



P U T U S A N

Nomor 93/Pdt/2016/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1 **PT. GRAND NIRWANA INDAH**, diwakili oleh **Putu Putra Djaja** selaku Direktur, beralamat di Jl. Veteran No.5-9, Kav. 5H, Lt.2, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, memberikan kuasa kepada **Devi Ayu Permata Sari, SH.**, Advokat, berkantor pada Ening & Partners, Panji Makmur Kav. C-32, Jl. Raya Panjang Jiwo No.46-48, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2014, semula sebagai: **TERGUGAT –VIII**, sekarang sebagai:

Pembanding I ;

- 2 **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq. DIREKTORAT PENGELOLAAN KEKAYAAN NEGARA dan SISTEM INFORMASI cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG TANGERANG**, diwakili oleh **Hadyanto** selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, beralamat di Jl. Daan Mogot Km. 21 Blok B.17, Komplek Daan Mogot Permai–Arcadia Batu Ceper) Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nimrod Hutaeruk, SH., N.Eko Laksito, SH., Justinus Benni Indrianto, SH., Akhmad Abrori, SH.MM., Ramdhan Kardimansyah Sinurat, SH., Slamet Sasangka dan Sri Tresnaningsih**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor **SKU-431/MK.6/2014**, tanggal 17 Juli 2014. Untuk semula sebagai: **TERGUGAT – VII**, sekarang sebagai: **Pembanding II ;**

m e l a w a n :

- 1 **WAHID bin H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT I**, sekarang sebagai: **TERBANDING I ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 **MASAN BIN H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT II**, sekarang sebagai: **TERBANDING II** ;
- 3 **CAPLANG BIN H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT III**, sekarang sebagai: **TERBANDING III** ;
- 4 **SYAHRONI bin MADIN bin H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT IV**, sekarang sebagai: **TERBANDING IV** ;
- 5 **MARSIN bin H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan RT.004, RW.003, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT V**, sekarang sebagai: **TERBANDING V** ;
- 6 **ERNIH binti H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT VI**, sekarang sebagai: **TERBANDING VI** ;
- 7 **RODIAH binti H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT VII**, sekarang sebagai: **TERBANDING VII** ;
- 8 **ROKAYA binti H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT VIII**, sekarang sebagai: **TERBANDING VIII** ;
- 9 **MERNAH binti H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Baru RT.002, RW.003, Kel. Kedaung Baru, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT IX**, sekarang sebagai: **TERBANDING IX** ;
- 10 **MARHANI binti H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan RT.002, RW.003, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang; semula sebagai: **PENGGUGAT X**, sekarang sebagai: **TERBANDING X** ;

Dalam hal ini Para Terbanding I-X/Penggugat I-X memberikan Kuasa kepada Taufiq Baswedan, SH., Eddy Suyanto, SH, Akhmad Henry Setyawan, SH., MH, dan Sawaluyo, SH. Para Advokat pada TOBAS LAW FIRM, beralamat kantor di Gedung Istana Pasar Baru 2nd Floor No.9, Jl. Pintu Air Raya Kav. 58-64, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Mei 2014 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d a n :

1. **H. YASIN bin H. ISIM/DULOH**, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT.001, RW.002, Kel. Kedaung Wetan, Kec. Neglasari, Kota Tangerang. yang dalam hal ini memberi kuasa kepada **Walim, SH.MH.**, Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor Hukum WALIM, SH & REKAN, beralamat di Perumahan Puri Angkasa Blok H No.26, Kedaung Barat, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.01/SK/W&P/II/2015 tanggal 16 Februari 2015; semula sebagai: **TERGUGAT- I**, sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING I** ;
2. **JOE SILINGGAR**, alamatnya tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia; semula sebagai: **TERGUGAT II**, sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING II** ;
3. **SAFRULLAH HADI SALEH**, alamatnya tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia; semula sebagai: **TERGUGAT III**, sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING III** ;
4. **KEPALA KELURAHAN KEDAUNG WETAN**, beralamat di Jl. AMD Manunggal X No.1, Kec. Kedaung Wetan, Kota Tangerang; semula sebagai: **TERGUGAT IV**, sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING IV** ;
5. **KEPALA KECAMATAN NEGLASARI**, dalam hal ini diwakili oleh **H. UBAIDILLAH ANSAR, S.Sos, M.Si.**, selaku Camat Neglasari, beralamat di Jl. Iskandar Muda No. 54, Kel. Mekarsari, Kec. Neglasari, Kota Tangerang. memberikan kuasa kepada **Ishak dan Moch. Toben Alamsjah** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 593.71/7-Kec.Ngl/2015; semula sebagai: **TERGUGAT V**, sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING V** ;
6. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, diwakili oleh **HIMSAR, A.Ptnh.**, selaku Kepala Kantor Petanahan Kota Tangerang, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, dengan ini memberikan kuasa kepada Imbiar, SH., Singgih Wiranto, A.Ptnh, Edy Dwi Daryono, SE, Tuti Sumartinah, Tiryani, Warsono, BA dan Ramlih berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 900/Sk-36-71/XII/2014 tertanggal 29 Oktober

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)



2014; semula sebagai: **TERGUGAT VI**, sekarang sebagai:

TURUT TERBANDING VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca dan memperhatikan :

I Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 93/PEN/PDT/2016/ PT.BTN. tanggal 18 Juli 2016 tentang penunjukan dan susunan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

II Setelah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 318/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 27 Agustus 2015 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 30 Mei 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 Mei 2014, Register Nomor: 318/Pdt.G/2014/PN.Tng, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1 Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari (alm.) H. Isim bin Saimin atau yang dikenal dengan namalain Duloh (untuk selanjutnya disebut sebagai “(alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh”) yang meninggal dunia pada tanggal 3 Maret 1997 sebagaimana tercatat dalam Surat Kematian nomor 4743/4410/KAS/IX/03 yang diterbitkan oleh Lurah Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang ;

2 Bahwa semasa hidupnya (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh memiliki sebidang tanah hak milik adat yang kini terletak di nama alamat Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, atau yang dahulunya dikenal dengan nama alamat Kp. Kedaung RT.6/RK. I, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama alamat lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batuceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam catatan salinan buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30 (selanjutnya disebut sebagai “obyek perkara”), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin;

Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;

Barat : Tanah milik H. Isim bin Saimin/Duloh dan Maseli ;

Selanjutnya disebut sebagai “obyek perkara” ;

3 Bahwa obyek perkara tersebut tidak pernah dijualbelikan maupun dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak manapun dan juga tidak pernah dibebani suatu jaminan di atasnya baik oleh (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh semasa hidupnya ataupun oleh Para Penggugat selaku ahli warisnya ;

4 Bahwa sebagai pemilik sah atas obyek perkara tersebut, baik (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh maupun Para Penggugat selaku para ahli warisnya, selama ini telah secara turun temurun menguasai obyek perkara ;

Namun demikian, pada tahun 2013, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 16/PEN.EKS/2013/PN.TNG tertanggal 25 April 2013, atas permohonan Tergugat VIII, Pengadilan Negeri Tangerang melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek perkara sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat selaku pemilik sah, yakni terusir dan tidak lagi dapat menikmati obyek perkara. Selanjutnya, hingga kini obyek perkara termaksud dalam keadaan kosong dan sekelilingnya dibangun pagar oleh Tergugat VIII ;

5 Bahwa untuk mendapatkan keadilan sehubungan dengan permasalahan diatas, ahli waris (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh pernah membuat Laporan Polisi. Kemudian, para Penggugat juga pernah mengajukan Perlawanan terhadap penetapan termaksud diatas, yang diperiksa dalam register perkara No. 336/PDT.PLW/2013/PN.TNG namun pada tingkat pertama, pada tanggal 3 Februari 2014, Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara termaksud menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tentang Hukum acara pengajuan perlawanan ini keliru melanggar tertib beracara, Gugatan Kabur, tidak jelas dan Gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara, yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.897.000,- (satu juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

6Bahwa dari rangkaian proses dikeluarkannya Penetapan dan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Tangerang, Laporan Polisi, serta Perlawanan yang diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang termaksud diatas, Para Penggugat mendapatkan fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Adapun pokok-pokoknya dapat kami sampaikan dengan alur regresi sebagai berikut :

1 Bahwa pada tanggal 29 November 2011, Tergugat VIII telah membeli bidang-bidang tanah melalui lelang yang diadakan oleh Tergugat VII sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Risalah Lelang nomor 247/2011 tanggal 29 November 2011, antara lain :

- Sertipikat Hak Milik nomor (untuk selanjutnya disingkat menjadi “SHM No.”)140/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1680 tanggal 03-05-1995, seluas 3.325 m² ;
- SHM No. 141/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1681 tanggal 03-05-1995, seluas 2.725 m² ;
- SHM No. 142/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1682 tanggal 03-05-1995 seluas 1.150 m² ;
- SHM No. 143/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1683 tanggal 03-05-1995 seluas 7.020 m² ;
- SHM No. 144/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1684 tanggal 03-05-1995 seluas 1.510 m² ;
- SHM No. 145/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1685 tanggal 03-05-1995 seluas 14.885 m² ;
- SHM No. 146/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1686 tanggal 03-05-1995 seluas 3.055 m² ;
- SHM No. 147/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1687 tanggal 03-05-1995 seluas 3.875 m² ;
- SHM No. 148/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh/ Tergugat III, Gambar Situasi nomor 1688 tanggal 03-05-1995 seluas 6.940 m² ;



- 1 Bahwa ternyata salah satu bidang tanah yang dilelang oleh Tergugat VII, dan dibeli oleh Tergugat VIII, yaitu bidang tanah yang diterangkan dalam SHM No. 145/Kedaung Wetan atas nama Safrulah Hadi Saleh/Tergugat III, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03-05-1995 dengan luas 14.885 m² ternyata tumpang tindih/mencaplok/ berada seluruhnya di sebagian tanah milik ahli waris (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh ;

Perlu untuk diketahui, lokasi tanah sebagaimana ditunjukkan dalam batas-batas tanah yang tertera dalam SHM No. 145/Kedaung Wetan atas nama Safrulah Hadi Saleh/Tergugat III, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03 Mei 1995 dengan luas 14.885 m² adalah sebagai berikut:

- Utara : SHM No. 144/Kedaung Wetan dan SHM No.140/Kedaung Wetan ;
Timur : Nasian, SHM No. 143, SHM No.142 dan Menan ;
Selatan : Thio Teng Djin ;
Barat : Maseli dan H. Duloh ;

Data fisik pada SHM No. 145/Kedaung Wetan, khususnya mengenai letak, batas-batas dan luas bidang tanah tersebut diatasternyata sama batas-batas dan lokasinya/tumpang tindih dengan tanah milik ahli waris/peninggalan (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30 yang kenyataannya batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;
Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan Thio Tjeng Djin ;
Barat : Tanah milik H. Isim bin Saimin/Duloh dan Maseli ;

- 2 Bahwa sebelum dilelang oleh Tergugat VII, kepemilikan Tergugat III atas obyek perkara dinyatakan dalam SHM No. 145/Kedaung Wetan yang diterbitkan pada 12 Mei 1995, berikut Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03 Mei 1995 dengan luas 14.885 m² ;
- 3 Bahwa adapun SHM No. 145/Kedaung Wetan merupakan sertipikat pengganti/pengganti blangko sertipikat lama, yakni SHM No. 42 /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedaung Wetan, berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 ;

Lalu, hak kepemilikan Tergugat III sebagaimana dalam SHM No.42/Kedaung Wetan ini diterangkan dalam lembar Perobahan, yang antara lain menyatakan bahwa pada tanggal 12 Mei 1995 Tergugat VI melakukan pencatatan peralihan hak, mencoret nama Tergugat II selaku pemilik sebelumnya, dan mencatatkan nama Tergugat III selaku pemegang hak/pemilik selanjutnya. Diterangkan pula bahwa sebab perubahan didasarkan hibah sebagaimana akta hibah tanggal Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 yang dibuat dihadapan Tergugat V ;

4 Sebelum Tergugat III memperoleh obyek perkara dengan cara hibah dari Tergugat II sebagaimana diurai diatas, diterangkan dalam SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980, dalam lembar Perobahan, bahwa pada tanggal 25 Maret 1980, Tergugat VI melakukan pencatatan peralihan hak dengan cara mencoret nama Tergugat I selaku pemegang hak dalam pendaftaran pertama dan mencatatkan nama Tergugat II selaku pemegang hak/pemilik selanjutnya. Diterangkan pula bahwa sebab perubahan didasarkan atas jual beli sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 yang dibuat dihadapan Tergugat V ;

5 Sebelum dilakukannya pencatatan perubahan/peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, dinyatakan dalam SHM No.42/Kedaung Wetan yang diterbitkan pada tanggal 25 Maret 1980 termaksud, bahwa Tergugat I adalah pemegang hak dalam pendaftaran pertama atas sebidang tanah hak milik No. 42 Desa Kedaung Wetan, asal persil: konversi dari bekas hak milik adat Persil No.107 S.V.C. 2118, dengan penunjuk: daftar isian 305.No.384, dari bekas hak Milik adat Persil No. 107.S.V.C 2118.-, gambar situasi: tanggal 25 Maret 1980 No.589 dengan luas 14.885 m2 (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi) ;

Adapun obyek tanah hak milik dalam SHM No.42/Kedaung Wetan, diterangkan batas-batasnya dalam Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1980 No. 589 sebagai berikut:

Utara : SHM No.41 GS No. 588/80 dan SHM No.40 GS No. 587/80 ;

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

Timur : H. Nasian, SHM No.43 GS No.590/80, SHM No.44 GS No. 581/80 dan Menin ;

Selatan : Tjia Teng Djin ;

Barat : H. Duloh, dan Maseli ;

6 Sebelum Tergugat VI menerbitkan SHM No.42/Kedaung Wetan atas nama Tergugat I, ada kenyataan bahwa pada tanggal 17 November 1977 terjadi peristiwa jual beli yang melibatkan pihak Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli, dan disaksikan oleh Tergugat III. Peristiwa jual beli ini dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 yang dibuat dihadapan Tergugat V ;

7 Adapun obyek jual beli yang disebut dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 adalah tanah milik Tergugat I, yakni sebidang tanah hak milik adat No. C.2118, terletak di Desa Kedaung Wetan, Kec. Batu Ceper, Kab. Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, luas tanah 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi), persil nomor 107, kahir nomor 2118 S.V., dengan batas-batas:

Utara : Tanah Kepunyaan Micing/Sangkut ;

Timur : Tanah Kepunyaan H. Nasian/Enan ;

Selatan: Tanah Kepunyaan Isin ;

Barat : Tanah Kepunyaan H. Duloh ;

7 Bahwa dari rangkaian peristiwa pada angka 6.1. sampai dengan 6.8. diatas terlihat jelas bahwa terusnya Para Penggugat dari obyek perkara dikarenakan adanya tumpang tindih lokasi tanah. Kerugian yang dialami Para Penggugat terjadi dimulai dengan dilakukannya pencaplokan obyek perkara melalui peristiwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977, kemudian dilanjutkan dengan penerbitan SHM N0.42/Kedaung Wetan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980, kemudian dilanjutkan dengan peristiwa hibah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/ BTC/1995, kemudian dilanjutkan dengan penerbitan SHM No. 145/ Kedaung Wetan Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03 Mei 1995, kemudian dilanjutkan dengan lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 247/2011 tanggal 29 November 2011, kemudian dilanjutkan dengan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 16/PEN.EKS/2013/PN.TNG tertanggal 25 April 2013, dan akhirnya, kini obyek perkara dikuasai oleh Tergugat VIII ;

8 Sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa peristiwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 dinyatakan batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Hal ini disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa Tergugat I tidak pernah memiliki bidang tanah yang menjadi obyek jual beli. Sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli termaksud, batas-batas bidang tanah obyek jual beli adalah :

Utara : Tanah Kepunyaan Micing/Sangkut ;

Timur : Tanah Kepunyaan H. Nasian/Enan ;

Selatan: Tanah Kepunyaan Isin ;

Barat : Tanah Kepunyaan H. Duloh ;

- 2 Bahwa kenyataannya, bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, adalah sebidang tanah hak milik adat No. C.2118, yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kec. Batu Ceper, Kab. Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, luas tanah 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi), persil nomor 107, kohir nomor 2118 S.V., batas-batasnya adalah:

Utara : Tanah milik PT. Hiu Megaptera (Pabrik Gesper), dari Joe Silinggar, dari Sangkut bin Atja ;

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan Madin, dari H. Isim bin Saimin/Duloh ;

Selatan : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari H. Duloh, dari Kating Saelan ;

Barat : Tanah milik Than Sun Kim ;

- 3 Bahwa, justru letak/batas-batas obyek jual beli dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 telah mencaplok/tumpang tindih dengan tanah milik (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh. Perlu kami tegaskan disini bahwa batas-batas dalam Akta Jual Beli termaksud sama/tumpang tindih dengan batas-batas tanah sah milik Para Penggugat/peninggalan (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh yang kenyataannya batas-batasnya adalah sebagai berikut :

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)



Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;

Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;

Barat : Tanah milik H. Isim bin Saimin/Duloh dan Maseli ;

4 Telah jelas bahwa menurut hukum, bahwa pihak yang dapat mengalihkan hak atas sesuatu benda haruslah pihak yang memiliki hak atasnya. Secara khusus, Pasal 1471 KUHPdata menandakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal ;

9 Bahwa perbuatan para pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977, yakni Tergugat I selaku penjual, Tergugat II selaku pembeli, Tergugat IV selaku saksi dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Kedaung Wetan, dan Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kapasitasnya sebagai Camat Kecamatan Batu Ceper adalah perbuatan melawan hukum ;

10 Sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 dinyatakan batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Hal ini disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1 Bahwa SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 merupakan produk hukum yang didasarkan atas Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 ;

Dikarenakan Akta Jual Beli termaksud sejak semula batal demi hukum, maka dengan sendirinya mengakibatkan produk hukum berikutnya, yakni SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 juga batal demi hukum ;

Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 adalah batal demi hukum karenanya tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum lainnya ;

2 Perlu untuk digarisbawahi, bahwa dasar Tergugat VI pada tanggal tanggal 25 Maret 1980 menerbitkan SHM No.42 dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 adalah adanya permohonan pendaftaran atas tanah yang diajukan Tergugat II, namun demikian secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, justru bukan nama Tergugat II yang dicatat sebagai nama pemegang hak pertama, sebaliknya nama Tergugat I;

Adapun Tergugat I telah menjualnya pada 17 November 1977, karenanya tidak lagi memiliki kepentingan hukum atas obyek pendaftaran hak atas tanah ;

- 3 Bahwa obyek pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat II adalah tanah miliknya yang mulanya dibeli dari Tergugat I, yakni sebidang tanah hak milik adat No. C.2118, yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kec. Batu Ceper, Kab. Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, persil nomor 107, kahir nomor 2118 S.V., luas tanah 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) ;

Namun demikian, secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat VI menerbitkan SHM No.42 Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 dengan luas 14.885 m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), padahal seharusnya 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) ;

- 4 Bahwa obyek pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat II adalah tanah miliknya yang mulanya dibeli dari Tergugat I, yakni sebidang tanah hak milik adat No. C.2118, yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kec. Batu Ceper, Kab. Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, persil nomor 107, kahir nomor 2118 S.V. Hal mana juga jelas tertera dalam SHM No. 42/Kedaung Wetan, halaman pendaftaran pertama, kolom penunjuk dan kolom asal persil. Dinyatakan jelas bahwa asal tanah adalah bekas hak milik adat Persil No.107 S.V. C.2118 ;

Namun demikian, secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, justru bukan lokasi bidang tanah hak milik adat Persil No.107 S.V. C.2118 yang ditegaskan sebagai obyek tanah dalam SHM No. 42/Kedaung Wetan, melainkan lokasi tanah milik (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh ;

- 5 Bahwa lokasi/batas-batas bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran atas tanah oleh Tergugat I , yakni sebidang tanah hak milik adat No. C.2118, yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kec.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batu Ceper, Kab. Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, persil nomor 107, kohir Nomor 2118 S.V., yang sesungguhnya lokasi/batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik PT. Hiu Megaptera (Pabrik Gesper), dari Joe Silinggar, dari Sangkut bin Atja ;

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan Madin, dari H. Isim bin Saimin/Duloh ;

Selatan : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari H. Duloh, dari Kating Saelan ;

Barat : Tanah milik Than Sun Kim ;

Namun demikian, secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat VI menerbitkan SHM No.42 Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980, dengan cara menetapkan lokasi/batas-batas obyek tanah berbeda dengan kenyataannya, justru menjadi sebagai berikut :

Utara : SHM No.41 GS No. 588/80 dan SHM No.40 GS No. 587/80 ;

Timur : H. Nasian, SHM No.43 GS No.590/80, SHM No.44 GS No. 581/80 dan Menin ;

Selatan : Tjia Teng Djin ;

Barat : H. Duloh, dan Maseli ;

6 Bahwa SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 merupakan produk hukum yang didasarkan atas Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 yang obyeknya adalah sebidang tanah yang diterangkan dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Kepunyaan Micing/Sangkut ;

Timur : Tanah Kepunyaan H. Nasian/Enan ;

Selatan: Tanah Kepunyaan Isin ;

Barat : Tanah Kepunyaan H. Duloh ;

Namun demikian, secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat VI menerbitkan SHM No.42/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980, dengan cara menetapkan lokasi/batas-batas obyek tanah berbeda dengan batas-batas dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977



No.168/Agr/1977 (khususnya batas Selatan). Adapun Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 menerangkan batas-batas obyek tanah dalam SHM No. 42/Kedaung Wetan sebagai berikut :

Utara : SHM No.41 GS No. 588/80 dan SHM No.40 GS No. 587/80 ;
Timur : H. Nasian, SHM No.43 GS No.590/80, SHM No.44 GS No. 581/80 dan Menin ;
Selatan : Tjia Teng Djin ;
Barat : H. Duloh, dan Maseli ;

7 Bahwa terdapat kontradiksi dalam penerbitan SHM No.42/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 ;

Pada SHM No.42/Kedaung Wetan halaman pendaftaran pertama diterangkan bahwa selaku pemegang hak adalah Tergugat I, namun secara kontradiktif, ternyata dalam Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980, bukan Tergugat I yang menunjukkan batas-batas tanah, justru Tergugat II ;

Dengan demikian maka, Perbuatan Tergugat VI dalam melakukan pengukuran dan penetapannya dalam Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 dan SHM No.42/Kedaung Wetan atas nama Tergugat I serta Perbuatan Tergugat II menunjukkan batas-batas obyek pendaftaran tanah adalah perbuatan melawan hukum ;

8 Bahwa dari kelengkapan dokumen persyaratan pendaftaran tanah yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat VI, yang pernah diajukan oleh Tergugat VI sebagai bukti dalam perkara No. 336/PDT.PLW/2013/PN.TNG pada Pengadilan Negeri Tangerang, diantaranya :

- i SURAT PERNYATAAN tertanggal 6 Desember 1979, dibuat oleh Tergugat II ;
- ii SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON tertanggal 6 Desember 1979, dibuat oleh Tergugat II;
- iii SURAT PERMOHONAN SERTIPIKAT tertanggal 6 Desember 1979, dibuat oleh Tergugat II selaku pemohon ;
- iv SURAT PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IDZIN PEMINDAHAN HAK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA No.14 tahun 1961 tertanggal 6 Desember 1979, dibuat oleh Tergugat II selaku pemohon ;
- v SURAT AKTA JUAL BELI tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 ;



vi SURAT SURAT KETERANGAN TANAH tertanggal 10 Desember 1979 No. 26/22/1979, dibuat oleh Kepala Desa Kedaung Wetan/ Tergugat IV ;

vii Surat Kutipan dari buku "C" Desa: Kedaung Wetan atas nama wajib bayar iuran Yasin bin Isim No.2118, tertanggal 23 November 1979 dibuat oleh Kepala Desa Kedaung Wetan/Tergugat IV ;

Seluruhnya menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan adalah seluas 2.150 m², namun demikian, secara melawan hukum, khususnya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat VI menerbitkan SHM No.42/ Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 obyek tanah seluas 14.885 m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi) ;

9 Bahwa ternyata Gambar Situasi baru diterbitkan oleh Tergugat VI setelah dilakukannya pengumuman permohonan pendaftaran tanah. Adapun pengumuman termaksud, sebagaimana Surat PENGUMUMAN No.49 s/d 63/Kag.Kab/PI.2/I/1980 dilakukan pada tanggal 15 Januari 1980, namun pengukuran dan penerbitan Gambar Situasi baru dilakukan pada 25 Maret 1980 ;

10 Bahwa sebagaimana diamanatkan dalam PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sebelum dilakukannya pembukuan tanah, maka Tergugat VI selaku Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pengumuman selama 3 (tiga) bulan, namun demikian dalam kenyataannya, setelah Tergugat VI melakukan pengumuman Surat PENGUMUMAN No.49 s/d 63/Kag.Kab/PI.2/I/1980 tanggal 15 Januari 1980, tidak sampai 3 (tiga) bulan sebagaimana dipersyaratkan, pada tanggal 25 Maret 1980 Tergugat VI menerbitkan dan SHM No.42/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 ;

11 Bahwa PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan secara tegas bahwa Sertipikat harus diserahkan kepada yang berhak. Dalam hal ini ternyata Tergugat VI tidak pernah menyerahkan SHM No.42/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 kepada Tergugat I, dan bahkan Tergugat I tidak pernah tahu menahu mengenai adanya SHM No.42/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi No. 589 ;



11 Bahwa dikarenakan peristiwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 sejak semula batal demi hukum, karenanya tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat, makasudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa peralihan hak/ perubahan hak yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 25 Maret 1980 sebagaimana dicatat dalam SHM No.42/Kedaung Wetan adalah batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Adapun sebab lain sebagai berikut :

- 1 Sangat jelas bahwa SHM No.42/Kedaung Wetan diterbitkan oleh Tergugat VI pada tanggal 25 Maret 1980. Oleh karenanya, sesuai dengan hukum pula apabila ada pencatatan peralihan hak, hak lain-lain maupun penghapusannya, harus didasarkan atas peristiwa hukum yang terjadi setelah tanggal diterbitkannya SHM No.42/ Kedaung Wetan tanggal 25 Maret 1980 ;

Namun demikian, Tergugat VI telah membolak-balikkan logika hukum, secara melawan hukum melakukan pencatatan peralihan hak atas dasar jual beli yang dilakukan 3 (tiga) tahun sebelum diterbitkannya sertipikat, yakni peristiwa jual beli yang dilakukan pada tanggal 17 November 1977 ;

12 Sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 berikut pendaftaran peralihannya sebagaimana dicatat dalam SHM No.42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 dinyatakan batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Hal ini didasarkan atas alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa obyek perkara yang juga menjadi obyek hibah seperti tersebut dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 sejak semula adalah milik (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh, dan tidak pernah dialihkan secara sah baik secaralangsung maupun tidak langsung kepada Tergugat II ;

Dengan demikian maka Perbuatan Tergugat II dengan cara menghibahkan obyek perkara kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak hukum (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh selaku pemilik sah atas obyek perkara. Karenanya, mengakibatkan peristiwa hibah seperti tersebut dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/



BTC/1995 sejak semula adalah batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat ;

- 2 Bahwa ternyata obyek hibah seperti tersebut dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 adalah bidang tanah hak milik sebagaimana dinyatakan dalam SHM No.42/Kedaung Wetan atas nama Tergugat II berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980. Sedangkan SHM No.42/Kedaung Wetan atas nama Tergugat II berikut Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 sebagaimana telah kami urai diatas ternyata telah diterbitkan secara tidak sah dan melawan hukum, dan didasarkan atas peristiwa hukum yang tidak sah, yang karenanya sejak semula adalah batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat ;
- 13 Bahwa perbuatan pihak-pihak yang terlibat dalam hibah sebagaimana dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995, yakni Tergugat II sebagai pemberi hibah, Tergugat III sebagai penerima hibah, Tergugat IV selaku saksi dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Kedaung Wetan, dan Tergugat V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kapasitasnya sebagai Camat Kecamatan Batu Ceper adalah perbuatan melawan hukum ;
- 14 Sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa SHM No.145/Kedaung Wetan atas nama Tergugat III berikut Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 adalah batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Hal ini diantaranya disebabkan sebagai berikut :
 - 1 Bahwa SHM No.145 merupakan pengganti sertifikat semula yakni SHM No.42/Kedaung Wetan ;

Sebagaimana diterangkan dalam SHM No.42/Kedaung Wetan pada halaman Perobahan, Tergugat VI menyatakan bahwa SHM No.42/Kedaung Wetan dimatikan karena penggantian Sertipikat, menjadi SHM No.145/Kedaung Wetan ;

Juga ditegaskan dalam halaman Pendaftaran Pertama, pada kolom penunjuk bahwa SHM N0.145/Kedaung Wetan “berasal dari Buku Tanah Hak Milik No.42. Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper. Atas nama: Joe Silinggar/Tergugat II. Digantikan berdasarkan SK.Menagraria/KBPN. No.10/1993 ;

Dikarenakan SHM No.42/Kedaung Wetan disatu sisi tidak sah dalam penerbitannya dan dilakukan secara melawan hukum, dan disisi lain SHM



No.42/Kedaung Wetan juga didasarkan atas peristiwa hukum yang tidak sah, batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat, maka dengan sendirinya menyebabkan SHM No.145/ Kedaung Wetan atas nama Tergugat III berikut Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat ;

- 2 Kemudian, ternyata, sebagaimana sedikit disinggung diatas, ternyata terdapat kesalahan fatal yang dilakukan Tergugat VI, hal mana terlihat jelas pada halaman pendaftaran pertama, kolom penunjuk yang pada pokoknya menyatakan bahwa bahwa SHM N0.145/Kedaung Wetan **“berasal** dari Buku Tanah Hak Milik No.42, Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper. Atas nama: Joe Silinggar/Tergugat II ;

Padahal sebelumnya telah terjadi peralihan hak dalam SHM No. 42/Kedaung Wetan, sebagaimana dicatat pada halaman perobahan yang mencoret nama Tergugat II dan mencatatkan nama Tergugat III selaku pemegang hak ;

- 3 Bahwa pembuatan Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 juga dilakukan secara asal-asalan ;

Seharusnya dengan adanya peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat III karena peristiwa hibah, maka pada saat Tergugat III melakukan permohonan pendaftaran/peralihannya, pihak yang dapat menunjukkan batas-batas bidang tanah adalah Tergugat III ;

Namun demikian, sebagaimana tertera dalam Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 , dinyatakan bahwa yang menunjukkan batas-batas bidang tanah adalah Joe Silinggar/Tergugat II. Hal mana ternyata dilakukan oleh Joe Silinggar secara sepihak tanpa sepengetahuan dari (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh maupun ahli warisnya yang pada saat itu menempati obyek perkara ;

- 15 Bahwa dengan demikian jelas, perbuatan pihak-pihak yang terlibat dalam penerbitan SHM No.145/Kedaung Wetan atas nama Tergugat III berikut Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995, khususnya Tergugat VI, Tergugat III, dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
- 16 Sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa pembelian obyek perkara melalui lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang nomor 247/2011 tanggal 29 November 2011 serta Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 16/PEN.EKS/ 2013/PN.TNG tertanggal 25 April 2013 adalah batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat :



- 1 Bahwa obyek perkara yang juga menjadi obyek lelang seperti tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang nomor 247/2011 tanggal 29 November 2011 sejak semula adalah milik (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh, dan tidak pernah dialihkan dalam cara apapun secara sah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada Tergugat Tergugat III ;
Juga, obyek perkara termaksud, oleh pemiliknya yang sah, yakni (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh ataupun para ahli warisnya tidak pernah dijadikan sebagai jaminan hutang kepada siapapun ;
- 2 Bahwa (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh sebagai satu-satunya pemilik sah atas obyek perkara, tidak memiliki ataupun pernah melakukan hubungan hukum apapun, khususnya dengan Tergugat VII dan Tergugat III baik secara langsung maupun tidak langsung ;
- 3 Kemudian juga ternyata, obyek pembelian melalui lelang, yakni SHM No.145/Kedaung Wetan atas nama Tergugat III berikut Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 diterbitkan dan didasari atas akta-akta dan peristiwa hukum yang tidak sah. Hal mana telah kami urai sebelumnya diatas ;
- 17 Bahwa perbuatan Tergugat VII dengan cara melelang/menjual obyek perkara dan perbuatan Tergugat VIII dengan melakukan pembelian atas obyek perkara merupakan perbuatan melawan hukum ;
 - 1 Bahwa jual beli obyek perkara termaksud yang melibatkan Tergugat VII dan Tergugat VIII merupakan melawan hukum karena telah melanggar hak-hak hukum ahli waris (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh sebagai pihak yang berhak atas obyek perkara ;
 - 2 Bahwa Tergugat VII secara semena-mena telah menjual obyek perkara walaupun secara kasat mata terlihat segala rekayasa dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Buku Tanah SHM 145/ Kedaung Wetan. Kesalahan yang sama juga dilakukan oleh Tergugat VI ;
 - 3 Bahwa Tergugat VII dan Tergugat VIII juga tidak pernah melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap fisik obyek perkara yang menjadi obyek jual beli. Padahal, apabila dilakukan tentunya akan jelas bahwa pemilik atas obyek perkara adalah ahli waris (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh, dan obyek perkara termaksud tidak pernah dijual belikan ataupun dijadikan jaminan hutang ;
- 18 Bahwa sudah sesuai dengan hukum apabila Tergugat VIII selaku pihak yang pada saat ini menguasai obyek perkara dihukum untuk menyerahkan obyek



perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa gangguan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

- 19 Bahwa mengingat segala rekayasa yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, maka khususnya, guna mencegah tindakan dari Tergugat VIII untuk menjual, menyewakan, meminjamkan dan/atau memindahtangankan dalam bentuk apapun serta membebani obyek perkara dimaksud, dan agar Gugatan ini tidak sia-sia, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim meletakkan sita jaminan diatas obyek perkara dimaksud ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, bersama ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang u.p. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- 1 Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ;
- 2 Menetapkan Sita Jaminan atas obyek perkara yang berupa tanah hak milik adat yang kini terletak di nama alamat Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, atau yang dahulunya dikenal dengan nama alamat Kp. Kedaung RT.001/02, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama alamat lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batuceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30 (selanjutnya disebut sebagai “obyek perkara”), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;
Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;
Barat : Tanah milik H. Duloh dan Maseli ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan bahwa obyek perkara yang berupa sebidang tanah hak milik adat yang kini terletak di nama alamat Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, atau yang dahulunya dikenal dengan nama alamat Kp. Kedaung RT.001/ 02, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama alamat lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batuceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;

Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;

Barat : Tanah milik H. Duloh dan Maseli ;

Adalah milik para ahli waris/Para Penggugat yang diperoleh sebagai harta peninggalan dari (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh ;

- 3 Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;
- 4 Menyatakan peristiwa jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 5 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi Nomor 589/1980 tanggal 25 Maret 1980 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 6 Menyatakan peristiwa hibah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 7 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 145/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi Nomor 1685/1995 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 8 Menyatakan peristiwa pembelian obyek perkara melalui lelang sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang nomor 247/2011 tanggal 29 November 2011 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

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

9 Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 16/PEN. EKS/2013/PN.TNG tertanggal 25 April 2013 adalah batal, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat ;

10 Menghukum Tergugat VIII untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek perkara, yakni sebidang tanah hak milik adat yang kini terletak di nama alamat Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, atau yang dahulunya dikenal dengan nama alamat Kp. Kedaung RT.001/02, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu ceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama alamat lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batu ceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30 (selanjutnya disebut sebagai “obyek perkara”), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;

Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;

Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;

Barat : Tanah milik H. Duloh dan Maseli ;

Kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

11 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

A t a u :

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan jawabannya, masing-masing sebagai berikut :

• JAWABAN TERGUGAT I, TANGGAL 26 NOPEMBER 2014 :

1 Gugatan Penggugat pada angka 6.7 adalah tidak benar ada jual beli antara saya dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No. 168/Agr/1977 dengan obyek jual belinya adalah sebidang tanah sesuai Gugatan Penggugat pada angka 6.8 yaitu sebidang tanah milik adat Nomor: C.2118, terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Dati II Tangerang dengan luas Tanah 2.150 m² (dua ratus seratus lima puluh meter persegi), persil nomor 107, kohir nomor 2118 S.V, dengan batas :

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

Utara : Tanah Milik Micing / Sangkut ;
Timur : Tanah Milik H. Nasian / Enam ;
Selatan : Tanah Milik Isin ;
Barat : Tanah Milik H. Duloh ;

Karena tanah obyek jual beli dimaksud diatas bukan tanah milik saya melainkan tanah milik H. Isim bin Saimin / Duloh ;

2 Tanah yang saya jual kepada Tergugat II adalah Tanah milik saya sendiri, yang benar gugatan Penggugat pada angka 8.2 yaitu sebidang tanah milik adat nomor : C.2118, yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper Kabupaten Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, luas Tanah 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi), persil nomor 107, kahir nomor 2118 S.V, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik PT. Hiu Megaptera (pabrik gasper), dari Joe Silingar, dari Sangkut bin Atja ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan Madin, dari H. Isim bin Saimin / Duloh ;
Selatan : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silingar dari H. Duloh, dari Kating Saelan ;
Barat : Tanah milik Than Sun Kim ;

3 Dengan tegas saya menolak Gugatan Penggugat pada angka 10.5 karena saya tidak pernah mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah terhadap bidang tanah milik adat Nomor: C.2118, yang terletak di desa Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Dati II Tangerang, Dati I Jawa Barat, persil nomor 107, kahir nomo 2118 S.V, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik PT. Hiu Megaptera (pabrik gesper), dari Joe Silingar, drai Sangkut bin Atja ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan Madin, dari H. Isim bin Saimin / Duloh ;
Selatan : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silingar dari H. Duloh, dari Kating Saelan ;
Barat : Tanah milik Than Sun Kim ;

4 Benar Gugatan Penggugat pada angka 10.11 Saya H. Yasin bin H. Isim/ Duloh bersumpah tidak pernah menerima dan tidak tahu menahu terhadap sertifikat SHM No. 42/Kedaung Wetan dan situasi gambar No. 589 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan kenyataan yang sebenar-benarnya, saya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk memberikan putusan pada perkara ini sebagai berikut :

Menerima jawaban saya sebagai Tergugat I untuk seluruhnya ;

• JAWABAN TERGUGAT IV, TANGGAL 26 NOPEMBER 2014 :

1 Saya,yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : H. JAMALUDIN, S.IP.
Pekerjaan : PNS (Lurah Kedaung Wetan)
Alamat : Kp. Kresek RT. 008/004 Desa Rawa Burung
Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang.

2 Bersama ini hendak menyampaikan jawaban sehubungan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Sdr. Wahid bin H. Isim/Duloh, dan kawan-kawan (10) Orang, bertempat tinggal di Kedaung Wetan, RT. 001 RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, dengan uraian-uraian sebagaimana yang terurai di bawah ini ;

3 Benar bahwa Sdr. Wahid bin H. Isim/Duloh, Sdr. Masan H. Isim/Duloh, Sdr. Caplang bin H. Isim/Duloh, Sdr. Syahroni bin Madin bin H. Isim/Duloh, Sdr. Marsin bin Isim/Duloh, Sdri. Ernih binti H. Isim/Duloh, Sdri. Rodiah binti H. Isim/Duloh, Sdri. Rokaya binti H. Isim/Duloh, Sdri. Mernah binti H. Isim/Duloh, dan Sdri. Marhani binti H. Isim/Duloh, seluruhnya merupakan warga Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang ;

4 Saya menjabat sebagai Lurah di Kedaung Wetan sejak bulan Juni 2006 dan seingat saya sejak saya menjabat tidak pernah menerima keluhan dari Sdr. Wahid bin H. Isim/Duloh, dkk. Saya juga tidak pernah menerbitkan surat-surat sebagai kelengkapan permohonan sertifikat atau balik nama sertifikat ;

5 Sedangkan mengenai lokasinya yang saya tahu sebagian digunakan sebagai lapangan sepak bola, sebagian didirikan rumah-rumah dan sebagian lainnya digunakan sebagai tempat penampungan pasir dan mobil yang saya tidak tahu siapa pemiliknya ;

6 Saya baru tahu pemiliknya, sejak sekitar bulan November 2011 saya mendapat tembusan surat berupa Risalah Lelang, nomor dan tanggalnya Risalah Lelang saya lupa, yang setelah saya membaca isinya menyebutkan bahwa tanah obyeknya sengketa dimiliki oleh PT. Grand Nirwana Indah; Setelah itu, secara berangsur-

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)



angsur ratusan rumah yang semula didirikan di atas tanah tersebut dibebaskan oleh PT. Grand Nirwana Indah ;

- 7 Pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2013, saya bersama-sama dengan Bapak Camat Neglasari, Bapak Kapolsek Neglasari, Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu dari Polres Metro Tangerang dan Bapak-Bapak dari Brimob dan Bapak-Bapak dari Pengadilan Negeri Tangerang hadir ke lokasi obyek sengketa di Jl. AMD Manunggal, dan sebagai saksi dalam rangka pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap obyek sengketa. Setelah dikosongkan kemudian oleh PT. Grand Nirwana Indah dipasang pagar keliling beton panel ;
- 8 Saya tidak pernah menjadi saksi dalam Akta Jual Beli tanggal 17 November 1977 No.168/Agr/1977 dan saya juga tidak pernah menjadi saksi dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995, karena pada tahun tersebut saya belum menjabat sebagai kepala kelurahan Kedaung Wetan ;
- 9 Berdasarkan hal-hal tersebut maka saya baik selaku pribadi maupun selaku Kepala kelurahan Kedaung Wetan merasa tidak pernah melakukan pelanggaran hukum apapun terhadap Sdr. Wahid bin H. Isim/Duloh, dkk, sehingga saya menolak dengan tegas terhadap sangkaan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan saya juga menolak dihukum untuk membayar biaya perkara ;

• JAWABAN TERGUGAT VI, TANGGAL 17 DESEMBER 2014 :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Tergugat VI ;
- 2 Bahwa setelah Tergugat VI cermati susunan dari format surat gugatan Para Penggugat dalam kerangka hukum acara, terhadap pengajuan perkara a quo ini adalah sangat mengada-ada, sebab surat gugatan a quo ini dipergunakan hanya untuk menghambat pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 16/PEN.EKS/2013/PN.TNG, tanggal 25 April 2013, yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh sebab itu harus ditolak ;
- 3 Bahwa sebelumnya Para Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan Eksekusi sebagaimana poin 2 (dua) diatas, dalam Register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor 336/Pdt.Plw/2013/PN.TNG, tanggal 3 Februari 2014 dengan amar

Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan ;

DALAM EKSEKUSI :

- Menerima Eksekusi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tentang hukum acara pengajuan perlawanan ini keliru melanggar tertib beracara, Gugatan kabur, tidak jelas dan gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

4 Bahwa berdasarkan Putusan diatas, dapat disimpulkan gugatan Perlawanan yang diajukan Para Penggugat (dahulu Para Pelawan), tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang ;

5 Bahwa atas adanya gugatan ini, dapat mencerminkan tidak adanya kepastian hukum dalam kerangka negara yang berdasarkan hukum. Oleh sebab itu demi tegaknya hukum yang berkeadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan demi adanya kepastian hukum dalam rangka untuk mendapatkan hak dan kepastian hukum dalam rangka untuk mendapatkan hak dan kepastian hukum dari peristiwa hukum yang sudah mendapatkan kekuatan hukum tetap, maka atas Gugatan Penggugat harus ditolak ;

6 Bahwa agar tidak terjadi adanya 2 (dua) putusan yang berbeda terhadap perkara dengan obyek dan subjek hukum yang sama, serta demi untuk menghindari terjadinya kesimpangsiuran dalam penegakan hukum, maka untuk itu kami Turut Terlawan II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo yang diajukan oleh Pelawan, sudah sepatutnya harus ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum, karena untuk menegakkan adanya kepastian hukum yang menjunjung tinggi Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

7 Bahwa proses peralihan hak atas obyek a quo telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

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)



Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 126 mengenai prosedur dan mekanismenya serta kewenangan Tergugat VI maupun prosedur dan ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap pencatatan peralihan hak berdasarkan Lelang sebagaimana dimaksud sebagai obyek sengketa oleh Para Penggugat ;

8 Bahwa pencatatan peralihan hak berdasarkan lelang terhadap serpihak a quo diterbitkan oleh Tergugat VI setelah memenuhi syarat formal (syarat legalitas) ;

9 Bahwa kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai Tergugat VI, dalam menerbitkan sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Setiap permohonan diproses dan kemudian diterbitkan sertipikatnya apabila permohonan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan telah memenuhi syarat formil peraturan perundang-undangan ;

10 Bahwa setiap penerbitan Surat Keputusan tentang Sertipikat Hak atas tanah telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam :

- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Bagian ke Dua tentang Ketentuan-ketentuan Konversi ;
- Peraturan prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah ;
- Peraturan Pemerintah No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan kembali mengenai keabsahan sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana tercantum dalam :

- Pasal 32
- (1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan adat yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;
 - (2) Suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi



menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

12 Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai diatas, dengan ini mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili dan memeriksa serta memutus perkara untuk memutus :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dan Atau :

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

• JAWABAN TERGUGAT VII, TANGGAL 26 NOPEMBER 2014 :

PENDAHULUAN

- 1 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), BPPN bertugas melakukan program penyehatan terhadap bank-bank yang telah ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia kepada BPPN ;
- 2 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, terhitung mulai tanggal 27 Februari 2004, masa tugas BPPN dinyatakan berakhir, sehingga semua kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang diserahkan kepada Menteri Keuangan. Dengan demikian, Kementerian Keuangan adalah sebagai pihak yang berwenang untuk melanjutkan segala hak dan kewajiban BPPN ;
- 3 Bahwa karena obyek sengketa merupakan aset eks kelolaan PT. PPA (Persero), maka sesuai ketentuan Pasal 3 KMK Nomor 213/KMK.01/2008 jo. Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2009, pengelolaan aset jaminan eks kelolaan PT. PPA (Persero) tersebut berada dalam kewenangan Direktorat Jenderal Kekayaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara (DJKN) cq. Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi ;

4 Bahwa Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai penerus tugas BPPN berkewajiban untuk melakukan penyelamatan keuangan negara berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- a Bahwa untuk menjaga stabilitas moneter, Pemerintah pada saat beberapa bank berstatus Bank Take Over (BTO), Bank Beku Operasi (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) maupun Bank Rekap, telah mengucurkan BLBI guna pembayaran kepada para nasabah penyimpan dana (yang dibayarkan sebelum maupun setelah bank dicabut izin usahanya dan dana saldo debet) ;
- b Bahwa dalam rangka mengembalikan dana yang telah dikeluarkan sebagai BLBI tersebut, maka Pemerintah mempunyai hak untuk diutamakan, harus mengoptimalkan penerimaan negara yang bersumber dari aset yang dimiliki oleh BTO, BBO maupun BBKU serta Bank Rekap, termasuk aset milik PT. Bank Nasional, dengan konsekuensi bahwa apabila optimalisasi pengembalian penerimaan tersebut terganggu, maka akan sangat berdampak kerugian pada keuangan negara dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) ;

DALAM EKSEPSI :

1 Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang terdapat dalam gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

2 Eksepsi Diskualifikatoir :

Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat ;

- a Bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat menyatakan diri sebagai ahli waris dari alm. H. Isim/Dulloh yang menurut Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tinggal yang beralamat di Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang sebagaimana SHM No. 145 atas nama Safrullah Hadi Saleh dengan luas 14.885 m2 di mana merupakan obyek sengketa ;
- b Bahwa sesuai dengan SHM No. 145/Kedaung Wetan dapat diketahui pemilik dari Sertipikat dimaksud adalah Safrullah Hadi Saleh dan Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum dengan obyek sengketa, maka Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat ;



c Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

3 Eksepsi Gugatan Para Penggugat Telah Lampau Waktu (*Verjaring*) ;

Para Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Tangerang dalam register Nomor: 318/Pdt.G/2014/PN.TNG tanggal 30 Mei 2014. Apabila yang dijadikan sebagai obyek gugatan dalam perkara a quo adalah tanah milih Para Penggugat, maka gugatan mengenai kepemilikan adalah telah lampau waktu karena Sertipikat yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang untuk obyek perkara a quo telah berjalan lebih dari 19 (sembilan belas) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya, yaitu tanggal 12 Mei 2014 ;

Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
- 2 Bahwa pokok permasalahan gugatan Para Penggugat adalah mengenai proses pengalihan SHM No. 145/Kedaung Wetan atas nama Safrullah Hadi Saleh seluas 14.885 m2 dengan gambar situasi Nomor 1685/1995 tanggal 03 Mei 1995 ;
- 3 Bahwa pokok permasalahan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VII adalah mengenai pelelangan di muka umum yang telah dilakukan oleh Tergugat VII ;
- 4 Bahwa obyek perkara a quo adalah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 145/Kedaung Wetan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Safrullah Hadi Saleh seluas 14.885 m2 sebagaimana Gambar Situasi No. 1685/1995 tanggal 03 Mei 1995, di mana merupakan aset yang diserahkan oleh Eks Bank Arya sebagai jaminan pembayaran kembali atas kewajiban Bank Arya kepada Negara Republik Indonesia yang pada waktu itu diwakili oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan selanjutnya dikelola oleh PT. Perusahaan Pengelolaan Aset ;

- 5 Bahwa BPPN adalah suatu Badan Khusus yang berada dalam area hukum publik yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Pokok Perbankan jo. PP No. 17/1999 tentang BPPN, yang mempunyai kewenangan khusus dalam rangka pemulihan perekonomian nasional, khususnya di bidang penyehatan perbankan antara lain dengan mengupayakan pengembalian uang negara yang telah tersalur dan dinikmati oleh debitur-debitur melalui bank-bank ;
- 6 Bahwa pengakuan terhadap kewenangan khusus yang dimiliki oleh BPPN tersebut juga dapat dilihat dalam pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI yang menolak permohonan hak uji materiil terhadap PP No. 17/1999 yang diajukan oleh Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Advokat Indonesia (DPP AAI), yang berbunyi bahwa “Pemberian wewenang yang besar kepada BPPN jika dihubungkan dengan urgensi dan emergency dan tuntutan keadaan tidak merupakan pelanggaran yang dikategorikan bertentangan dengan fundamental law. Legalitas yang diberikan kepada BPPN untuk menerbitkan Surat Paksa yang bertitel eksekutorial dan penyitaan serta pengosongan sebagaimana diatur dalam pasal 37 A UU No. 10 Tahun 1998 dikaitkan dengan Pasal 2 ayat 1 PP No. 17 Tahun 1999 dalam menjalankan fungsi penyehatan perbankan, masih dalam batas-batas kerangka tata tertib beracara (*scope of due process*)”, (Putusan MA RI Nomor 01.P/HUM/1999 tanggal 01 Desember 1999) ;
- 7 Bahwa Tergugat VII merupakan unit yang diberi kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk mengelola aset Eks BPPN dan mempunyai kebijakan tersendiri dalam hal pengelolaan aset-aset yang dikategorikan sebagai Barang Jaminan Diambil Alih, sebagaimana disebut dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2009 tentang Pengelolaan Aset Eks Kelolaan PT. Perusahaan Pengelola Aset (Pesero) oleh Menteri Keuangan, antara lain :
 - a Penagihan melalui Panitia Urusan Piutang Negara ;
 - b Penjualan ;
 - c Pemanfaatan ;
 - d Penetapan Status Penggunaan ;

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)



- 8 Bahwa tindakan Tergugat VII dalam melakukan pengelolaan atas obyek sengketa sampai dengan proses melakukan pelelangan hanya menjalankan apa yang sudah diamanatkan kepada Tergugat VII dan pelaksanaannya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Justru tindakan Para Penggugatlah yang bersifat apriori dan sewenang-wenang, karena Para Penggugat telah menghalang-halangi proses eksekusi obyek sengketa, sehingga proses pengembalian keuangan negara menjadi terhambat ;
- 9 Bahwa proses lelang terhadap obyek gugatan a quo yang dilakukan Tergugat VII merupakan bentuk tindak lanjut dari upaya pengembalian keuangan negara, sehingga tindakan yang dilakukan Tergugat VII atas obyek sengketa yang statusnya telah menjadi kekayaan negara di bawah pengelolaan Menteri Keuangan dimaksud sama sekali tidak melawan hukum karena dilakukan atas dasar hukum dan peraturan yang berlaku dan terhadap obyek perkara sebelum dilaksanakan lelang telah dimohonkan surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 2421/ Ket-36.71/V/2011 tanggal 12 Mei 2011 yang menerangkan bahwa SHM No. 145/Kedaung Wetan seluas 14.885 m² tercatat atas nama Safrullah Hadi Saleh ;
- 10 Bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, dikeluarkan suatu *arrest* yang menetapkan suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum, jika :
- a Melanggar hak orang lain ;
 - b Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat ;
 - c Bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain ;
- 11 Berdasarkan *point* nomor 10 di atas, Tergugat VII dengan tegas menolak dalil Para Penggugat yang membuat kualifikasi pelaksanaan lelang sehubungan dengan beralih namanya kepemilikan obyek perkara sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena Tergugat VII melaksanakan lelang dan menetapkan pemenang lelang telah sesuai dan berdasar aturan lelang sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 (*lex generalis*) dan PMK No. 93/PMK.06/2010 jo Per-03/KN/2010 (*lex specialis*), sehingga patutlah Majelis Hakim mengabaikan dan menyatakan dalil dimaksud mengada-ada/tidak berdasar hukum ;
- 12 Bahwa terhadap akta Risalah Lelang No. 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 yang diterbitkan oleh Tergugat VII merupakan akta/Risalah/Berita Acara



Notaril yang sempurna dan otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I (Vendumesteer) KPKNL Tangerang. Risalah Lelang memuat uraian faktual yuridis berupa klausula-klausula / ketentuan hukum dari pra sampai pasca lelang terhadap bagaimana mekanisme hukum atas pelaksanaan lelang non eksekusi wajib eks Kelolaan PT. Perusahaan Pengelola Aset. Tergugat VII mengeluarkan/menerbitkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yuridisnya suatu penjualan di muka umum (lelang) atas obyek perkara a quo. Dengan demikian apa yang disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan peristiwa pembelian obyek perkara melalui lelang sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum adalah patut untuk ditolak oleh majelis hakim ;

- 13 Bahwa dengan melihat uraian-uraian di atas, maka seluruh dalil Para Pengugat dalam surat gugatannya telah terbukti tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada oleh karena itu terhadap surat gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat VII dapat diterima untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau tidak menerima gugatan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
- 3 Menyatakan Risalah Lelang Nomor 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 adalah sah demi hukum ;
- 4 Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

- **JAWABAN TERGUGAT VIII, TANGGAL 26 NOPEMBER 2014 :**



I DALAM KOMPENSI - DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Tergugat VIII menolak seluruh dalil yang termuat pada gugatannya kecuali dalil-dalil yang terbukti kebenarannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan benar menurut hukum dalam persidangan ini ;
- 2 Bahwa membaca keseluruhan dalilnya pada bagian Posita mulai halaman 1 s/d 19 yang diuraikan amat sangat panjang dan lebar maka Tergugat VIII menyimpulkan dalilnya itu sebagai rekaan belaka yang datanya diperoleh dari membaca bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang) pada saat berperkara sebelumnya register 336/Pdt.Plw/2013/PN.Tng. Sebaliknya Para Penggugat tidak memiliki data pendukung yang menguatkan dalilnya ;
- 3 Bahwa karena dalilnya hanya sebatas rekaan saja maka dalilnya pada Bagian Petitum mulai angka 1 s/d 11 merupakan petitum borongan dengan cara menuntut agar Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan batal surat-surat yang sudah ada sejak puluhan tahun sebelumnya meliputi, meminta batal Akta Jual Beli No. 168/Agr/1977 yang dilangsungkan pada tahun 1977, meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 42/Kel. Kedaung Wetan yang diterbitkan tahun 1980, meminta batal Akta Hibah No. 594.4/180/IV/ BTC/1995 yang ditandatangani pada tahun 1995, meminta batal Sertifikat Hak Milik No. 145/Kel. Kedaung Wetan yang diterbitkan pada tahun 1995, meminta batal Risalah Lelang No. 247/2011 berdasarkan pelaksanaan penjualan lelang tahun 2011 dan meminta batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 16/-Pen.Eks/2013/PN.Tng, tahun 2013.
- 4 Bahwa rekaan oleh Para Penggugat dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan dari keadaan di lokasi sekarang ini yang sudah tertib dan dalam keadaan siap bangun karena telah dibebaskan dari hunian oleh Tergugat VIII sejak Tergugat VIII dinyatakan sebagai pemenang lelang ;
- 5 Bahwa pada saat Tergugat VIII dinyatakan menang lelang telah mengetahui keadaan lokasi yaitu dihuni ratusan (\pm 200 orang)



rumah-rumah liar termasuk tanah Sertifikat Hak Milik No. 145 seluas 14.885 m² yang didalilkan sebagai obyek sengketa dalam perkara ini. Pertanyaan terbesarnya adalah, mengapa oleh Para Penggugat baru dipermasalahkan pada tahun 2013 dengan cara mendaftarkan Perlawanan di Pengadilan Negeri Tangerang No. 336/ Pdt.Plw/2013/PN.Tng pada tanggal 18 Juni 2013, mengapa tidak dipermasalahkan sejak tanahnya masih dihuni oleh ratusan rumah liar saat itu ;

- 6 Bahwa kesimpulannya adalah Para Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk kepentingan dan keuntungannya sendiri saja sebaliknya mengabaikan kepentingan Tergugat VIII ;
- 7 Bahwa Tergugat VIII dengan tegas menolak dalilnya Para Penggugat pada angka 17, 18 dan 19 karena Tergugat VIII membeli tanah SHM No. 145 (berikut 8 tanah SHM lainnya), berdasarkan lelang umum dan berdasarkan eksekusi pengosongan oleh karena itu bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;
8. Bahwa berdasarkan pengumuman dari harian nasional Media Indonesia tertanggal 22 Nopember 2011 oleh Pemuat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang (incasu Tergugat VII dalam perkara ini) diberitakan secara luas mengenai rencana penjualan lelang terhadap :
 - (1). Sembilan (9) bidang tanah dalam satu hamparan terdiri dari 9 (sembilan) Sertifikat Hak Milik masing-masing yaitu SHM No. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 dan 148/Kelurahan Kedaung Wetan, luas keseluruhan 44.485 m², seluruhnya tercatat atas nama Safrulah Hadi Saleh, terletak di Jl. Iskandar Muda, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper (sekarang Kecamatan Neglasari), Kota Tangerang, Banten ;
 - (2). Tiga (3) bidang tanah bersertipikat SHM No. 466, 727 dan 728 luas keseluruhan 9.355 m², terletak di Jl. G. Subroto KM 2,5 Kelurahan Cimone, Kecamatan Tangerang (sekarang Kecamatan Karawaci), Propinsi Banten ;
 - (3). Tiga (3) bidang tanah bersertipikat SHM No. 940, 941 dan 4038 luas keseluruhan 35.955 m², terletak di Jl. Pasar Kemis No. 9, Kelurahan Gembor, Kecamatan Jatiuwung (sekarang Kecamatan Periuk), Tangerang, Banten ;
9. Bahwa terhadap isi pengumuman penjualan lelang tersebut Tergugat VIII berminat membeli. Kemudian minat itu dibuktikan dengan cara menyetorkan uang jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 28 Nopember 2011 terhadap rekening yang ditunjuk oleh Terlawan VII sebesar Rp 11.921.000.000,- (sebelas milyar sembilan ratus dua puluh satu juta rupiah) ;

10. Bahwa sebelum memutuskan mengikuti proses lelang, untuk memenuhi prinsip kehati-hatian maka Tergugat VIII mencari tahu mengenai data pendukung obyek yang hendak dijual lelang umum tersebut. Berdasarkan data yang ditunjukkan oleh Tergugat VII salah satunya yaitu berupa Surat Keterangan Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 2416/Ket-36.71/V/2011 tanggal 12 Mei 2011 s/d 2424/Ket-36.71/V/2011 tanggal 12 Mei 2011, meyakinkan Tergugat VIII bahwa tanah haknya berdasarkan sertifikat sah dan benar menurut hukum ;

11. Bahwa berdasarkan pelaksanaan lelang oleh Tergugat VII yang diselenggarakan pada hari Selasa, 29 Nopember 2011, bertempat penyelenggaraan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang, Jl. Daan Mogot Km 21,5 Kompleks Ruko Arcadia Blok B-17, Batuceper, Tangerang, dengan harga penawaran sebesar Rp 14.907.475.000,- (empat belas milyar sembilan ratus tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) Tergugat VIII telah ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap barang-barang yang dilelang meliputi :

- Sembilan (9) bidang tanah dalam satu hamparan terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 dan 148 luas keseluruhan 44.485 m², terletak di Jl. Iskandar Muda, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper (sekarang kecamatan Neglasari), Kota Tangerang, Propinsi Banten, dst..... ;

12. Bahwa sebagai tindak lanjut dari penetapan pemenang lelang, maka pada tanggal 03 Desember 2011 Tergugat VIII melakukan pelunasan harga pokok lelang ditambah dengan Bea Lelang Pembeli sebesar Rp 15.056.549.750,- dengan rincian yaitu :

Pokok	: Rp 14.907.475.000,- ;
Bea Lelang (Pembeli)	: <u>Rp 149.074.750,-</u> ; Rp 15.056.549.750,-
Keterangan	: Pembayaran hasil lelang atas permintaan Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Pejabat Lelang Novy Adji Widjayanti - NIP 197903042002122001, Risalah Lelang Nomor 247/2001 tanggal 29 Nopember 2011, berupa :



1. Sembilan (9) bidang tanah dalam satu hamparan terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 dan 148 luas keseluruhan 44.485 m², terletak di Jl. Iskandar Muda, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper (sekarang Kecamatan Neglasari), Kota Tangerang, Propinsi Banten.
2. dst.
3. dst.
13. Bahwa menurut Risalah Lelang No. 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 Tergugat VIII telah ditetapkan sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147 dan 148 termasuk No. 145/Kedaung Wetan. Akan tetapi secara de facto masih belum biasa menguasai karena pada lokasinya terdapat ratusan rumah penduduk yang menghuni tanpa hak dan penghuniannya sudah berlangsung sejak puluhan tahun sebelumnya ;
14. Bahwa terhadap penghunian tanpa hak oleh ratusan rumah, secara bertahap oleh Tergugat VIII dapat dinegosiasi agar bersedia pindah sehingga secara berangsur-angsur para penghuni bersedia pindah secara sukarela dengan imbalan kerugian bangunan dan ongkos angkut barang ;
15. Bahwa khusus terhadap Para Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan negosiasi tetapi tetap tidak bersedia pindah dari lokasi milik Tergugat VIII karena selalu saja dihalang-halangi meski sudah dilakukan dengan secara baik-baik. Untuk itu tiada upaya lainnya selain memohon pelaksanaan eksekusi pengosongan ke Ketua Pengadilan Negeri Tangerang vide surat permohonan tertanggal 06 Maret 2013 ;
16. Bahwa terhadap permohonan eksekusi pengosongan oleh Tergugat VIII, maka Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dengan segala wewenang yang melekat pada beliau secara berturut-turut telah menerbitkan penetapan yaitu :
 - a. Penetapan No. 16/Pen.Eks/2013/PN.Tng, tertanggal 22 Maret 2013, isinya agar supaya melakukan panggilan kepada Termohon Eksekusi I s/d Termohon Eksekusi X (incasu Penggugat I s/d IX dan Tergugat I dalam perkara ini) supaya menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Kamis, tanggal 04 April 2013 guna diberi teguran supaya dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran mengosongkan dan menyerahkan lahan kepada Pemohon Eksekusi (incasu Tergugat VIII dalam



perkara ini). Dan pada hari yang telah ditentukan yaitu Kamis, tanggal 04 April 2013 telah dilakukan peneguran kepada Termohon I s/d Termohon X supaya dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran mengosongkan dan menyerahkan lahan kepada Pemohon Eksekusi. Tetapi Termohon Eksekusi I s/d Termohon Eksekusi X tidak mengindahkan peneguran.

- b. Penetapan No. 16/Pen.Eks/2013/PN.Tng, tertanggal 25 April 2013, isinya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tangerang atau jika berhalangan dapat diganti wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat seperti yang dimaksud oleh Pasal 197 HIR untuk melakukan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap sembilan (9) bidang tanah dalam satu hamparan terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 dan 148 luas keseluruhan 44.485 m², terletak di Jl. Iskandar Muda, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper (sekarang kecamatan Neglasari), Kota Tangerang, Propinsi Banten. Selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2013 Sdr. Soelarno selaku Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, dengan dibantu aparat yang berwenang telah melakukan eksekusi pengosongan dan penyerahan vide Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor: 16/BA/Pen/Eks/2013/PN.Tng, hari Kamis, tanggal 20 Juni 2013 ;
17. Bahwa subyek hukum dapat diklasifikasi melakukan perbuatan melawan hukum terhadap subyek hukum lainnya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dalam hal syarat-syarat atau unsur-unsurnya telah dipenuhi adalah :
 - a. Harus ada perbuatan ;
 - b. Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;
 - c. Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut ;
 - d. Harus ada kesalahan ;
 - e. Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.
18. Bahwa conform dalam hukum dikenal adagium pemenang lelang yang beritikad baik harus dilindungi vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4039 K/Pdt/2001 tertanggal 31 Januari 2002, menyatakan, “Oleh karena pelelangan atas obyek sengketa adalah sah, maka Pemenang Lelang harus dilindungi dan dilepaskan dari tanggungjawab atas tuntutan Penggugat/Pelawan tersebut” ;



- b Putusan Mahkamah Agung RI No.1823 K/Pdt/2004 tertanggal 28 Juli 2005, menyatakan, “Pengoperan dan pengesahan hak atas rumah dan tanah sengketa telah dilakukan di hadapan notaris, maka pengoperan dan penyerahan hak yang demikian telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga pengoperan dan penyerahan hak tersebut adalah sah” ;
19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang terurai di atas maka tidak satupun perbuatan melawan hukum oleh Tergugat VIII sehubungan dengan perolehan, penguasaan dan pemanfaatan terhadap obyek sengketa. Oleh karena itu gugatan dalam perkara ini khusus petitum agar menyatakan batal lelang dan pengosongan tidak ada dasarnya sama sekali sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

II DALAM REKONPENSI - DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa menjadi satu kesatuan dengan gugatan ini, Tergugat VIII menggugat balik (Gugatan Rekonsensi) sehingga untuk selanjutnya kedudukan pihak-pihak menjadi :
- a Tergugat VIII untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi dan disingkat Penggugat ;
 - b Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi disingkat Tergugat ;
 - c Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut Para Turut Tergugat Rekonsensi disingkat Para Turut Tergugat ;
- 2 Bahwa Penggugat memohon agar seluruh dalil yang termuat pada Bagian Konpensi secara mutatis mutandis dianggap terulang kembali seluruhnya pada Bagian Rekonsensi ini karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
- 3 Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah terhadap sebidang tanah hamparan yang terdiri dari 9 (sembilan) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 dan 148 luas keseluruhan 44.485 m², terletak di Jl. Iskandar Muda, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batu Ceper (sekarang kecamatan Neglasari), Kota Tangerang, Propinsi Banten. Perolehan Penggugat berdasarkan pelelangan umum sesuai bukti Risalah Lelang No. 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 ;
- 4 Bahwa Pasal 579 BW menetapkan, “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan undang-undang dan peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan



yang berhak menetapkan dan tidak mengganggu hak-hak orang lain yang kesemuanya itu tidak mengurangi hak untuk mencabut demi kepentingan umum berdasarkan atas suatu undang-undang disertai dengan ganti rugi". Artinya, sejak dikuasainya berdasarkan hak milik maka Tergugat VIII diberi wewenang untuk memanfaatkan secara tenteram dan untuk mempertahankan hak terhadap siapapun yang mengganggu ketentramannya dalam memiliki, menguasai dan memanfaatkannya ;

5 Bahwa berdasarkan ketentuan di atas dihubungkan dengan gugatan dalam perkara ini faktanya Para Tergugat selalu saja mengganggu Penggugat dalam memanfaatkan tanah miliknya yaitu tanah SHM No. 145, yaitu sejak Para Tergugat mengajukan perkara No. 336/Pdt.Plw/ 2013/PN.Tng dan No. 318/Pdt.G/2014/PN.Tng ;

6 Bahwa merujuk kembali dalilnya pada Bagian Kompensi angka 15 dan dalil Bagian Rekompensi angka 4 terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga beralasan kiranya Penggugat menuntut sejumlah kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada Para Tergugat sebagai akibat dari perbuatannya yang tanpa hak menguasai tanah milik Penggugat menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menyebabkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata berbunyi, "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau karena kurang hati-hatinya" ;

7 Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang telah diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat rinciannya adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Berupa keuntungan yang diharapkan dari ekspansi usaha tetapi gagal karena gugatan-gugatan oleh Para Tergugat sejak 13 Juni 2013, yang untuk setiap tahun kerugian dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Berupa terkurasnya tenaga, pikiran dan waktu yang berkepanjangan guna menghadapi masalah ini dengan nilai kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya dalam



jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

8. Bahwa Gugatan Rekonsensi dalam perkara ini beralasan menurut hukum dan mendasarkan pada alat-alat bukti yang sah dan benar, sehingga mohon untuk dikabulkan seluruhnya. Selanjutnya alat bukti kepemilikan oleh Penggugat memenuhi klasifikasi alat bukti yang autentik yang tidak terbantahkan sehingga memenuhi ketentuan hukum tentang putusan serta merta vide Pasal 180 HIR, sangat beralasan kiranya manakala Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan dengan amar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum yang berupa perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;
9. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan autentik oleh karena itu beralasan untuk dikabulkan seluruhnya.

III. TUNTUTAN TERGUGAT VIII/PENGGUGAT REKONPENSİ :

A DALAM KONPENSİ :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX dan Penggugat X, untuk seluruhnya ;
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat I, penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX dan Penggugat X ;

B DALAM REKONPENSİ :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini ;
- 3 Menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03-05-1995 seluas 14.885 m², tercatat atas nama Safrullah hadi Saleh terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari (dahulu Kecamatan Batu Ceper), Kota Tangerang, adalah hak milik Penggugat ;
- 4 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03-05-1995 seluas 14.885 m², tercatat atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Safrullah Hadi Saleh terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari (dahulu Kecamatan Batu Ceper), Kota Tangerang, sah dan memiliki kekuatan berlaku mengikat ;

- 5 Menyatakan Risalah Lelang No. 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 oleh Pejabat Lelang Novi Adji Widjajanti pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang, sah dan memiliki kekuatan berlaku mengikat ;
- 6 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap tahun sejak tanggal 18 Juni 2013 ;
- 7 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- 8 Menjatuhkan putusan dengan amar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum yang berupa perlawanan dan/atau bantahan (*verzet*), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
- 9 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X membayar seluruh biaya perkara ;

A t a u :

manakala Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar menurut hukum (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari para Tergugat, para Penggugat mengajukan Replik tanggal 7 Januari 2015 dan atas Replik tersebut, Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VII, mengajukan Duplik masing-masing tanggal 14 Januari 2015, dan Tergugat VI dan Tergugat VIII menyerahkan Duplik tanggal 21 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 318/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 27 Agustus 2015, yang diktum selengkapnya adalah berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

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

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat VII seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan bahwa obyek perkara yaitu sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, yang dahulunya dikenal dengan Kp. Kedaung RT.001/02, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batuceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam buku C Kelurahan Kedaung Wetan No. 353 persil 52.S.III/30, dengan batas-batas :
Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatas dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;
Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;
Barat : Tanah milik H. Duloh dan Maseli ;
adalah milik Para Penggugat/ para ahli waris yang diperoleh sebagai harta peninggalan dari (alm.) H. Isim bin Saimin/Duloh ;
- 3 Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;
- 4 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 42/Kedaung Wetan berikut Gambar Situasi Nomor: 589/1980 tanggal 25 Maret 1980 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 5 Menyatakan Hibah sebagaimana dalam Akta Hibah tanggal 17 April 1995 No. 594.4/180/IV/BTC/1995 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 6 Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 145/Kedaung Wetan dan Gambar Situasi Nomor: 1685/1995 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Menyatakan pembelian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 145/ Kedaung Wetan atas obyek perkara melalui lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor: 247/2011 tanggal 29 November 2011 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 8 Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 16/Pen.Eks/ 2013/ PN.Tng tanggal 25 April 2013 Yo. Berita Acara Pengosongan dan Penyerahan No: 16/BA/Pen/Eks/2013/PN.Tng., tanggal 20 Juni 2013 khusus terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 145 atas obyek perkara tidak memiliki kekuatan hukum ;
- 9 Menghukum Tergugat VIII untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek perkara, yakni sebidang tanah hak milik adat yang terletak sekarang dikenal dengan Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, yang dahulu dikenal dengan Kp. Kedaung RT.001/02, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Batuceper, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang atau dengan nama lain, Kp. Kedaung, Desa Kedaung, Kec. Batuceper, Kabupaten Tangerang, seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Buku C kelurahan Kedaung Wetan No.353 persil 52.S.III/30 , dengan batas-batas :
Utara : Tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Mitjing Djaesin ;
Timur : Jl. AMD Manunggal X, dahulu berbatasan dengan tanah milik Safrullah Hadi Saleh, dari Joe Silinggar, dari Nasian bin Raiin ;
Selatan : Jl. Desa, dahulu berbatasan dengan tanah milik Thio Tjeng Djin ;
Barat : Tanah milik H. Duloh dan Maseli ;
kepada Para Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

10. Menolak gugatan para Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/ Tergugat VIII Konpensi seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN DALAM REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat VIII Konpensi/ Penggugat Rekonsensi dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 9.691.000,- (sembilan juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 September 2015 dan 6 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Tergugat VIII dan Kuasa Hukum Tergugat VII menyatakan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 318/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 27 Agustus 2015, dan selanjutnya permohonan banding Pembanding I tersebut telah diberitahukan secara patut kepada: Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2015; Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII, masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2015. Kemudian permohonan banding Pembanding II tersebut telah diberitahukan secara patut kepada: Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat dan Tergugat I,II,III,IV,V,VI, masing-masing pada tanggal 16 Oktober 2015; dan kepada Kuasa Hukum Tergugat VII pada tanggal 23 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 16 Maret 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada hari dan tanggal itu juga; demikian juga dengan Kuasa Hukum Pembanding II/ Tergugat VII telah mengajukan memori bandingnya tertanggal November 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 4 Februari 2016. Memori banding Pembanding I tersebut telah diserahkan secara patut kepada: Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 Maret 2016, Tergugat II, III, IV,V,VI,VII, masing-masing pada tanggal 24 Maret 2016. Kemudian Memori banding Pembanding II tersebut telah diserahkan secara patut kepada: Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII pada tanggal 22 Maret 2016, para Terbanding/para Penggugat pada tanggal 24 Februari 2016, Tergugat I pada tanggal 17 Februari 2016, Tergugat II,III pada tanggal 16 Februari 2016, dan Tergugat V,VI,VII, masing-masing pada tanggal 15 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding/ Penggugat menjawab dan menanggapi dengan mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 13 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 16 Mei 2016 telah diserahkan secara patut kepada: Tergugat II,III,IV,V masing-masing pada tanggal 28 Maret 2016; Tergugat VII pada tanggal 24 Maret 2016; Tergugat IV,V masing-masing pada tanggal 19 Mei 2016; kuasa hukum Tergugat VIII pada tanggal 30 Mei 2016.Tergugat II,III,VI,VII masing-masing pada tanggal 20 Mei 2016; Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2016,

Menimbang, bahwa sesuai surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada: Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat pada tanggal 25 Januari 2016; Kuasa Hukum Pembanding I/ Tergugat VIII pada tanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2016; Kuasa Hukum Pembanding II/ Tergugat VII, Tergugat I,II,III,IV,V,VI masing-masing pada tanggal 29 Januari 2016 telah diberi kesempatan waktu yang cukup selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, sebelum berkas perkara banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII dan Kuasa Hukum Pembanding II/Tergugat VII telah memenuhi tenggang waktu, dan tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding a quo secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII dalam memori bandingnya tanggal 16 Maret 2016, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding I memperoleh obyek sengketa atas dasar pelaksanaan lelang umum oleh KPKNL Tangerang/ Pembanding II oleh karenanya termasuk klasifikasi pembeli yang beritikad baik sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum ;
- Bahwa perbuatan yang didalilkan melanggar hukum merupakan akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga bilamana quad non terjadi kerugian yang dialami oleh para Terbanding/para Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum para Terbanding/para Penggugat hanya diperkenankan melakukan tuntutan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas bukan kepada Pembanding I selaku pembeli lelang yang beretikad baik ;
- Bahwa judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang yang memutus batal pembelian tanah SHM No. 145/Kedaung Wetan atas obyek perakra melalui lelang umum sebagaimana dalam risalah lelang No. 247/2011 tanggal 29 November 2012 batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum, merupakan putusan yang melanggar asas kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding I adalah pemilik sah obyek sengketa berdasarkan risalah lelang No. 247/2011 tanggal 29 November 2012 dan merupakan pemilik sah tanah SHM No. 140 s/d 148 luas keseluruhan 44.485 meter persegi, terletak di Jl. Iskandar Muda, Kota Tangerang, Provinsi Banten ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding II/Tergugat VII dalam memori bandingnya tanggal November 2015, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusan eksepsinya sebagaimana tertuang pada halaman 78 alinea 3 putusan a quo telah sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum ;
- Bahwa putusan judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang dalam pokok perkara sebagaimana tertuang pada halaman 94-95 sangatlah keliru dan salah menerapkan hukum ;
- Bahwa Pembanding II sangat keberatan terhadap putusan judex facti/ Pengadilan Negeri Tangerang yang hanya mempertimbangkan bukti-bukti para Terbanding/para Penggugat dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I,II ;
- Bahwa Pembanding II sangat keberatan atas pertimbangan hukum putusan judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 92 alinea I serta diktum putusan 4 yang menyatakan SHM No. 42/Kedaung Wetan, GS No. 589/1980 tanggal 25 Maret 1980 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum dan diktum No. 6 yang menyatakan SHM No. 145/Kedaung Wetan, GS No. 1685/1995 adalah batal, tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- Bahwa Pembanding II sangat keberatan atas pertimbangan hukum putusan judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 92 alinea 2, pertimbangan tersebut sangatlah keliru dan salah menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa atas kedua memori banding tersebut di atas, Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding, masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 13 Mei 2016, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara perdata No. 318/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 27 Agustus 2015 sudah tepat dan benar pertimbangan hukumnya baik dalam Konpensi pada diktum putusan Provisi dan putusan Eksepsi, Dalam Pokok Perkara, Dalam Rekonpensi dan Dalam Konpensi dan Rekonpensi ;
- Bahwa oleh karena pertimbangan hukum judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara perdata No. 318/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 27 Agustus 2015 sudah tepat dan benar pertimbangan hukumnya baik dalam Konpensi pada diktum putusan Provisi dan putusan Eksepsi, Dalam Pokok Perkara, Dalam Rekonpensi dan Dalam Konpensi dan Rekonpensi, maka putusan a quo beralasan hukum untuk tetap dikuatkan pada pemeriksaan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan cermat dan seksama: berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 318/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 27 Agustus 2015, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII tanggal 16 Maret 2016 dan dari Kuasa Hukum Pembanding II/Tergugat VII tanggal November 2015 dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 13 Mei 2016 sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam provisi telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya dalam provisi, sehingga putusan dalam provisi tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VII telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya dalam Eksepsi, sehingga putusan dalam Eksepsi tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo yang menjadi pokok sengketanya adalah tanah obyek perkara seluas 16.501 m² (enam belas ribu lima ratus satu meter persegi) yang terletak di Jl. AMD Manunggal X, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, yang menurut para Penggugat/ para Terbanding adalah tanah hak milik adat mereka yang merupakan peninggalan alm. H. Isim bin Saimin/Duloh ;

Menimbang, bahwa berdasarkan SHM No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 (bukti T.VII-7, T.VIII-8 h) tanah obyek perkara tersebut yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 (bukti T.VIII-8 h) luasnya adalah 14.885 m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi) ;

Menimbang, bahwa tanah obyek perkara tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 168/Agr/1977 tanggal 17 November 1977 (bukti P-10); pada tanggal 15 Januari 1980 terbit SHM No. 42/ Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 589 tanggal 25 Maret 1980 seluas 14.885 m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat II; kemudian berdasarkan Akte Hibah No. 594.4/180/IV/BTC/1995 tanggal 17 April 1995 (bukti P-17) dihibahkan dari Tergugat II kepada Tergugat III. Oleh Tergugat III tanah obyek perkara dalam SHM No. No. 42/ Desa Kedaung Wetan tersebut diperbaharui dengan SHM No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 (bukti T.VII-7, T.VIII-8 h). Selanjutnya oleh Tergugat tanah obyek perkara sebagaimana tercantum dalam SHM No. 145/Desa Kedaung Wetan dijadikan agunan pinjamannya di ex Bank Arya yang kemudian oleh ex Bank Arya diserahkan sebagai jaminan pembayaran kembali atas kewajiban Bank Arya kepada Negara melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN-bukti T.VII.2, T.VII.3) kemudian dikelola oleh PT. Perusahaan Pengelolaan Aset (bukti T.VII-4) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.VII.5, T.VII-6, T.VII-7, T.VII-8, T.VII-9, Tergugat VII melakukan pelelangan atas tanah obyek perkara pada tanggal 29 Nopember 2011, sebagaimana tercantum dan tersebut dalam bukti T.VII-7, T.VIII-8 h sebagai salah satu obyek lelang pada saat itu dari 9 obyek lelang (bukti T.VII.5) ;

Menimbang, bahwa dari pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat VII tersebut, Tergugat VIII dengan etiket baik membeli tanah tersebut (bukti bukti T.VII-7, T.VIII-8 h) sesuai dengan bukti T.VIII-7 dan bukti T.VIII-6.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.VIII-19, bukti T.VIII-20, bukti T.VIII-21, bukti T.VIII-22, obyek lelang sebagaimana tercantum dalam bukti bukti T.VIII-7, termasuk didalamnya sebagaimana tersebut dalam bukti T.VII-7, T.VIII-8 h telah

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

dieksekusi pengosongan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang kepada Tergugat VIII dan sejak saat itu sampai sekarang ini semua obyek lelang sebagaimana tersebut dalam bukti T.VIII-7 termasuk tanah obyek perkara sebagaimana tersebut dalam bukti T.VII-7, T.VIII-8 h sepenuhnya dikuasai oleh Tergugat VIII ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 1230 K/Pdt/1980 tanggal 29 Maret 1982, menyatakan: “Pembeli yang beretikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”, kaidah hukum ini dipertegas lagi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 4039 K/ Pdt/2001 tanggal 31 Januari 2002, menyatakan: “oleh karena pelelangan atas obyek sengketa adalah sah, maka pemenang lelang harus dilindungi dan dilepaskan dari tanggung jawab atas tuntutan Penggugat” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan pertimbangan tersebut di atas peralihan hak tanah obyek perkara sejak dari Tergugat I sampai ke tangan Tergugat VIII, semuanya telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, fakta hukum ini pula menunjukkan sikap dan etikad baik dari Tergugat VIII serta perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut di atas adalah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak permintaan para Penggugat/para Terbanding sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya Nomor: 2,3,4,5,6,7,8,9 dan 10. Dengan demikian gugatan Konpensasi para Penggugat/para Terbanding ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSASI :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam Konpensasi seperti yang telah diuraikan di atas adalah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa karena perbuatan para Tergugat dalam Rekonpensasi (Tergugat: I s/d X)/para Penggugat dalam Konpensasi melakukan perbuatan untuk memperjuangkan haknya dengan mengajukan gugatan konpensasi kepada Tergugat VIII dalam Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi adalah merupakan perbuatan yang dibenarkan oleh hukum, maka oleh karena itu perbuatan mereka tidak dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga petitum 2 gugatan rekonpensasi Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum bahwa Penggugat dalam Rekonpensasi/ Tergugat VIII dalam Konpensasi memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 seluas 14.885 m², atas nama Safrullah Hadi Saleh yang terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang, adalah melalui penjualan lelang pada tanggal 29 Nopember 2011 (bukti T.VII-1) dan pelelangan tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan usia daripada sertifikat tersebut telah melebihi 5 (lima) tahun, sehingga pemilikan tanah SHM No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 seluas 14.885 m² tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum sebagai milik Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat VIII dalam Kompensi. Dengan demikian petitum: 3 dan 4 dari gugatan Rekonsensi Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pemilikan tanah SHM No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 3 Mei 1995 seluas 14.885 m² tersebut oleh Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat VIII dalam Kompensi adalah melalui lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 247/20112 tanggal 29 Nopember 2011 (bukti T.VII-1) dan pelelangan tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang No. 247/20112 tanggal 29 Nopember 2011 (bukti T.VII-1) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu petitum 5 dari gugatan Rekonsensi Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini Penggugat mengajukan tuntutan kerugian materiil dan immateriil kepada para Tergugat dalam Rekonsensi (Tergugat: I s/ d X)/para Penggugat dalam Kompensi, namun tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti, maka cukup alasan hukum untuk menolak petitum: 6 dan 7 dari gugatan Rekonsensi Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena tidak cukup alasan hukum untuk melaksanakan putusan ini meskipun ada upaya hukum: perlawanan/bantahan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad), sehingga tuntutan hukum dalam petitum 8 dari gugatan Rekonsensi Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka gugatan Rekonsensi Penggugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi dikabulkan sebagian, maka para Tergugat dalam Rekonsensi (Tergugat: I s/d X)/para Penggugat dalam Kompensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut secara singkat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah menanggapi dan menjawab memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII tanggal 16 Maret 2016 dan Kuasa Hukum Pembanding II/Tergugat VII tanggal November 2015 serta kontra

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

memori banding dari Kuasa Hukum para Terbanding/para Penggugat tanggal 10 Maret 2016 dan tanggal 13 Mei 2016 tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 318/Pdt.G/2014/PN. Tng. tanggal 27 Agustus 2015 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo dengan diktum putusan yang selengkapanya sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat/para Terbanding berada di pihak yang kalah, maka para Penggugat/para Terbanding harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada peradilan tingkat pertama dan pada peradilan tingkat banding ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, dan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I/Tergugat VIII dan Kuasa Hukum Pembanding II/Tergugat VII tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 318/Pdt.G/2014/ PN. Tng. tanggal 27 Agustus 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI - SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat VII seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- 1 Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat VIII Konpensi untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03-05-1995 seluas 14.885 m², tercatat atas nama Safrullah hadi Saleh terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Neglasari (dahulu Kecamatan Batu Ceper), Kota Tangerang, adalah hak milik Penggugat ;

- 3 Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 145/Desa Kedaung Wetan, Gambar Situasi No. 1685 tanggal 03-05-1995 seluas 14.885 m2, tercatat atas nama Safrullah Hadi Saleh terletak di Desa Kedaung Wetan, Kecamatan Neglasari (dahulu Kecamatan Batu Ceper), Kota Tangerang, sah dan memiliki kekuatan hukum serta berlaku mengikat ;
- 4 Menyatakan Risalah Lelang No. 247/2011 tanggal 29 Nopember 2011 oleh Pejabat Lelang Novi Adji Widjajanti pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang, sah dan memiliki kekuatan hukum serta berlaku mengikat ;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekompensi/para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada peradilan tingkat pertama dan pada peradilan tingkat banding, yang pada peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari: **Jumat, tanggal 26 Agustus 2016** yang terdiri dari: ABDUL HAMID PATTIRADJA, SH. sebagai Ketua Majelis, AGUS HERDJONO, SH. dan CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH. masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari: **Selasa, tanggal 30 Agustus 2016**, oleh Ketua Majelis dan Hakim-hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh: AIF SAIFUDAULLAH, SH, MH. sebagai Panitera Pengganti, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota : Ketua Majelis,

TTD

1. AGUS HERDJONO, SH.

TTD

ABDUL HAMID PATTIRADJA, SH.

TTD

2. CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH.

Panitera Pengganti,



TTD

AIF SAIFUDAULLAH, SH, MH.

Perincian Biaya Perkara :

1. Materai : Rp. 6.000,-
 2. Biaya Redaksi : Rp. 5.000,-
 3. Biaya Proses : Rp. 139.000,-
- J u m l a h : Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Disclaimer

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