baru Timur V, Rt/Rw, 015/009 Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Dki Jakarta:

Tuan Isis, bertempat tinggal di Karet Pasar Baru I. Rt/Rw : 007/006 Kelurahan Karet Tengsin. Kecamatan Tanah Abang. Jakarta Pusat. Dki Jakarta;

Nyonya Risnawati, bertempat tinggal di Karet Pasar Baru I. Rt/Rw : 007/006 Kelurahan Karet Tengsin. Kecamatan Tanah Abang. Jakarta Pusat, Dki Jakarta;

Dalam hal ini Nurlela, dkk., memberikan kuasa kepada Taufik Rahman, S.H., M.H. & Partners Advokat yang berkantor di Jl. Wibawa Mukti Komplek Danamon Blok B.7, Jatisari, Jatiasih Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 April 2021, Secara bersama-sama disebut sebagai Para Pembanding II semula Para Tergugat II;

Lawan

Ny. Wiwih Reksono, bertempat tinggal di Jl. Jeruk Purut. Rt/Rw : 004/003, Kelurahan Cilandak.Kecamatan Pasar Minggu dalam hal ini

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Muadz Heidar, S.H., CLA., & Associates, Advokat yang berkantor di Jl. Mangga No. 45, Batu Ampar, Kramat Jati, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2021, sebagai Terbanding semula Penggugat;

Ny. Hindun Budiarti, bertempat tinggal di Jl. Pinang Indah Blok A/14 Rt/Rw : 001/04 Kelurahan Nerogtog, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Selatan, Banten, Sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

Lurah Kelurahan Bangka, tempat kedudukan Jalan Kemang Timur I No. 1, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan. Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, memberikan kuasa kepada Noverra, S.H.,Dkk. Pegawai Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada bagian Hukum Sekretaris kota Administrasi Jakarta Selatan, Jl. Prapanca Raya No.9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2021, sebagai Terbanding II semula Tergugat IV;

Ny. Puri Hayanti, S.H., tempat kedudukan Notaris Dan Ppat, Di Jl. Intan Ujung No. 6c, Rt/Rw : 02/02, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 158/PDT/2021/PT.BTN tanggal 24 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tertanggal 23 Maret 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 September 2019 dalam Register Nomor 865/Pdt.G/2019/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 158/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

1. Bahwa berdasarkan **AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996. tertanggal 10 Oktober 1996** yang dibuat dihadapan Doctorandus R. Sukatma Wijaya Bsc. Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Walikota Jakarta Selatan. **PENGGUGAT dan TERGUGAT - I telah melakukan Jual Beli atas sebidang tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Rava RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas 120 nr.** dimana **PENGGUGAT** selaku Pihak Pembeli dan **Ny. Hindun Budiarti (dalam Perkara a quo selaku TERGUGAT-I) selaku Pihak Penjual: [Bukti P-1].**
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli, **Vide Bukti P-I**, **PENGGUGAT** telah membayar Lunas dan **TERGUGAT-I** telah menerima seluruhnya uang pembayaran atas Jual Beli. sehingga kepemilikan hak atas tanah yang merupakan objek jual beli sebagaimana Akta Jual Beli, **telah sepenuhnya beralih pada PENGGUGAT [Vide Bukti P-I]**, namun sampai dengan Gugatan ini diajukan Asli **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070** belum pernah diserahkan kepada **PENGGUGAT**;
3. Bahwa sebelum menjelaskan lebih lanjut. terlebih dahulu **PENGGUGAT** ingin menjelaskan mengenai adanya **Perbedaan Nama PENGGUGAT** di dalam Akta Jual Beli yang menyebutkan :
Nyonya **"WIWIK REKSONO"**, Umur 53 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang, alamat tempat tinggal Jalan Bungur No. 40 RT/RW : 004/05 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan, Kodya Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 4305.5154/6103430089; Yang seharusnya adalah Nyonya **"WIWIH REKSONO"**, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor 150/XII/ .756.7/2017 tertanggal 3 November 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. YANI ANWAR, SE., selaku LURAH BANGKA, menerangkan bahwa **Nyonya WIWIH REKSONO yang tertera di KTP NIK 3174046103430001 dan KK dengan nama NY WIWIK REKSONO yang tertera di Akte Jual Beli No. 167/Mampang Prapatan/1996.** adalah orang yang sama; **[Bukti P-2] .**

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Untuk Mengalihkan Hak Atas Tanah Nomor 44/1.711.1 yang dibuat dan ditandatangani pada bulan Mei 1996 oleh Sdr. Muallif Abdulmanan selaku Kepala Kelurahan Bangka, yang pada intinya menerangkan bahwa Hak Atas Tanah yang terdaftar dalam Girik C. No. 1070. Persil 2 Blok D. II seluas 120 m² :

Telah DIJUAL seluruhnya kepada :

Nama : **NYONYA WIWIK REKSONO**
Tempat Tanggal Lahir : Brebes. 21 Maret 1943
Jenis Kelamin : Perempuan
KTP/NOPPEN : 4305.5154/6103430089 :
Agama : Kristen
Pekerjaan : Dagang
Alamat : Jl. Bungur No. 40

Sehingga menegaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah dimaksud telah sah beralih dan sepenuhnya menjadi milik PENGGUGAT:
[Bukti P-3].

5. Bahwa berdasarkan **Surat Keterangan Nomor 44/1.711.1 yang dibuat oleh Sdr. H. Muallif Abdulmanan selaku Kepala Kelurahan Bangka**, menerangkan antara lain :

1. Tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi. Persil No. 2. Blok D. 11 Kohir/Kekitir No. 1070. luasnya lebih kurang 120 m², terletak di Kelurahan Bangka. Kecamatan Mampang Prapatan, adalah benar bekas HAK MILIK ADAT;

2. Berbatas sebelah

- Sebelah Utara : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto
- Sebelah Timur : Tanah/Pekarangan : Jalan. Kemang II
- Sebelah Selatan : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang Raya
- Sebelah Barat : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto

3. Tanahnya adalah Tanah Pertanian/Perumahan;

4. **Tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan**

Nama : **NYONYA WIWIH REKSONO**
Alamat : **Jalan Bungur/40**
Warga Negara : **Indonesia**

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



6. Bahwa berdasarkan Bukti **SURAT PERNYATAAN PIHAK PERTAMA** yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT-I (selaku Pen jual berdasarkan perolehan hak atas tanah melalui Hibah dari Yayasan Perumahan Pegawai tahun 1982) pada bulan Mei 1996, dan didaftarkan pada Kantor Kelurahan Bangka dengan Nomor : 44/1.711.1, tanggal 11 September 1996 dan ditandatangani oleh Sdr. Muallif Abdulmanan Selaku Kepala Kelurahan Bangka, yang pada intinya menyatakan bahwa : "... kami mempunyai/memiliki sebidang tanah seluas 120 m² tercatat dalam Girik C. No. 1070 Persil 2 Blok D.II terletak di Jl. Kemang Raya RT. 013/01, Kelurahan Bangka. Kecamatan Mampang Prapatan. Walikotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto
- Sebelah Timur : Tanah/Pekarangan : Jalan. Kemang II
- Sebelah Selatan : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang Raya
- Sebelah Barat : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto

Tanah **tersebut diatas** hingga saat ini masih kami "Kuasai" fisiknya dan belum pernah kami jual atau digadaikan kepada salah seorang atau Bank manapun juga, tegasnya tanah tersebut tidak bersengketa dengan siapapun juga. **[Bukti P-5]**

7. Bahwa berdasarkan Bukti **Surat Pernyataan Pihak Kedua** yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT pada bulan Mei 1996, dan didaftarkan pada Kantor Kelurahan Bangka dengan Nomor : 44/1.711.1, tanggal 11 September 1996 dan ditandatangani oleh Sdr. Muallif Abdulmanan Selaku Kepala Kelurahan Bangka, yang pada intinya menyatakan bahwa :

1. Bahwa Tanah yang saya miliki berdasarkan Jual Beli dari Nyonya Hindun Budiarti yang terletak di Kelurahan Bangka. Kecamatan mampang Prapatan, Walikotamadya Jakarta selatan, terdaftar dalam Girik C. Nomor 1070 Persil 2 Blok D. 11, dengan batas-batas seperti terurai dalam Akta Jual Beli telah diketahui keadaan fisiknya dan telah kami ketahui pula rencana peruntukannya sehingga tanah tersebut akan kami gunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (SK Gubernur DKI JAKARTA No. 77/1987);



2. Bahwa saya akan mengajukan Permohonan Hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan. segera setelah Akta Jual Beli dan Mutasi Girik Selesai;
3. Bahwa saya akan mengurus Keterangan Rencana Kota dan 1MB apabila dia atas tanah tersebut akan saya dirikan bangunan;[BUKTI P-6].
8. Bahwa Surat Pernyataan Pihak Pertama, [Vide Bukti P-5] yang dibuat oleh TERGUGAT-I (selaku Penjual berdasarkan nerolehan hak atas tanah melalui Hibah dari Yayasan Perumahan Pegawai tahun 1982), dan Surat Pernyataan Pihak Kedua, [Vide Bukti P-6] yang dibuat oleh PENGGUGAT merupakan salah satu persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli, yang selanjutnya pada hari Kamis tanggal 10 Oktober tahun 1996 dibuatlah Akta Jual Beli No. 167/Mp.Prapatan/1996 dihadapan Doctorandus R. SUKATMA WIJAYA Bsc. Camat, Kepala Wilayah Mampang Prapatan dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengenai Jual Beli atas tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas 120 m²,dimana Kedudukan PENGGUGAT selaku PEMBELI dan TERGUGAT-1 selaku PENJUAL;
9. Bahwa setelah dilakukannya Pembelian Tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas 120 m² berdasarkan Akta Jual Beli, [Vide Bukti P-I], maka PENGGUGAT adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut dan TERGUGAT-I tidak memiliki hak apapun untuk menguasai, menempati, mengalihkan dan menjual tanah tersebut kepada Pihak manapun juga:
10. Bahwa berdasarkan Bukti-bukti sebagaimana PENGGUGAT uraikan diatas,maka mohon agar PENGGUGATdianggap sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, dilindungi hak-hak dan kepentingannya oleh hukum. Sehingga PENGGUGAT memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*.

II. FAKTA-FAKTA HUKUM

A. Mengenai objek Perkara

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



1. Bahwa mengenai hal apa Gugatan Perbuatan Hukum ini diajukan (untuk selanjutnya disebut "**Objek Perkara***") adalah mengenai Tanah dan Bangunan diatas dan/atau berdasarkan **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. n Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas kurang lebih 120 m²* tertera atas nama Yayasan Perumahan Pegawai/R. Ishak, dahulu berbatasan dengan :**

- Sebelah Utara : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto
- Sebelah Timur : Tanah/Pekarangan : Jalan. Kemang II
- Sebelah Selatan : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang Raya
- Sebelah Barat : Tanah/Pekarangan : Sdr Parto

Sekarang/saat ini berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Gedung Indo V Perkasa;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jl. Kemang Utara I
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Bank Mandiri
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kemang Raya

2. Bahwa mengenai Riwayat kepemilikan dan/atau peralihan Hak atas Tanah yang menjadi Objek Perkara yaitu Tanah diatas/berdasarkan **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. 11 Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Rava RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas kurang lebih 120 m², sebelum dibeli oleh PENGGUGAT dari Ny. Hindun Budiarti (dalam Perkara a quo sebagai TERGUGAT-I) merupakan milik Yayasan Perumahan Pegawai dalam hal ini diwakili oleh R. Ishak selaku Ketua Yayasan Perumahan Pegawai** yang diperoleh melalui JUAL BELI dengan Ahli Waris Sirun bin Empik, yaitu :

- Seorang Perempuan nama Saidah tinggal di Kl. Bangka;
- Seorang Laki-laki nama Tong Amad tinggal di Djakarta;
- Seorang Laki-laki nama Bani tinggal di Kl. Bangka;
- Seorang Perempuan nama Runah tinggal di Kl. Bangka.

Sebagaimana **Bukti Surat Djual Tanah Milik tertanggal 11 Juli 1961;**

[Bukti P-7]

3. Bahwa berdasarkan Surat Djual Tanah Milik yang dibuat oleh Ahli Waris Sirun bin Empik pada Hari Selasa. 11 Juli 1961 dihadapan dan turut ditandatangani oleh Rojani selaku Wakil Lurah Bangka [Vide **BUKTI P-7**], menerangkan bahwa **sebidang tanah yang lokasinya di Kampung Kemang, Kelurahan Bangka tersebut dalam Persil No. 2 D.II, tercatat**



dalam daftar C. No. 228, tanah tersebut dijual sebagiannya seluas 1182.75 m² secara mutlak kepada Sdr. Ishak Ketua Jaiasan Perumahan Pegawai Jakarta; (Vide Bukti P-7).

4. Bahwa selanjutnya R. Ishak menghibahkan objek tanah tersebut kepada Ny. Hindun Budiarti (dalam Perkara *a quo* sebagai TERGUGAT-1) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Hibah/Pemberian Tanah Milik JPP/R. ISHAK tertanggal 3 Agustus 1982 yang dibuat dan ditandatangani oleh R. ISHAK: [BUKTI P-8].

5. Bahwa berdasarkan bukti surat peralihan hak melalui Hibah sebagaimana dinyatakan dalam Surat Hibah/Pemberian Tanah Milik JPP/R. ISHAK tertanggal 3 Agustus 1982 yang dibuat dan ditandatangani oleh R. ISHAK [Vide BUKTI P-8], maka secara hukum hak kepemilikan atas objek tanah tersebut telah beralih kepada Ny. Hindun Budiarti (dalam Perkara *a quo* sebagai TERGUGAT-I);

6. Bahwa pada kurun waktu sekitar bulan Oktober tahun 1996 Ny. Hindun Budiarti melakukan Jual Beli atas objek tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan PENGGUGAT, dimana peristiwa Jual Beli tersebut dapat dibuktikan dengan adanya AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996, tertanggal 10 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Doctorandus R. Sukatma Wijaya Bsc, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Walikota Jakarta Selatan. yang pada bagian uraian identitas Penjual (halaman 1 angka romawi 1) memuat kalimat yang menerangkan mengenai kewenangan Ny. Hindun Budiarti selaku Penjual untuk melaksanakan Penjualan atas Objek Tanah dimaksud yang berbunyi :

"Nyonya Hindun Budiarti, umur 53 tahun, warganegara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat tempat tinggal Kelurahan Karet Tengsin RT/RW: 001/006, Kec. Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1705.1'4137/501242-0092, Kepemilikan tanah vans diiual melalui Akta ini berdasarkan Surat Hibah/Pemberian Tanah Milik JPP/R.Ishak tertanssal 3 Asustus 1982 diatas kertas bermaterai cukup vans sesuai dengan Surat Kuasa Nomor : 13 tertanssal 7 April 1981 dihadapan Notaris dan PPAT Chufran Hamal Sariana Hukum. di Jakarta";



7. Bahwa berdasarkan uraian pada halaman 1 angka romawi I AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996, tertanggal 10 Oktober 1996, sangat **Terang dan Jelas** bahwa kedudukan Ny. Hindun Budiarti adalah selaku Pemilik tanah (dari dan karenanya berhak dan berwenang menjual objek tanah tersebut) yang didasari dengan adanya Hibah/Pemberian Tanah dari JPPJkepanjangan dari "*Jajasan Perumahan Pegawai*" (ejaan lama dari **Yayasan Perumahan Pegawai**))/**R.Ishak** tertanggal 3 Agustus 1982;

8. **Bahwa berdasarkan** Putusan **Mahkamah Agung** tanggal 27 Juni tahun 1973, No. 124K/Sip/1973, Yayasan merupakan suatu Badan Hukum, artinya Yayasan mempunyai kekayaan sendiri yang terpisah dari pendiri atau pengurus, mempunyai tujuan sendiri dan juga mempunyai alat perlengkapan. Oleh karena itu, Yayasan dapat melakukan perbuatan hukum dan hubungan-hubungan hukum, termasuk dalam hal mengalihkan aset/kekayaan Yayasan dapat dilakukan Pengurus sepanjang adanya persetujuan dari Pembina Yayasan;

9. Bahwa menunjuk pada Bukti Akta No. 13 Tertanggal 07 April 21981, yang dibuat oleh dan dihadapan Chufuran Hamal, SH., Notaris di Jakarta, yang pada halaman I tentang identitas R. Ishak, menerangkan sebagai berikut:

*... tuan Raden Ishak, Pensiunan Deartemen Keuangan, bertempat tinggal di Jakarta, Karet Kubur Rukun Tetangga 001/06, Pemegang Kartu Tanda Penduduk yang diberikan oleh Lurah Karet Tengsing tanggal dua puluh Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan nomor 16732/010715004. menurut keterangannya dalam hal ini **bertindak dalam jabatannya selaku Ketua dari dan demikian untuk dan atas nama Yayasan Perumahan Pegawai** berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya dibuat dihadapan Ong Kiem Lian, pada waktu itu pengganti dari Raden Mas Soerojo, pada waktu itu Notaris di Jakarta, tertanggal dua puluh tujuh Juni seribu sembilan ratus lima puluh enam nomor 246 yang diperlihatkan kepada saya notaris, **dan untuk melakukan tindakan hukum disebut dibawah ini telah mendapat wewenang/persetujuan dari Badan Pendiri***



Yayasan tersebut sebagaimana dinyatakan dalam surat kuasa tanggal satu Juni seribu sembilan ratus enam puluh enam : "[BUKTI P-9]

berdasarkan uraian tersebut diatas, membuktikan bahwa R. Ishak adalah selaku Ketua Yayasan Perumahan Pegawai yang telah mendapatkan wewenang/persetujuan dari Badan Pendiri Yayasan sebagaimana Surat Kuasa tanggal 1 Juni 1966, sehingga dirinya berhak dan berwenang mewakili Yayasan Perumahan Pegawai dalam melakukan perbuatan hukum termasuk dalam hal ini membuat dan menandatangani Surat

Hibah/Pemberian Tanah Milik JPP/R. ISHAK tertanggal 3 Agustus 1982 yang dibuat dan ditandatangani oleh R. ISHAK [Vide BUKTI P-6];

10. Bahwa menunjuk pada Bukti Surat Hibah/Pemberian Tanah Milik JPP/R. ISHAK tertanggal 3 Agustus 1982 yang dibuat dan ditandatangani oleh R. ISHAK [Vide BUKTI P-6] R. Ishak menandatangani Surat Hibah dalam kapasitas sebagai pengurus (dalam hal ini sebagai Ketua) dari Yayasan Perumahan Pegawai, sehingga menegaskan dan membuktikan Objek Tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 merupakan Kekayaan Yayasan. bukan milik pribadi R. Ishak" yang apabila dirinya meninggal dunia Objek Tanah tersebut beralih sebagai Harta Warisan kepada Para Ahli Warisnya;

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan peralihan hak atas Objek Tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 melalui hibah dari Yayasan Perumahan Pegawai kepada Ny. Hindun Budiarti merupakan perbuatan hukum yang SAH, karenanya Jual beli atas Objek Tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang dilakukan oleh dan antara Ny. Hindun Budiarti selaku Penjual dengan PENGUGAT selaku Pembeli juga merupakan perbuatan hukum yang SAH;

B. Mengenai Kedudukan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV serta TURUT TERGUGAT

1. Bahwa namun Faktanya TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara bersama-sama telah melakukan Jual beli dengan TERGUGAT-III atas tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan,



Jakarta Selatan, seluas kurang lebih 120 **nrMILIK PENGUGAT**. sebagaimana Akta Jual Beli No. 20/2016 tertanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan PURI HAYANT1, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (dalam Perkara ini selaku TURUT TERGUGAT);

2. Bahwa Jual Beli yang dilakukan secara bersama-sama oleh TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II dengan TERGUGAT-III terhadap tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 milik PENGUGAT. **dilakukan tanpa seiin dan tanna sepengetahuan PENGUGAT;**

3. Bahwa didalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 20/2016 tertanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan PURI HAYANT1, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (dalam perkara a quo sebagai TURUT TERGUGAT), TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II, selaku Penjual mendalilkan bahwa TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II, adalah Ahli Waris dari R. Ishak dimana menurut TERGUGAT-1,dan TERGUGAT-II Objek Tanah yang dijual kepada TERGUGAT-III berasal dari harta warisan peninggalan R. Ishak;

4. Bahwa namun faktanya berdasarkan uraian mengenai riwayat kepemilikan dan/atau peralihan Hak atas Tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang telah PENGUGAT uraikan diatas (pada BAB II Huruf A Point Nomor 2-5 Gugatan a quo), tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 bukanlah merupakan harta warisan R. Ishak, melainkan milik Yayasan Perumahan Pegawai dan telah dihibahkan kepada TERGUGAT-I [**Vide Bukti P-8**], yang selanjutnya oleh TERGUGAT-I dijual kepada PENGUGAT;

5. Bahwa TERGUGAT-I telah dengan sengaja menyembunyikan fakta hukum mengenai adanya Surat Hibah atas tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070, dari Yayasan Perumahan Pegawai kepada TERGUGAT-I, selanjutnya TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II merekayasa fakta hukum sehingga Objek tanah tersebut dapat dijual kembali kepada TERGUGAT-III;



6. Bahwa apabila benar Objek tanah tersebut merupakan harta warisan R. Ishak dan merupakan hak waris TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, maka seharusnya TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II memiliki dan dapat menunjukkan dokumen/bukti-bukti mengenai riwayat kepemilikan dan/atau peralihan hak atas tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 sebelumnya semisal ; Akta Jual Beli antara R. Ishak dengan pemilik tanah terdahulu, karena dokumen tersebut menunjukkan keabsahan dari pemilik tanah;

7. Bahwa sebagaimana Bukti Copy Buku Tanah C. 1070 di kantor Kelurahan Bangka tertera pemilik objek tanah adalah J.P.P/R. Ishak, sehingga nama yang tertera pada Girik haruslah nama yang sama yaitu Yayasan Perumahan Pegawai/R.Ishak, apabila terdapat perbedaan nama di dalam Buku C pada Kantor Kelurahan Bangka dengan yang tertera pada Girik yang diajukan sebagai salah satu dokumen dalam pembuatan Akta Jual Beli antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku penjual dengan TERGUGAT-III selaku pembeli, **maka patut diragukan keaslian girik tersebut;**

8. Bahwa TERGUGAT-III telah mengajukan dan/atau melakukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No.C. 1070 vans terletak di Jalan Kemang Rava RT/RW : 0013/01. Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan. Jakarta Selatan, seluas 120 m².** sebagaimana surat yang diajukan oleh Sdr. Adinda Hadi Prayitno dengan nomor berkas permohonan 55920/2016 di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;

9. Bahwa PENGGUGAT melalui suratnya tertanggal 13 Maret 2017 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, telah mengajukan **penolakan atau pemblokiran** atas permohonan penerbitan seritikat atas nama H. Sugeng Kartadiwirja yang diajukan oleh Sdr. Adinda Hadi Prayitno **diasas tanah milik PENGGUGAT;**

10. Bahwa pada Tahun 2017 PENGGUGAT telah mengajukan Gugatan Perbuatan melawan Hukum terhadap TERGUGAT-I, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT IV di Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana terdaftar dengan Nomor Register



Gugatan No. 840/Pdt.G/2017/PN.Tgr, dan telah mendapatkan Putusan yang dibacakan pada tanggal 28 Agustus 2019, dengan amar Putusan : Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima {*met ontvankelijke verklaart/NO*} dimana salah satu pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut antara lain ;

1. Menimbang bahwa Jual Beli berdasarkan Akta No. 20/2016 tertanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan PURI HAYANTI, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, tidak hanya dilakukan oleh Ny. Hindun Budiarti melainkan oleh Para Ahli Waris R. Ishak yaitu ; Ny. Hindun Budiarti, Ny. Nurlela, Tn. Anwar, Tn. Raden Panji, Tn Isis, dan Ny. Risnawati, maka seluruh Alhi Waris haruslah digugat;
2. Menimbang oleh karena Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan dihadapan PURI HAYANTI, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, maka seharusnya disertakan didalam Gugatan a quo;
3. Menimbang oleh karena terdapat kekurangan pada syarat formil gugatan maka hal-hal lain tidak perlu diperiksa;

Sehingga berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Perkara No. 840/Pdt.G/2017/PN.Tgr di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana diuraikan diatas yang mendasari diajukannya Gugatan a quo;

11. Bahwa menurut pendapat Mahkamah Agung dalam **Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 'dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.** " sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut PENGGUGAT menyertakan TURUT TERGUGAT dalam Gugatan a quo;
12. Bahwa oleh karena terdapat kekeliruan/cacat pada syarat formil gugatan yang pada intinya mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan mengenai pokok perkara belum diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim Perkara No. 840/Pdt.G/2017/PN.Tgr, maka menurut hukum PENGGUGAT dapat mengajukan Gugatan kembali terhadap Objek Perkara yang sama;



13. Bahwa sebagai Pemilik Hak yang sah atas Tanah yang sah dan dilindungi oleh hukum sudah sepantasnya apabila PENGGUGAT mempertahankan hak miliknya dari adanya upaya penguasaan dan/atau pengalihan hak miliknya secara melawan hukum oleh Pihak manapun;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV TERHADAP PENGGUGAT

1. Bahwa sehubungan dengan fakta hukum mengenai Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Pihak Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pihak Pembeli sebagaimana telah diuraikan diatas, **pertanyaan yang paling mendasar adalah :**

1. Apakah TERGUGAT-I, masih memiliki hak untuk menjual kembali Objek Tanah yang merupakan Objek Perkara ini kepada pihak lain, sedangkan objek tanah tersebut telah dijual dan/atau dialihkan hak kepemilikannya kepada PENGGUGAT?

2. Apakah TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara bersama-sama memiliki hak untuk menjual Objek Tanah (yang merupakan Objek Perkara ini) kepada TERGUGAT-III dengan dasar hak waris dari R. Ishak, sedangkan berdasarkan riwayat peralihan dan/atau kepemilikan hak atas tanah Objek tanah tersebut **bukan merupakan milik Pribadi R. Ishak?**

3. Apakah Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli merupakan perbuatan hukum yang sah, sedangkan TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II bukanlah Subjek Hak/Pihak yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli dengan TERGUGAT-III?

2. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 167/MP. Prapatan/1996, **Vide Bukti P-I**, maka mulai sejak hari dibuatnya Akta Jual Beli, **Vide Bukti P-I Pasal 1, "objek Jual Beli telah menjadi milik Pihak Kedua (PENGUGAT) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut menjadi hak/beban Pihak Kedua(PENGGUGAT)'**, sehingga menurut hukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak dapat mengalihkan/menjual tanah tersebut kepada pihak lain karena TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak memiliki hak apapun terhadap objek tanah tersebut, hal ini sebagaimana asas **"nemo plus juris ad alium trans/ere pottest quam ipse habet"** (tak seorangpun dapat memberikan hak pada orang lain lebih daripada yang dimilikinya);

3. Bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II sebagai Pihak yang tidak memiliki hak atas tanah **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas kurang lebih 120 nr. namun berdasarkan fakta jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli, maka TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II **terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT;**

4. Bahwa atas permintaan PENGGUGAT. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan menyelenggarakan Mediasi pada hari Selasa Tanggal 17 Oktober 2017, TERGUGAT-III salah satu pihak yang diundang dan hadir dalam Mediasi tersebut; [Bukti P-9].

5. Bahwa didalam acara Mediasi tanggal 17 Oktober 2017 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan. PENGGUGAT telah menjelaskan kronologis peralihan hak dan menunjukkan bukti Akta Jual Beli Vide Bukti **P-I**, sehingga **TERGUGAT-III jelas-jelas mengetahui bahwa hak kepemilikan atas tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II telah beralih sepenuhnya kepada PENGGUGAT;**

6. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer")**, yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual;

"Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain ".

Setelah fakta hukum mengenai kepemilikan tanah *a quo* diketahui oleh TERGUGAT-III sudah sepatutnya TERGUGAT-III mempertanyakan kepada TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II sehubungan dengan pernyataan dan keterangan yang diberikan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk memenuhi syarat jual beli, meneliti keabsahan dan/atau keaslian dokumen-dokumen jual beli, sehingga tidak akan merugikan pihak lain dikemudian hari, maka sehubungan dengan tidak dilakukannya kepatutan-kepatutan tersebut oleh sampai dengan diajukannya gugatan *a quo*, maka TERGUGAT-III dapat dinyatakan telah mengabaikan fakta hukum, sehingga akibat Perbuatan TERGUGAT-III tersebut secara hukum TERGUGAT-III tidak memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik melainkan TERGUGAT-III **telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;**

7. Bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli seharusnya tidak dapat terjadi apabila setelah adanya Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I.

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT-IV segera melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah pada Buku Tanah di Kantor Kelurahan Bangka, dan Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli seharusnya juga tidak dapat terjadi apabila **tidak didukung dengan svarat administrasi yang diterbitkan oleh TERGUGAT-IV**. seharusnya **TERGUGAT-IV** selaku perangkat daerah dapat bertindak cermat, memberikan keterangan mengenai kepemilikan tanah dan riwayat peralihan hak atas tanah *a quo* dengan benar, transparan, akuntabel dan hati-hati untuk mencegah terjadinya ketidakpastian hukum dan/atau sengketa kepemilikan dikemudian hari;

8. Bahwa pengertian **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, secara klasik menurut Munir Fuady mengutip William C. Robinson (1882) yaitu sebagai berikut: **Pertama**, *nonfeasance*, yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang **diwajibkan oleh hukum**. Kedua, *misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak melakukannya. **Ketiga**, *malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

9. Bahwa di Belanda sebelum 1919, Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**), hanya diartikan sebatas melanggar pasal-pasal hukum tertulis. Akan tetapi sejak kasus Lindenbaum versus Cohen tahun 1919, *onrechtmatige daad* tidak hanya melanggar peraturan yang sifatnya tertulis (*onwetmatige daad* saja), namun secara luas, yakni: **1). Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain. 2). Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. 3). Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan. 4). Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik** (Lihat, Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum. Pendekatan Kontemporer*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2002, halaman. 1-9);

10. Bahwa di dalam ilmu hukum sendiri dikenal **3 (tiga)** macam kategori **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** yaitu: **1). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena kesalahan; 2). Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tanpa kesalahan {tanpa unsur kesalahan dan kelalaian}; dan 3). Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena kelalaian.**

11. Bahwa berdasarkan doktrin sebagaimana telah **PENGGUGAT** kutip secara lengkap tersebut diatas dan berdasarkan Fakta Hukum adanya Jual Beli antara **TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli**, maka **TERBUKTI** perbuatan yang dilakukan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III dan TERGUGAT-IV adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap diri **PENGGUGAT** karena:

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak subiektif orane lain yaitu TERGUGAT-I telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah *a quo* kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli **AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996. tertanggal 10 Oktober 1996.** sehingga TERGUGAT-I demikian juga TERGUGAT-II tidak memiliki hak dan/atau bukan merupakan Pihak yang berhak yang dapat mengalihkan dan/atau menjual tanah *a quo* kepada Pihak Lain manapun, melainkan PENGGUGAT-lah satu-satunya Pihak yang berhak atas tanah *a quo*. **Vide Bukti P-1;**

Bahwa selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli **AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996, tertanggal 10 Oktober 1996** TERGUGAT-I memiliki kewajiban hukum antara lain ; menyerahkan objek jual belinya kepada pembeli, dan menjamin dari adanya gugatan dan atau tuntutan dari pihak lain serta adanya cacat tersembunyi, namun dalam hal ini TERGUGAT-I tidak menyerahkan Asli Girik C. 1070 kepada PENGGUGAT. bahkan secara bersama-sama dengan TERGUGAT-II menjual Objek Perkara *a quo*;

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian, ketelitian, kecermatan. dan/atau keharusan dalam pergaulan masvarakat yang baik dan/atau perbuatan yang tidak tepat (on'tuist), dimana PENGGUGAT pada saat melakukan Jual Beli tanah *a quo* dilaksanakan di Kantor Kecamatan Mampang Prapatan dan dihadapan Camat selaku PPAT, dan turut disaksikan dan/atau diketahui oleh Lurah Kelurahan Bangka **Vide Bukti P-3, P-4, P-5, dan P-6 dan paling tidak diketahui oleh masvarakat setempat.** sehingga apabila TERGUGAT-III bersikap cermat, hati-hati, dan teliti, tidak mungkin TERGUGAT-III membeli kepada Pihak yang tidak berhak untuk menjual dan/atau mengalihkannya, dan TERGUGAT-III dengan sengaja mengabaikan fakta hukum mengenai kepemilikan atas tanah *a quo* yang telah dibuktikan oleh PENGGUGAT pada saat Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan, TERGUGAT-III seharusnya bersikap **cermat** dan **hati-hati**, dan **teliti**, sehubungan dengan dapat terjadinya permasalahan hak atas tanah a quo, terlebih PENGGUGAT telah menunjukkan bukti-bukti kepada TERGUGAT-III, namun TERGUGAT-III tidak melakukan pembatalan Jual-Beli sampai dengan GUGATAN *a quo* diajukan oleh PENGGUGAT;

3. Perbuatan TERGUGAT-IV merupakan perbuatan yang bertentangan dengan denean kehati-hatian, ketelitian, kecermatan, dan/atau keharusan dalam pergaulan masvarakat vans baik dan/atau perbuatan vans tidak tepat (onruisQ.d'imana seharusnya TERGUGAT-IV memberikan keterangan yang benar bersikap **cermat.hati-hati, terbuka. transparan, objektif, akuntabel**, padahal

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



berdasarkan **Surat Keterangan Nomor 44/1.711.1** yang dibuat oleh **Sdr. H. Muallif Abdulmanan selaku Kepala Kelurahan Bangka** menyatakan secara **Tegas "... Tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan Ny. Wiwik Reksono (PENGGUGAT)".**

12. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** nyata-nyata menimbulkan kerugian pada diri **PENGGUGAT**, karenanya adalah sangat wajar menurut hukum, apabila **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** untuk dihukum kerugian materil kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan sekaligus, namun oleh karena masing-masing **TERGUGAT-1, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** memiliki derajat/kedudukan perbuatan yang berbeda maka pertanggungjawaban atas kerugiannya berbeda pula, sebagai berikut:

1. Kerugian Materil meliputi Biaya-biaya yang dikeluarkan guna pengurusan, dan/atau untuk mempertahankan hak **PENGGUGAT** terhadap Objek Perkara *a quo* serta untuk biaya penanganan perkara ini sepatutnya menurut hukum **TERGUGAT-I** **membayar nilai ganti kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**. sedangkan **TERGUGAT-II** berkewajiban mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**. sedangkan **TERGUGAT-III** berkewajiban untuk mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)**. Dan **TERGUGAT-IV** berkewajiban untuk mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** **sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**.

2. Bahwa disamping kerugian materil. akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **TERGUGAT-I**, juga telah menimbulkan kerugian imateril atau moril pada diri **PENGGUGAT**, karenanya adalah sangat wajar menurut hukum, apabila **TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II**, dihukum untuk membayar ganti kerugian imateril atau moril kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan sekaligus sebesar masing-masing **Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)**, sedangkan untuk **TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** masing-masing untuk dihukum untuk membayar ganti kerugian imateril atau moril kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**, dikarenakan **PENGGUGAT** telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran, karena harus berkonsentrasi dalam permasalahan ini, serta keuntungan yang diharapkan apabila Objek Perkara ini dikelola secara komersil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa untuk menjamin **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** melaksanakan putusan perkara ini, maka **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** layak untuk dibebankan uang Paksa (**dwangsom**) senilai Rp. **500.000,-** (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan ini;
14. Bahwa terhadap **TURUT TERGUGAT**, agar tunduk dan patuh pada isi Putusan Perkara ini;
15. Bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** didukung dan didasarkan bukti-bukti yang cukup dan otentik, maka **PENGGUGAT** mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Verzet, Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan alasan hukum sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka **PENGGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang menerima dan memeriksa gugatan *a quo*, selanjutnya memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT**;
3. Menyatakan **SAH** dan **MEMILIKI KEKUATAN HUKUM JUAL BELI** Berdasarkan **AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996, tertanggal 10 Oktober 1996** yang dibuat dihadapan Doctorandus R. Sukatma Wijaya Bsc., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan. Walikota Jakarta **Selamatantara PENGGUGAT dan TERGUGAT -1 atas sebidang tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan. Jakarta Selatan. seluas 120 nr. dimana PENGGUGAT selaku Pihak Pembeli dan TERGUGAT-I selaku Pihak Penjual**;
4. Menyatakan SAH **PENGGUGAT** adalah satu-satunya Pemilik atas sebidang tanah **Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. 11 Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Rava RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas 120 in²- dimana dahulu berbatasan dengan :**
 - Sebelah Utara : Tanah/Pekarangan : Sdr. Parto;
 - Sebelah Timur : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang II;
 - Sebelah Selatan : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang Raya;

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 158/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 Barat : Tanah/Pekarangan : Sdr. Parto

Sekarang/saat ini berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Gedung Indo V Perkasa;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jl. Kemang Utara I
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Bank Mandiri
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kemang Raya

5. Menyatakan JUAL BELI yang dilakukan secara bersama-sama oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2016 tertanggal 30 November 2016 yang dibuat dihadapan PURI HAYANTI, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, **TIDAK SAH** dan/atau **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM**;

6. Menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, dan TERGUGAT-III** untuk membayar kerugian berupa:

1. **Kerugian Materiil** meliputi Biaya-biaya yang dikeluarkan guna pengurusan, dan/atau untuk mempertahankan hak PENGGUGAT terhadap Objek Perkara *a quo* serta untuk biaya penanganan perkara ini sepatutnya menurut hukum **TERGUGAT-I membayar nilai ganti kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus iuta rupiah)**. sedangkan TERGUGAT-II berkewajiban mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus iuta rupiah)**. sedangkan TERGUGAT-II 1 berkewajiban untuk mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh iuta rupiah)**. dan TERGUGAT-IV berkewajiban untuk mengganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT **sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh iuta rupiah)**.

2. Bahwa disamping kerugian materil, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **TERGUGAT-I**, juga telah menimbulkan kerugian imateril atau moril pada diri **PENGGUGAT**, karenanya adalah sangat wajar menurut hukum. apabila **TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-II**, dihukum untuk membayar ganti kerugian imateril atau moril kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan sekaligus sebesar masing-masing **Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)**, sedangkan untuk **TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV** masing-masing untuk dihukum untuk membayar ganti kerugian imateril atau moril kepada **PENGGUGAT** secara tunai dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus sebesar **Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah)**, dikarenakan **PENGGUGAT** telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran, karena harus berkonsentrasi dalam permasalahan ini, serta keuntungan yang diharapkan apabila Objek Perkara ini dikelola secara komersil;

7. Menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, dan TERGUGAT-III**, untuk untuk membayar uang Paksa (**dwangsom**) senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan ini.
8. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk mematuhi dan mentaati Putusan Perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Verzet, Banding dan Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
10. Membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada **TERGUGAT-1, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, dan TERGUGAT-IV**.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo el bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- I. EKSEPSI TENTANG GUGATAN TIDAK SESUAI DENGAN KOMPETENSI RELATIF
- II. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;
- III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)
- IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (Error in Objecto)
- V. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA PERDATA

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menolak dalili dalil **PENGGUGAT** yang tidak berdasar hukum yang jelas kecuali diakui kebenarannya

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



2. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam eksepsi termasuk dalam pokok perkara yang tidak dapat terpisahkan.

3. Telah dinyatakan dalam jawaban sebelumnya bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tidak pernah menandatangani Jual Beli atas tanah girik C 1070 persil 2 DII seperti dituangkan dalam AJB Nomor 167/Mp. Prapatan / 1996 seluas 120 m 2 tanggal 10 Oktober 1996 dihadapan Drs R. Sukatma Wijaya Bsc selaku camat Mampang Prapatan, **purlu di tarik dalam gugatan aquo, agar menjadi terang.**

4. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah hadir atau diundang baik dikelurahan maupun di Kecamatan Mampang Prapatan untuk hal menandatangani dokumen dokumen yang berhubungan dengan Jual Beli tanah tersebut diatas seperti tertuang pada Surat Keterangan Nomor 44/1.711.1 tanggal 11 September 1996 sbb:

1. Surat Pernyataan Untuk Mengalihkan Hak atas Tanah pada bulan mei 1996 tidak ada tanggalnya. (Bukti P-3)

2. Surat Keterangan Pihak Kelurahan Bangka pada bulan Mei 1996 tidak ada tanggalnya.(Bukti P-4,)

3. Surat Pernyataan Pihak Pertama pada bulan Mei 1996 tidak ada tanggalnya.

(Bukti P-7)

4 Bahwa dalil dalil yang diajukan PENGGUGAT dirobah-robah batas batas objek tanah dimaksud sehingga tidak nyambung antara posita dan petitumnya dan tidak konsisten seperti apa yang ada pada gugatan PENGGUGAT sebelumnya mengenai batas-batas yang ada pada AJB nomor 167/Mp.Prapatan/1996 tersebut (Bukti.P.1), begitu pula batas-batas yang ada pada SURAT PERNYATAAN PIHAK PERTAMA (bukti P.7), surat PERNYATAAN PIHAK KEDUA (bukti P-8), SURAT PERNYATAAN PENGALIHAN HAK TANAH yang di tandatangi oleh Lurah Bangka Sdr. Mualif Abdulmanan dengan nomor 44/1.711.1 tanggal 11 September 1996. (bukti P-3). seakan tidak yakin dengan dalilnya pada gugatan PENGGUGAT. Seperti pada batas-batas kepemilikan PENGGUGAT pada **Batas sebelah Timur adalah Jalan Kemang II** dirobah menjadi **Batas sebelah Timur adalah Jalan Kemang Utara I, padahal antara jalan Kemang II dengan Kemang Utara I lebih kurang 300 meter dari lokasi objek tanah.** Sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi tidak Jelas/kabur (Obscuur) dan Error in



Objecto. **Mohon kepada yang mulia agar TERGUGAT I menghadirkan 2 orang saksi atau bukti tertulis** agar tidak mengada-ada karenanya gugatan menjadi sumir, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa berdasarkan fakta fakta Gugatan yang disusun oleh PENGGUGAT adalah rekayasa PENGGUGAT, Karena Posita dan Petitumnya tidak berhubungan satu dengan yang lainnya. Dimana PENGGUGAT pada Petitumnya tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengenai jumlah kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Gugatan PENGGUGAT menjadi sumir dan hanya perkiraan atau karangan belaka, sehingga tidak patut dilindungi hukum dan gugatan aquo harus ditolak.

6. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah bertemu dan Kenal dengan PENGGUGAT sehingga **Girik C 1070 Persil 2 D II tidak pernah pinjam atau dipinjamkan kepada PENGGUGAT untuk mutasi**, sehingga proses Peralihan hak atas tanah PENGGUGAT tidak mungkin tercatat dengan baik pada kantor Kelurahan Bangka, maupun di Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan demikian Akta AJB no. 167/Mp Prapatan/1996 **cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum**, disamping tidak sesuai menyalahi prosedur yang berlaku, Penggugat adalah pembeli yang tidak mempunyai itikad baik yang tidak patut dilindungi undang undang.

7. Bahwa apabila benar PENGGUGAT telah membeli tanah dari girik C 1070 persil 2 D II seluas 120 m² , mohon kepada yang mulia agar PENGGUGAT memperlihatkan bukti lain berupa kwitansi pelunasannya sebesar Rp. 52.000.000 (lima puluh dua juta rupiah) sebagai bukti bahwa PENGGUGAT telah melunasi Jual Beli kepada TERGUGAT I, dan TERGUGAT II sehingga mengetahui jelas dan menjadi terang benderang dan oleh karenanya tanpa hal demikian mohon perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan tidak terbukti dan AJB No 167/Mp Prapatan/1996 tidak teregistrasi dikantor Camat Mampang Prapatan sehingga gugatan batal demi hukum.

8. Bahwa berdasarkan fakta diatas , gugatan yang di susun oleh PENGGUGAT hanyalah berdasarkan rekayasa karangan semata PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian jawaban/eksepsi Tergugat I dan TERGUGAT II diatas mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban /Eksepsi Tergugat I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa surat gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukumnya adalah cacat formil, dan tidak pernah menguasai fisik tanah oleh karenanya gugatan harus dinyatakan batal dan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban /Eksepsi Tergugat I dan TERGUGAT II.
2. Menolak gugatan penggugat yang tidak beritikad baik untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke verklaard)
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada pihak Penggugat.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon dengan sangat agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

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

DALAM EKSEPSI:

- I. EKSEPSI TENTANG GUGATAN TIDAK SESUAI DENGAN KOMPETENSI RELATIF
- II. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;
- III. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)
- IV. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (Error in Objecto)

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



V. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA PERDATA:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban /Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa surat gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukumnya adalah cacat formil, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan batal dan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan TERGUGAT III (para TERGUGAT) menyatakan tidak pernah melakukan Jual beli tanah dari C 1070 Persil 2 D II dengan Penggugat dan Tidak Pernah menandatangani dokumen dokumen yang berhubungan dengan jual beli tanah pada AJB 167 tersebut.
2. Bahwa Tergugat III berkeberatan dan menolak dalil dalil gugatan yang menyatakan telah terjadi Jual beli tanah Girik C 1070 Persil No 2 D II dengan PENGUGAT, dalam hal ini baik Tergugat I maupun TERGUGAT III tidak pernah menghadap Camat Mampang Prapatan yang bernama Drs R. Sukatma Wijaya Bsc tanggal 10 Oktober 1996.
3. Bahwa Jika benar terjadi Jual Beli antara Pengugat dan Tergugat III seharusnya Girik C 1070 Persil 2 D II dipinjam atau dipegang oleh Penggugat untuk proses balik nama, akan tetapi faktanya Girik masih dimiliki oleh Tergugat III (Para Tergugat) dan penguasaan fisik tanahnya masih atas nama TERGUGAT III.

Berdasarkan uraian Jawaban/eksepsi diatas TERGUGAT III mohon agar mejelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara aquo dapat menjatuhkan amar putusan sbb :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban /Eksepsi Tergugat III (para tergugat) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa surat gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukumnya adalah cacat formil, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya gugatan harus dinyatakan batal dan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT III.(Kuasa dari TII, TIV, T.V, T.VI) untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

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

A. EKSEPSI

1. **KOMPETENSI ABSOLUT**
2. **KOMPETENSI RELATIF**

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCURR LIBELS)

1. **Gugatan Penggugat Tidak Memiliki Dasar Hukum**
2. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas**
3. **Penggugat Tidak Dapat menguraikan Kerugian Materiil dan Immateriil**

C. GUGATAN TELAH KADALUWARSA

B. DALAM POKOK PERKARA

- I. **KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT**
- II. **FAKTA HUKUM**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat IV mohon pertimbangan Majelis Hakim untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

ABSOLUT

- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

RELATIF

1. Menerima seluruh dalil-dalil eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya .

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil TERGUGAT IV untuk seluruhnya dalam pokok perkara.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menyatakan TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng, tanggal 23 Maret 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian.
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)
- Menyatakan SAH dan MEMILIKI KEKUATAN HUKUM JUAL BELI AKTA JUAL BELI No. 167/MP. Prapatan/1996, tertanggal 10 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Doctorandus R. Sukatma Wijaya Bsc., Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan. Walikota Jakarta Selatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I atas sebidang tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. II Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Raya RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan. Jakarta Selatan. seluas 120m2. ;
- Menyatakan PENGGUGAT adalah satu-satunya Pemilik atas sebidang tanah Girik C. 1070 Persil No. 2 Blok D. 11 Kohir No. C. 1070 yang terletak di Jalan Kemang Rava RT/RW : 0013/01, Kelurahan Bangka,



Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, seluas 120 in²-
dimana dahulu berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah/Pekarangan : Sdr. Parto;
- Sebelah Timur : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang II;
- Sebelah Selatan : Tanah/Pekarangan : Jalan Kemang Raya;
- Sebelah Barat : Tanah/Pekarangan : Sdr. Parto

Sekarang/saat ini berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Gedung Indo V Perkasa;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jl. Kemang Utara I
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Bank Mandiri
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kemang Raya
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 20/2016 tertanggal 30 November 2016 antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II selaku Penjual dengan TERGUGAT-III selaku Pembeli yang dibuat dihadapan PURI HAYANTI, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM.**
- Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III**, untuk untuk membayar uang Paksa (**dwangsom**) senilai Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan ini.
 - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Tergugat III Konvensi /Penggugat Rekonvensi

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.515.000,00 (tiga juta lima ratus lima belas ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 01 April 2021, Kuasa Hukum Pemanding I / semula Tergugat III di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/ PN.Tng tanggal 23 Maret 2021. Permohonan banding tersebut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri



Tangerang telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 20 April 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 20 April 2021, kepada Kuasa Para Terbanding II / semula Para Tergugat II pada tanggal 21 April 2021, kepada Terbanding II / semula Tergugat IV pada tanggal 20 April 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 16 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 06 April 2021, Kuasa Hukum Para Pembanding II / semula Para Tergugat II di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/ PN.Tng tanggal 23 Maret 2021. Permohonan banding tersebut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 20 April 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 20 April 2021, kepada Kuasa Terbanding I / semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 16 April 2021, kepada Terbanding II / semula Tergugat IV pada tanggal 20 April 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 16 April 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding I / semula Tergugat III telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Mei 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 31 Mei 2021. Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 6 Juli 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 30 Juni 2021, kepada Kuasa Para Terbanding II / semula Para Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2021, kepada Terbanding II / semula Tergugat IV pada tanggal 1 Juli 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 1 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding II / semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Mei 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Mei 2021. Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding /semula Penggugat pada tanggal 25 Mei 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2021, kepada Kuasa Pembanding I / semula Tergugat III pada tanggal 25 Mei 2021, kepada Terbanding II / semula Tergugat IV pada tanggal 25 Mei 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 24 Mei 2021;



Menimbang, bahwa Terbanding II / semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Juni 2021 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Juni 2021. Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding / semula Kuasa Penggugat pada tanggal 6 Juli 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 30 Juni 2021, kepada Kuasa Pembanding I / semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 1 Juli 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 1 Juli 2021 ;

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Mei 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Juni 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas (Inzage) Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng, para pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada Kuasa Pembanding I / semula Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2021, kepada Pembanding II / semula Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2021, kepada Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 7 Juni 2021, kepada Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 3 Juni 2021, kepada Terbanding II / semula Tergugat IV pada tanggal 31 Mei 2021, kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Mei 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 865/Pdt.G/2019/PN.Tng yang dibacakan pada hari Selasa tanggal 23 Maret 2021 dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II , Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV , akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat. Permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I / semula Tergugat III pada hari Kamis tanggal 1 April 2021 dan Permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding II / semula Tergugat II pada hari Selasa tanggal 6 April 2021 adalah memenuhi tenggang waktu dan tata cara atau persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang untuk banding, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I / semula Penggugat III mengajukan memori banding tertanggal 31 Mei 2021, yang pada pokoknya bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.865/Pdt.G/2019/PN.TNG tanggal 23

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2021 tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang benar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang benar yang terungkap dipersidangan baik keterangan saksi, bukti bukti dan pemeriksaan Setempat (telah dilaksanakan tetapi tidak dimuat dalam putusan tersebut, Dan oleh karena itu sangat beralasan hukum putusan perkara aquo dibatalkan.

Bahwa oleh karena itu Pembanding I / semula Tergugat III memohon dan sangat beralasan hukum bagi yang mulia Majelis hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara aquo dalam tingkat banding menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Pemohon Banding I/Dh. Tergugat III
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.865/Pdt.G/2019/PN.TNG tanggal 23 Maret 2021.

Mengadili Sendiri

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pembanding I/dh. Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak Gugatan Terbanding/dh.Penggugat Seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding/dh. Penggugat untuk membayar biaya perkara

Dalam Rekompensi.

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Terbanding/dh. Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Rekompensi Pembanding I/ dh. Penggugat Rekompensi/ dh. Tergugat III konvensi seluruhnya.

Dalam Konpensi Dan Rekompensi

- Menghukum Terbanding/dh. Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul.

Atau bilamana yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain Mohon Putusan seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Para Pembanding II / semula Para Tergugat II mengajukan memori banding tertanggal 31 Mei 2021, yang pada pokoknya bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 158/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

tanggal 23 Maret 2021 tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang cermat dan tidak sesuai dengan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk dibatalkan;

Bahwa oleh karena itu Para Pembanding II / semula Para Tergugat II memohon dan sangat beralasan hukum bagi yang mulia Majelis hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara aquo dalam tingkat banding menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Pemohon Banding semula Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 23 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi;

3. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat II;
4. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Dalam pokok perkara :

5. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat sekarang Terbanding membayar segala ongkos perkara;

Atau bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara a quo pada tingkat banding berpendapat lain mohon memberi putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terbanding IV / semula Tergugat IV mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 Juni 2021, yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil TERBANDING IV dahulu TERGUGAT IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERBANDING IV dahulu TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding / semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Juli 2021, yang pada

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding oleh Pemohon Banding semula Tergugat II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 865/Pdt.G/2019/PN.Tng. tanggal 23 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut; Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi;

3. Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

4. Menerima dalil-dalil yang disampaikan oleh Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
5. Membebaskan biaya perkara kepada PEMBANDING semula Tergugat-II.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara berserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 23 Maret 2021 dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I / semula Tergugat III tertanggal 1 April 2021 dan yang diajukan oleh Para Pembanding II / semula Para Tergugat II tertanggal 6 april 2021 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II / semula Tergugat IV tertanggal 9 juni 2021, Terbanding / semula Penggugat tertanggal 9 Juni 2021, dan Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 26 Juli 2021, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa alasan dan keberatan Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak, ternyata tidak ada hal-hal yang dapat memperbaiki, merubah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 23 Maret 2021, dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 23 Maret 2021 dapat

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT BTN



dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I / semula Tergugat III tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka Pembanding/semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Stb Nomor 227/1947 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

- 1.-----
Menerima permohonan banding dari Pembanding I / semula Tergugat III dan Para Pembanding II / semula Para Tergugat II;
- 2.-----M
enguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 865/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 23 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- 3.-----
Menghukum Pembanding I / semula Tergugat III dan Para Pembanding II / semula Para Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 27 September 2021 oleh kami Victor Selamat Zagoto, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Majelis, dan Solahuddin, S.H.,M.H., serta Ramli Darasah, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 September 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh Wilan Witarsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;



Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Solahuddin, S.H.,M.H.

Victor Selamat Zagoto, S.H.,M.Hum.

Ttd.

Ramli Darasah, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wilan Witarsih, S.H., M.H.

Perincian Biaya Banding :

1.	Meterai	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 130.000,- +

J u m l a h Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)