



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 241/PDT/2021/PT.BTN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Mulyadi Bin H. Rodjali, pekerjaan : swasta, jenis kelamin: laki-laki, agama: islam, beralamat di: Jln. Maulana Hasanudin No.6, RT.001 RW.003, Kelurahan Cipondoh Makmur, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: M. Halim Latuconsina, SH., dkk., Advokat dan Konsultan Hukum dari LATUCONSINA & PARTNERS LAW FIRM”, beralamat kantor di Ruko Golden Boulevard Blok Q No. 37 Jalan Pahlawan Seribu, BSD City – Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2021, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I**;

L a w a n :

- 1. Anwar Tandanu**, Alamat: Jln. Walet Elok 2 No.11.A RT.015 RW.006, Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, NIK: 3172057703600004, Agama: Kristen, Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daniel Hutabarat, S.H., M.H, dkk para advokat pada “Law Office DANIEL HUTABARAT & PARTNERS”, beralamat Jalan Kebantenan IV No.10 RT.010 RW.004 Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Februari 2021 sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat** ;
- 2. Negara Republik Indonesia cq Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang**, berkedudukan di Jalan Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Halimatus Sya'diyah, SH., dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2020, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
- 3. PT. Angkasa Pura II Persero**, badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, berkedudukan di Gedung 600 Kantor Cabang Utama Bandara Soekarno Hatta, Tangerang,

Halaman - 1 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PO BOX 1001, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Rustam Efendy Turnip, S.H.,M.H., dkk., para advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "RUSTAM EFENDY & ASSOCIATES" beralamat di *The Premiere Corporation Building 2nd Floor*, Sentra Bisnis Artha Gading A6B No.5-6, Jl. Boulevard Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2020, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi Tersebut

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 241/PDT/2021/PT BTN tanggal 14 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara perdata dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca surat gugatan Penggugat tanggal 17 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Juli 2020 dalam Register Nomor 577/Pdt.G/2020/PN Tng disalin selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Rawa Rengas, Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang, Prov. Banten, seluas 1.351 m², yang batas-batasnya :
Sebelah Utara : Tanah Pengairan
Sebelah Timur : Tanah Ku Siat Ngo (dahulu tanah Sinli) dan tanah Suhadi Sanjaya (dahulu tanah H. Kurdi)
Sebelah Selatan : Tanah H. Kadir (ahli waris sekarang Nisa)
Sebelah Barat : Tanah H. Rohim (ahli waris sekarang Ruslan)
sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat), dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252. (selanjutnya mohon disebut sebagai "tanah sengketa")
2. Bahwa Tergugat II adalah kantor pertanahan pemerintah yang memiliki wewenang di bidang administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik

Halaman - 2 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia ;

3. Bahwa Tergugat III adalah badan hukum perseroan terbatas persero yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia ;
4. Bahwa Tergugat III selaku badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia, yang saat ini membutuhkan tanah untuk perluasan Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta, dan menetapkan seluruh wilayah pada Desa Rawarengas pada Kec. Kosambi, Kabupaten Tangerang terkena pembebasan untuk perluasan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta. Sehingga "*tanah sengketa*" terkena pembebasan tersebut ;
5. Bahwa Tergugat III yang dalam proyek pembebasan tanah untuk perluasan Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta mempunyai wewenang melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) diseluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno Hatta, sebelum dilakukan pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat III selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk perluasan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta tersebut ;
6. Bahwa Tergugat III dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) diseluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno Hatta, melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa dengan menetapkan tanah sengketa dengan nomor bidang 92 ;
7. Bahwa pada saat Tergugat III dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa, Tergugat III telah menemukan fakta bahwa di atas tanah sengketa Sertifikat telah terbit Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat), dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252.
8. Bahwa secara tiba-tiba, Tergugat I mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat III yang intinya menyatakan kalau tanah sengketa merupakan milik Tergugat I selaku ahli waris dari H. RODJALI dan merupakan tanah peninggalan H. RODJALI.
9. Bahwa Tergugat I menyebutkan dasar kepemilikan tanah sengketa tersebut adalah bagian tanah dari tanah seluas 7.474 m² sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya, terletak di RT.003 RW.001 Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab.

Halaman - 3 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Nomor : C Desa 87 Persil Nomor : 21..S.II, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah jalan PU ;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Tanah Rohim ;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah H. Kadir ;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah H.Rodjali ;

10. Bahwa Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat I maupun Tergugat III kalau tanah dalam Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya tersebut berbeda letaknya dengan tanah sengketa. Yakni tanah dalam Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya menjadi bidang nomor 94. Namun Tergugat I dan Tergugat III tidak mengkiraukannya.

11. Bahwa perlu diketahui kalau tanah seluas 7.473 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya tersebut, yang terletak di RT.003 RW.001 Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang Nomor : C Desa 87 Persil Nomor : 21..S.II tersebut telah dijual kepada pihak yang bernama LIAN KIE, dengan bukti Akta Jual Beli sebagai berikut :

- Tanah seluas 2.404 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
- Tanah seluas 1.317 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.585/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
- Tanah seluas 2.328 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.578/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;

12. Bahwa dalam 3 (ketiga) akta jual beli tersebut (*vide* Akta Jual Beli No.584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si, Akta Jual Beli No.585/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si, dan Akta Jual Beli No.578/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si), Penggugat telah membubuhkan tandatangan pernyataan persetujuan ahli waris dalam jual beli tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sebelum adanya perluasan Runway III Bandara Soekarno Hatta oleh Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat I tidak pernah melakukan klaim kepada Penggugat terkait *tanah sengketa*. Dari tahun 2014, Penggugat menggunakan *tanah sengketa* dengan menanam tumbuhan pangan tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat I. Namun tiba-tiba saat ada perluasan Runway III Bandara Soekarno Hatta Tergugat I melakukan pemblokiran / klaim kepada Tergugat II ;
14. Bahwa oleh karena adanya klaim dan pemblokiran terkait *tanah sengketa* dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut, maka Tergugat II tidak dapat menetapkan siapa pemilik tanah sebenarnya terhadap *tanah sengketa* tersebut. Sehingga Penggugat tidak dapat menerima pembayaran ganti rugi pembebasan *tanah sengketa* dari Tergugat III ;
15. Bahwa Tergugat III akhirnya memohonkan konsinyasi uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang dititipkan Tergugat III ke PN Tangerang, dengan Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng., dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) ;
16. Bahwa pernyataan keberatan Tergugat I terhadap tanah sengketa tersebut adalah tidak berdasarkan hukum. Tergugat I melakukan perbuatan tersebut hanya akal-akalan saja yang bertujuan untuk mencari keuntungan semata. Sehingga Penggugat tidak dapat menerima pembayaran ganti rugi pembebasan *tanah sengketa* dari Tergugat III dan merugikan pihak Penggugat selaku pemilik sah pemegang Sertifikat Hak Milik : 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat), dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252. Sehingga jelas-jelas perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) karena telah mengklaim tanah hak milik Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas dan berakibat merugikan Penggugat.
17. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik atas *tanah sengketa* yang dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang otentik dan kuat di pengadilan, maka selayaknya uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang sudah dititipkan Tergugat III ke Pengadilan Negeri Tangerang melalui Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor : 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat

Halaman - 5 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah)
dibayarkan kepada Penggugat;

18. Bahwa perbuatan Tergugat I yakni mengklaim kepemilikan "*tanah sengketa*" kepada Tergugat II dan keberatan atas hasil ukur BPN (Tergugat II) untuk perluasan bandara soetta di desa Rawa Rengas Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang, tanpa dapat memperlihatkan serta tanpa dapat membuktikan dasar kepemilikan terhadap "*tanah sengketa*" dan hanya menyatakan dasar kepemilikan Tergugat I terhadap "*tanah sengketa*" adalah Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya yang sebenarnya adalah "*bukan tanah sengketa*", sehingga objek tanah yang diklaim oleh Tergugat I adalah Tanah Yang Berbeda atau Tergugat I Salah Objek Tanah. Sehingga perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*). Mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial karena atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat tidak dapat menerima pembayaran ganti kerugian dari Tergugat III dalam proses pembebasan tanah perluasan bandara soekarno hatta tersebut ;

Kerugian Materiil tersebut yakni : karena Penggugat menjadi sakit-sakitan karena memikirkan permasalahan ini sehingga harus membayar pengobatan sehingga total kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Kerugian Immaterial tersebut yakni kerugian Penggugat karena beban pikiran, waktu, hilangnya kesempatan mencari nafkah karena harus mengurus perkara aquo dan nama baik, maka kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)

Sehingga total kerugian materiil dan kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat seluruhnya berjumlah :

= Rp. 300.000.000,- + Rp.1.000.000.000,-

= Rp.1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)

19. Bahwa gugatan *aquo* ini didasarkan atas Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi : "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".

Dari unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan Tergugat I telah jelas merupakan perbuatan melawan hukum :

- a. Adanya Perbuatan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Tergugat I yakni mengklaim kepemilikan "*tanah sengketa*" kepada Tergugat II dan keberatan atas hasil ukur BPN (Tergugat II) untuk perluasan bandara Soekarno Hatta di desa Rawa Rengas Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang, tanpa dapat membuktikan dasar kepemilikan terhadap "*tanah sengketa*" dan hanya menyatakan dasar kepemilikan Tergugat I terhadap "*tanah sengketa*" adalah Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya yang sebenarnya adalah "*bukan tanah sengketa*" dan *tanah tersebut telah dijual*, sehingga objek tanah yang diklaim oleh Tergugat I adalah Tanah Yang Berbeda;

b. Perbuatan yang dilakukan Melanggar Hukum :

Perbuatan Tergugat I tersebut yakni mengklaim kepemilikan *tanah sengketa* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya yang sebenarnya adalah "*bukan tanah sengketa*" dan *tanah tersebut telah dijual*, sehingga objek tanah yang diklaim oleh Tergugat I adalah Tanah Yang Berbeda sehingga melanggar hak-hak kepemilikan atas tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*)

c. Menimbulkan Kerugian :

Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial karena Penggugat jadi tidak dapat mendapatkan haknya dalam proses pembebasan tanah oleh Tergugat III sebesar Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah). Kerugian yang diderita Para Penggugat selain itu yakni Penggugat menjadi sakit-sakitan karena memikirkan permasalahan ini sehingga harus membayar pengobatan sehingga total kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) serta Kerugian Immaterial yakni kerugian Penggugat karena beban pikiran, waktu, hilangnya kesempatan mencari nafkah karena harus mengurus perakara aquo dan nama baik, maka kerugian immaterial yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)

d. Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum tersebut Berhubungan Langsung dengan Kerugian Yang Ditimbulkan.

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut, memiliki hubungan langsung dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Yang mana atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat mengalami kerugian baik

Halaman - 7 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil maupun immaterial karena mengklaim kepemilikan Penggugat tanpa bukti-bukti yang benar dan salah objek.

20. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dapat dijalankan oleh Tergugat I, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili perkara ini memberikan putusan menghukum Tergugat I agar taat dan tunduk pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili perkara ini dan setiap keterlambatan melaksanakan putusan tersebut dikenakan denda (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) / hari sejak adanya putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang ;
21. Bahwa karena dasar dan alasan dari gugatan yang diajukan Penggugat berdasarkan hukum serta bukti-bukti berlaku mengikat, sempurna dan menentukan sebagaimana diatur di dalam Pasal 191 Rbg/180 HIR, maka atas dasar dimaksud sangatlah tepat dan patut bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorad*).
22. Bahwa sebagaimana dalil-dalil tersebut di atas, layak secara hukum kalau seluruh gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dan membebankan segala biaya perkara ini di Pengadilan Negeri Tangerang kepada Tergugat I.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas seluas 1.351 m², sebagaimana Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252 terletak di Jalan Raya Rawa Rengas, Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang, Prov. Banten, yang batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah Pengairan

Sebelah Timur : Tanah Ku Siat Ngo (dahulu tanah Sinli) dan tanah Suhadi Sanjaya (dahulu tanah H. Kurdi)

Halaman - 8 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah H. Kadir (ahli waris sekarang Nisa)

Sebelah Barat : Tanah H. Rohim (ahli waris sekarang Ruslan)

dengan bidang nomor 92 adalah milik Penggugat.

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang sudah dititipkan Tergugat III sebagaimana Penetapan Konsignasi PN. Tangerang Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) dibayarkan kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga total sebesar Rp1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I agar taat dan tunduk pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini dan setiap keterlambatan melaksanakan putusan tersebut dikenakan denda (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) / hari sejak adanya putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya verzet, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorad*);
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara.

ATAU, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dari apa yang dimohonkan dalam perkara ini, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca, atas gugatan Penggugat tersebut, Jawaban Tergugat I disalin sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Sengketa Kepemilikan Tanah dan Uang Konsinyasi
Bahwa bila diamati secara cermat ternyata gugatan Penggugat mengandung cacat formil, dimana dalam gugatan Penggugat telah menggabungkan 3 (tiga)) objek gugatan yang berbeda dan para pihak yang terlibat berbeda dalam perkara a quo, yang seharusnya digugat secara tersendiri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun ketiga Objek gugatan yang berbeda dalam dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1.1. Dalam Petitum angka 2, dan dalil posita angka 1 s.d angka 14, pada pokoknya yang menjadi objek sengketa adalah: "Sengketa Kepemilikan Tanah".

Para Pihak: Anwar Tandanu, H. Mulyadi, BPN Kab Tangerang, Lian Kie, PPATS Camat Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si.

1.2. Dalam Petitum angka 3 dan Petitum angka 5, serta dalil angka 18 s/d 20 pada pokoknya yang menjadi objek sengketa adalah: "Perbuatan Melawan Hukum".

Para Pihak: Anwar Tandanu, H. Mulyadi, dan BPN kab. Tangerang.

1.3. Dalam Petitum angka 4, dan dalil angka 14 s/d angka 15 serta posita angka 17, pada pokoknya yang menjadi objek sengketa adalah: "Sengketa Hak Kepemilikan Konsinyasi Para Pihak: Anwar Tandanu, H. Mulyadi, PT. Angkasa Pura II, dan BPN Kab. Tangerang.

2. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan penggabungan "Sengketa Kepemilikan Tanah" (tuntutan mengenai *Eigendom*) dan "Sengketa Pengambilan Uang Konsinyasi" (tuntutan mengenai *Bezit*), yang digabungkan dalam satu gugatan dengan "Perbuatan Melawan Hukum" mengenai Tergugat I mengajukan klaim kepemilikan tanah kepada Tergugat II dan Tergugat III atas tanah milik Tergugat I yang menjadi area lokasi Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta, adalah merupakan 3 (tiga) hal yang berbeda objek hukumnya, tidak ditemukan adanya koneksitas yang erat (*innerlijke samenhang*) di antara ketiga hal tersebut, oleh karenanya penggabungan yang demikian itu kedalam satu gugatan atau tuntutan tidak diperbolehkan;

3. Bahwa mengenai uang ganti kerugian (Konsinyasi) diatur tersendiri dalam ketentuan perundang undangan, yaitu:

a) Pasal 42 ayat (1) Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa: "*Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat*".

b) Pasal 42 ayat (2) Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa: *Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:*

- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 4. menjadi jaminan di bank
- c) Pasal 43 Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa: *Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;*
4. Bahwa, sejatinya menurut ketentuan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007, telah diatur hal larangan penggabungan tuntutan bezit dengan tuntutan "eigendom", antara lain sebagai berikut: "*Tuntutan tentang "bezit" tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan "eigendom" dalam satu gugatan (Pasal 103 RV)*"
5. Bahwa, dimana ketentuan Pasal 103 R.V (Reglemen Op De Rectverordering, Staatsblad 12847 No.52 junto 1849 No.63), berbunyi: "*Tuntutan mengenai hak menguasai (bezit) dan mengenai hak milik (petitor) tidak dapat dilakukan bersama*".
6. Bahwa oleh karena dilarang penggabungan gugatan tuntutan bezit dan tuntutan eigendom, lagi pula belum ada yang putusan pengadilan yang berkekuatan tetap yang menyatakan dalam hal apa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan telah nyata terbukti bahwa ketiga hal yang menjadi objek hukum tersebut digabungkan oleh Penggugat kedalam satu gugatan atau tuntutan dalam perkara a quo tidak dapat dibenarkan menurut tata tertib hukum acara perdata, dimana gugatan atau permohonan hanya berlaku untuk satu perbuatan hukum. Oleh dan karena itu gugatan yang demikian tidak dibenarkan dalam

Halaman - 11 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Acara Perdata, maka sudah sepatut dan sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

A. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

1. Bahwa Penggugat telah mendalilkan adanya peristiwa transaksi jual beli harta peninggalan Alm. H. Rojali berupa sebidang tanah Akta Jual Beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 yang melibatkan :

- Pihak LIAN KIE selaku Pembeli
- Pihak Penjual
- PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si

sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 11 halaman 4, pada pokoknya Penggugat mendalilkan:

“bahwa perlu diketahui tanah seluas 7.473 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 dihadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya tersebut, yang terletak di RT.003 RW.001 Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang Nomor C Desa 87 Persil Nomor: 21.S.II tersebut telah dijual kepada pihak yang bernama LIAN KIE, dengan bukti Akta Jual Beli sebagai berikut:

- Tanah seluas 2.404 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
- Tanah seluas 1.317 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.585/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
- Tanah seluas 2.328 m² kepada LIAN KIE berdasarkan Akta Jual Beli No.578/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;“

Seharusnya pihak LIAN KIE selaku Pembeli, pihak PENJUAL, dan pihak Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si selaku PPATS Kab. Tangerang diikut sertakan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

1.1. Bahwa dengan tidak diikut sertakan atau setidaknya dengan tidak ditariknya pihak-pihak dalam perkara a quo, yakni:

- LIAN KIE selaku Pembeli
- Penjual
- PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si

maka. untuk mengungkap seterang-terangnya secara formil maupun materiel dalam perkara aquo menjadi terhalang sehingga gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi cacat formil karena kurang pihak, dan gugatan demikian sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima.

1.2. Bahwa, sesuai tertib Hukum Acara Perdata, doktrin serta praktek peradilan, maka tuntutan hukum berupa gugatan atau permohonan menurut Hukum Acara Perdata mesti berdasarkan uraian yang jelas tentang peristiwa hukum (hubungan hukum para pihak yang terlibat) dan fakta hukumnya, bukan semata-mata berdasarkan atas nama hak Penggugat dalam menentukan siap-siapa yang akan ditarik sebagai pihak tergugat dan/atau turut tergugat, belaka, lantas boleh mengabaikan pihak atau para pihak yang terlibat dalam suatu peristiwa hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

1.3. Bahwa berdasarkan argumentasi diatas, maka sesuai:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan: *"bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat"*, dan
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566 K/ Pdt/1983 yang menyatakan: *"gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium"*.

Berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil dan argumentasi diatas, cukup ber alasan eksepsi dalam Jawaban Tergugat I dapat diterima, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili *a quo* agar kiranya tidak ragu lagi untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa uraian "Dalam Eksepsi" diatas mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian tak terpisahkan dari dalam "Pokok Perkara" ini ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa guna menanggapi dalil-dalil Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I sampaikan kronologis permasalahannya sekaligus sanggahan-sanggahan sebagai berikut:

3.1 Bahwa sekira tahun 2016 Tergugat I mengetahui adanya kegiatan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, untuk pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta, oleh karenanya Tergugat I mencari tahu informasi mengenai kegiatan Pengadaan tanah tersebut. Yang kemudian diketahui oleh Tergugat I bahwa yang menjadi lokasi Pengadaan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta tersebut berlokasi di Desa Rawa Rengas Kabupaten Tangerang.

3.2 Bahwa setelah Tergugat I mengetahui adanya kegiatan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, untuk pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta, selanjutnya Tergugat I mengajukan klaim kepada "Pelaksana Pengadaan Tanah" yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II), yang mana Tergugat I mengajukan klaim atas tanah miliknya serta tanah milik orang tua Tergugat I yang terkena lokasi Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, untuk pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta, yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, dahulu Kecamatan Teluknaga dan setelah pemekaran wilayah menjadi Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang.

3.3 Bahwa tindak lanjut daripada klaim yang diajukan oleh Tergugat I kepada "Pelaksana Pengadaan Tanah" yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II), maka berikutnya diadakankanlah pertemuan Rapat Konfirmasi antara Pengklaim (Tergugat I), Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II), dan PT. ANGKASA PURA II (Tergugat III), pada tanggal 26 Maret 2018 bertempat di Gedung AME pada Kantor PT. ANGKASA PURA II (Tergugat III).

3.4 Bahwa hasil daripada Rapat Konfirmasi yang diselenggarakan pada tanggal 26 Maret 2018 bertempat di Gedung AME tersebut, sebagaimana dituangkan dalam "Berita Acara Rapat Klaim Kepemilikan" (Vide Bukti T.I – 1) bahwa HAJI MULYADI BIN HAJI RODJALI (Tergugat I) telah meng Klaim 25 (dua puluh lima) bidang tanah yang kesemuanya terletak di Desa Rawa Rengas Kabupaten Tangerang dan klaim atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah seluruhnya diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II), dan PT. Angkasa Pura II (Tergugat III), dan salah satu bidang tanah tersebut, yakni: bidang tanah dengan kode Nomor Urut Bidang (NUB) 92 yang saat ini sedang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I.

3.5 Bahwa Berita Acara Rapat Konfirmasi Klaim Kepemilikan Bidang Tanah pada area Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta tersebut diatas, dihadiri dan ditandatangani bersama-sama oleh Haji Mulyadi Bin Haji Rodjali (Tergugat I), Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II) dan PT. Angkasa Pura II (Tergugat III).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.6 Bahwa ternyata kemudian terhadap objek bidang tanah yang di Klaim oleh Tergugat I, dengan kode Nomor Urut Bidang (NUB) 92 tersebut diatas telah dimohonkan Konsinyasi oleh PT. Angkasa Pura II (Tergugat III), sebagaimana dalam Penetapan Nomor: 74/Pdt.P.Cons/ 2018/PN.TNG., yang mana oleh Pemohon Konsinyasi PT. Angkasa Pura II (Tergugat III) telah menitipkan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 2.134.142.817 (dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah), untuk pembayaran bidang tanah NUB 92, dengan Termohon konsinyasi yaitu: Termohon I: Anwar Tandanu (Penggugat) dan Termohon II: Haji Mulyadi Bin Rodjali (Tergugat I).

4. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil posita angka 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, dan angka 19, Tergugat I memberi tanggapan dan bantahan sebagai berikut:

4.1 Bahwa frasa kata "Tanah Sengketa" dalam kalimat-kalimat dalam setiap dalil posita sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat Gugatan harus ditolak, karena tidak secara tegas dijelaskan tanah tersebut bersengketa terhadap tanah siapa;

4.2 Bahwa yang Benar adalah bidang tanah Nomor NUB 92, seluas 1.351 M², yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang sedang dipersengketakan kepemilikannya antara Penggugat dan Tergugat I, bukan sebagaimana bidang "tanah sengketa" yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil posita angka 1 yang terkesan tendensius menggiring opini bahwa seolah-olah "tanah sengketa" yang didalilkan dalam posita 1 oleh Penggugat adalah milik Penggugat, dan Tanah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 dibuat dihadapan PPAT Camat H.Tabri Widjaja, seolah-olah bukan tanah sengketa;

4.3 Bahwa, sejatinya oleh karena ada dua pihak saling mengklaim selaku pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan Nomor Bidang 92, seluas 1.351 M², maka Tergugat III telah "menitipkan uang ganti kerugian (Konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Tangerang atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta, sejumlah uang Rp.2.134.142.817,- (dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah), sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah Nomor NUB 92, seluas 1.351 M², yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang sedang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersengketakan kepemilikannya antara Termohon I dan Termohon II”, dimana PT. Angkasa Pura II (Persero) selaku Pemohon, dengan Termohon I: Anwar Tandanu, dan Termohon II: H. Mulyadi Bin Rodjali.

4.4 Bahwa dengan demikian yang menjadi objek tanah sengketa dalam perkara a quo adalah bidang tanah Nomor 92, seluas 1.351 M² yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang. oleh karena itu semua dalil Penggugat yang mengandung frasa kata “tanah sengketa” harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5 bertentangan dengan dalil posita gugatan angka 4 dan angka 2, sehingga dalil-dalil posita gugatan yang demikian itu menjadi tidak jelas, sehingga membingungkan Tergugat I dalam memberi Jawaban berupa tanggapan maupun sanggahan terhadap Gugatan Penggugat, dengan argumentasi sebagai berikut:

5.1 Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5, Penggugat mendalilkan bahwa, Tergugat III (PT Angkasa Pura II) mempunyai wewenang melakukan verifikasi dan validasi data-data pertanahan (data fisik maupun yuridis) (vide posita angka 5), sedangkan pada dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2 secara tersurat Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II adalah kantor pertanahan pemerintah yang memiliki wewenang dibidang administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia (vide posita gugatan angka 2), selanjutnya pada dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 didalilkan bahwa Tergugat III selaku badan hukum perseroan terbatas yang membutuhkan tanah untuk perluasan Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta.

5.2 Bahwa, menurut doktrin dan praktek peradilan serta hukum acara perdata, bila ditemukan suatu gugatan yang mana memuat dalil-dalil posita saling bertentangan satu sama lain, maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5, 6, dan angka 7, nyata-nyata telah keliru serta tidak berdasar hukum yang menyatakan antara lain bahwa:

6.1 “Bahwa Tergugat III yang dalam proyek pembebasan tanah untuk perluasan Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta mempunyai wewenang melakukan verifikasi dan validitas data-data



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanahan (data fisik maupun data yuridis) diseluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno Hatta, sebelum dilakukan pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat III selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk perluasan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta tersebut". (*Vide dalil posita gugatan angka 5 halaman 3*);

6.2 "Bahwa Tergugat III dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) diseluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno Hatta, melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa dengan menetapkan tanah sengketa dengan nomor bidang 92". (*Vide dalil posita gugatan angka 6 halaman 3*);

6.3 "Bahwa pada saat Tergugat III dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa, Tergugat III telah menemukan fakta bahwa di atas tanah sengketa Sertifikat telah terbit Hak Milik Nomor: 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat) dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor: 41/Rawa Rengas/2015, NIB: 28.04.01.18.00252". (*Vide dalil posita gugatan angka 7 halaman 4*);

Tergugat I, memberi tanggapan dan argumentasi sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III (PT Angkasa Pura II) adalah suatu badan hukum Perseroan Terbatas, Tidak Mempunyai Wewenang dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa, akan tetapi Kewenangan tersebut berada pada Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) selaku Pelaksana Pengadaan Tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa Tergugat III (PT angkasa Pura II), adalah badan hukum Perseroan Terbatas yang diatur serta tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang "Perseroan Terbatas" adalah selaku pihak yang memerlukan atau membutuhkan tanah untuk keperluan Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta.
- Bahwa dalil posita gugatan angka 5, 6, dan angka 7 tersebut sangat mengada ada serta tidak berdasar hukum. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

7. Bahwa Terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada angka 8, Tergugat I memberi tanggapan dan bantahan sebagai berikut:

Halaman - 17 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.1 Bahwa frasa kata “tanah sengketa” dalam dalil posita tersebut adalah tidak benar, sebagaimana telah diuraikan Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat I angka 3 diatas.
- 7.2 Bahwa Benar, H. Rojali adalah orang tua Tergugat I.
- 7.3 Bahwa BENAR, Tergugat I adalah ahli waris dari Alm. H. Rojali
8. Bahwa, Tergugat I secara tegas menolak dalil posita gugatan angka 9 , angka 11, dan angka 12, dengan tanggapan dan sanggahan sebagai berikut:
 - 8.1 Bahwa frasa kata “tanah sengketa” dalam dalil posita gugatan angka 12 tersebut adalah tidak benar, sebagaimana telah diuraikan Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat I angka 3 diatas.
 - 8.2 Luas tanah yang didalilkan dalam posita gugatan angka 9 seluas 7.474 m², sedangkan luas tanah dalam posita gugatan angka 11 adalah seluas 7.743 m².
 - 8.3 Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah seluas 7.473 m² berdasarkan Akta Jual beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 telah dijual kepada pihak Lian Kie. Yang menjadi pertanyaan adalah Siapakah Penjual ?
 - 8.4 Bahwa, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membubuhkan tandatangan pernyataan persetujuan ahli waris dalam jual beli tersebut. Yang menjadi pertanyaan mendasar adalah dalam kapasitas sebagai Siapakah Penggugat ikut membubuh tandatangan pernyataan persetujuan ahli waris dalam jual beli tersebut ?

Bahwa surat gugatan yang memuat dalil-dalil posita disusun secara tidak cermat dan tidak jelas, yang mana telah membingungkan Tergugat I untuk memberi Jawaban, oleh dan karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
9. Bahwa, Tergugat I secara tegas menolak dalil posita gugatan angka 10, dengan tanggapan dan bantahan sebagai berikut:
 - 9.1 Bahwa frasa kata “tanah sengketa” dalam dalil posita tersebut adalah tidak benar, sebagaimana telah diuraikan Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat I angka 3 diatas.
 - 9.2 Bahwa, Penggugat terkesan arogan dan bertindak semena-mena, karena belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa tanah dalam akta Jual Beli Nomor: 123/Kec.Tlg/1992 berbeda letak dengan tanah milik Penggugat dan menjadi bidang nomor 94.
10. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil posita gugatan angka 13, dengan argumentasi sebagai berikut:

Halaman - 18 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.1 Bahwa frasa kata “tanah sengketa” dalam dalil posita tersebut adalah tidak benar, sebagaimana telah diuraikan Dalam Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat I angka 3 diatas.

10.2 karena bersifat subjektif dan tidak beralasan hukum, oleh dan karena itu Tergugat I mohon Akta, bukan berdasarkan ilusi belaka.

11. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil posita angka 14, angka 15 dan angka16, Tergugat I memberi tanggapan dan bantahan sebagai berikut:

11.1 bahwa bahwa frasa kata “tanah sengketa” dalam dalil posita tersebut adalah tidak benar, sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban Tergugat I angka 5 diatas.

11.2 Bahwa alas hak Tergugat I mengajukan klaim atas tanah sengketa adalah berdasarkan:

- a) Akta Jual Beli Nomor 123/Kec.Tlg./1992, atas sebidang tanah seluas 7.473 M2 (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh tiga meter persegi) terletak di Desa Rawa Rengas, dahulu Kecamatan Teluknaga dan setelah pemekaran wilayah menjadi Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang. Akta mana dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat Kecamatan Teluknaga, H. Tabri Widjaya pada waktu itu.;
- b) Surat Keterangan Kematian atas nama H. Rojali Nomor: 474.3/160-Tapem/VI/2012, tanggal 27 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Lurah Poris Gaga, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang.
- c) Surat Keterangan Kematian atas nama Hj. Djumroh Nomor: 474.3/160-Tapem/VI/2012, tanggal 27 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Lurah Poris Gaga, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang.
- d) Surat Keterangan Ahli Waris, yang diketahui oleh Pejabat Lurah Poris Gaga, dan diketahui Camat Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, tanggal 27 Juni 2012.

11.3 Bahwa Penggugat telah mengakui adanya putusan penetapan penitipan uang ganti rugi Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng., sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat mengakui bahwa bidang tanah Nomor 92, seluas 1.351 M2, yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang sedang dipersengketakan kepemilikannya antara Penggugat dan Tergugat I. Bukan sebagaimana bidang “tanah sengketa” yang

Halaman - 19 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkan oleh Penggugat dalam dalil posita angka 1 dan posita angka 10.

11.4 Bahwa Tanah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:123/Kec.Tlg/1992 dibuat dihadapan PPAT Camat H. Tabri Widjaya, jelas masuk dalam objek bidang tanah Nomor 92, sebagaimana tercantum dalam putusan Penetapan penitipan uang ganti rugi Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng.;

11.5 Bahwa Tergugat I selaku Termohon II dalam putusan penetapan penitipan uang ganti rugi (konsinyasi) Nomor : 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (*dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah*), sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah Nomor 92, seluas 1.351 M2, yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang sedang dipersengketakan kepemilikannya antara Termohon I dan Termohon II”, dimana PT. Angkasa Pura II (Persero) selaku Pemohon, dengan Termohon I: ANWAR TANDANU, dan Termohon II: H. Mulyadi Bin Rojali.

12. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil posita 17 dan posita angka 18, Tergugat I memberikan bantahan dan tanggapan sebagai berikut:

12.1 Bahwa objek tanah sengketa dalam perkara a quo, pada saat sekarang ini telah dikuasai Negara dalam hal ini oleh Tergugat II selaku Badan Pertanahan Nasional dan/atau selaku Pelaksana Pengadaan Tanah dan digunakan oleh Tergugat III (PT Angkasa Pura II) untuk kepentingan umum yaitu “Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta” sejak tahun 2018.

12.2 Bahwa penguasaan dan/atau kepemilikan tanah sengketa bukan lagi berada pada Penggugat, dimana Penggugat telah mengakui dan membenarkan hal tersebut sebagaimana dalam dalil posita gugatan 15 yang menyatakan: “bahwa Tergugat III akhirnya memohonkan konsinyasi uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang dititipkan Tergugat III kepada PN Tangerang, dengan Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (*dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah*)”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.3 Bahwa menurut ketentuan Pasal 43 Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Umum, berbunyi :

“Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara; “

12.4 Bahwa dalil posita gugatan angka 17 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat selaku pemilik tanah berkepentingan hukum dengan Pasal 43 Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Umum, oleh karena itu harus dinyatakan Ditolak.

13. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil posita angka 18 s/d. angka 22 dan Petitum angka 3 dan angka 5, Tergugat I memberi tanggapan dan bantahan sebagai berikut:

13.1 Bahwa alas hak Tergugat I mengajukan klaim atas tanah sengketa adalah berdasarkan:

- a) Akta Jual Beli Nomor 123/Kec.Tlg./1992, terletak di Desa Rawa Rengas, dahulu Kecamatan Teluknaga dan setelah pemekaran wilayah menjadi Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang. Akta mana dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat Kecamatan Teluknaga, H. Tabri Widjaya pada waktu itu.
- b) Surat Keterangan Kematian atas nama H. Rojali Nomor: 474.3/160-Tapem/VI/2012, tanggal 27 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Lurah Poris Gaga, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang.
- c) Surat Keterangan Kematian atas nama Hj. DJUMROH Nomor: 474.3/160-Tapem/VI/2012, tanggal 27 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Lurah Poris Gaga, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang.
- d) Surat Keterangan Ahli Waris, yang diketahui oleh Pejabat Lurah Poris Gaga, dan diketahui Camat Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, tanggal 27 Juni 2012.

13.2 Bahwa selain daripada alas hak tersebut di atas, Tergugat I juga menjadi pihak Termohon II di dalam Penetapan Konsinyasi Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.TNG, Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai "Penitipan Uang Ganti Kerugian sebesar *Rp.2.134.142.817,-* (dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah), sebagai pembayaran ganti kerugian bidang tanah Nomor 92, seluas 1.351 M2, yang berlokasi di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang sedang dipersengketakan kepemilikannya antara Termohon I dan Termohon II", dimana PT. Angkasa Pura II (Persero) selaku Pemohon, dengan Termohon I: Anwar Tandanu, dan Termohon II: H. Mulyadi Bin Rodjali.

- 13.3 Bahwa bukti-bukti kepemilikan Tergugat I atas objek tanah yang menjadi objek perkara a quo didasarkan pada bukti akta autentik yang antara lain berupa, Akta Jual Beli Nomor 123/Kec.Tlg/1992. Oleh karenanya bukti-bukti kepemilikan Tergugat tersebut sudah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa : *"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria"*.
- 13.4 Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, berikutnya dapat menjadi rujukan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 yang menyatakan bahwa: *"Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat akta tanah setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan"*.
- 13.5 Bahwa Akta Jual Beli Nomor 123/Kec.Tlg/1992 adalah akta autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Umum Negara yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sebagai mana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang berbunyi : *"Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris – ahli waris atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya."*

Halaman - 22 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13.6 Bahwa oleh karena bukti perolehan dan kepemilikan Tergugat I atas tanah yang menjadi objek perkara didasari pada bukti autentik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah sepatutnya Tergugat I mendapat perlindungan hukum;
- 13.7 Bahwa Tergugat I melakukan upaya pengajuan Klaim kepemilikan Bidang Tanah kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah dalam rangka mempertahankan hak kebendaan serta tuntutan memperoleh ganti rugi secara hukum dijamin oleh konstitusi maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena itu tidak dapat dikualifikasikan sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum,
- 13.8 oleh karena Tergugat I tidak terbukti sebagaimana dimaksud dalam dalil posita angka 18 s/d. angka 22 dan Petitum angka 3 dan angka 5, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan Ditolak;
14. Bahwa, Tergugat menolak secara tegas Petitum angka 2 karena Berkepentingan hukum sebagaimana dalil Jawaban Gugatan angka 12, dengan penegasan sebagai berikut:
- 14.1 Bahwa objek tanah sengketa dalam perkara a quo, pada saat sekarang ini telah dikuasai Negara dalam hal ini oleh Tergugat II selaku Badan Pertanahan Nasional dan/atau selaku Pelaksana Pengadaan Tanah, dan digunakan oleh Tergugat III (PT Angkasa Pura II) untuk kepentingan umum yaitu "Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Soekarno Hatta" sejak tahun 2018;
- 14.2 Bahwa penguasaan dan/atau kepemilikan tanah sengketa bukan lagi berada pada Penggugat, dimana Penggugat telah mengakui dan membenarkan hal tersebut sebagaimana dalam dalil posita gugatan 15 yang menyatakan: "*bahwa Tergugat III akhirnya memohonkan konsinyasi uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang dititipkan Tergugat III kepada PN Tangerang, dengan Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor: 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah)*".
- 14.3 Bahwa menurut ketentuan Pasal 43 Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Umum, berbunyi :
- "Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2)*

Halaman - 23 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara; “

14.4 Bahwa Terbukti dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat selaku pemilik tanah Bertentangan hukum dengan Pasal 43 Undang Undang R.I. Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Umum, oleh karena itu Petitum angka 2 harus dinyatakan Ditolak.

15 Bahwa, oleh karena Petitum angka 2, Petitum angka 3 dan Petitum angka 5 telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan: Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I cukup beralasan hukum dan dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini.

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Membaca, atas gugatan Penggugat tersebut, Jawaban Tergugat II disalin sebagai berikut:

- A. Dalam Eksepsi.
- B. Dalam Pokok Perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. bahwa bidang tanah yang diakui kepemilikannya oleh Penggugat berdasarkan data yang ada pada Tergugat II adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 108/Rawa Rengas, Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor 41/Rawa Rengas/2015 luas 1.351 m² tercatat atas nama Anwar Tandanu (ic. Penggugat);
3. Bahwa terhadap bidang tanah sesuai dengan sertipikat tersebut diatas, telah ditetapkan menjadi lokasi pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta;
4. Bahwa terhadap bidang tanah a quo terdapat adanya keberatan dari H.Mulyadi bin H. Rodjali (ic. Tergugat II) sehingga atas ganti kerugian pembebasan bidang tanah aquo telah ditetapkan Penetapan Konsignasi Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng;
5. Bahwa sebagaimana surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 03 Oktober 2019 Nomor 1864/15-36/X/2019, pada intinya terhadap Pencairan Nilai Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri Tangerang untuk bidang tanah yang sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan, kepastian Pihak yang Berhak agar menunggu sampai adanya Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*) untuk menjamin Pihak Yang Berhak mendapat ganti kerugian yang layak;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II, akan tetapi karena tidak relevansinya dengan Tergugat II;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo pada Pengadilan Negeri Tangerang berkenan berkenaan dengan perkara ini:

Dalam Eksepsi:

- Menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim;

Subsidiar:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, atas gugatan Penggugat tersebut, Jawaban Tergugat III disalin sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa Objek Sengketa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah bidang tanah yang terletak di Jl. Raya Rawa Rengas, Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten adalah Objek Pembebasan Tanah oleh Pelaksana Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum di wilayah Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, sehingga Penggugat perlu menarik Kepala Desa Rawa Rengas dan Camat Kosambi selaku pihak dalam perkara ini karena terletak dalam wilayah hukum Desa Rawa Rengas dan Kecamatan Kosambi;
2. Bahwa untuk Pembuktian Objek Sengketa yaitu tentang asal usul tanah yang juga merupakan Objek Pembebasan dan Objek Perkara a quo, maka perlu melibatkan Kepala Desa Rawa Rengas dan Camat Kosambi selaku pihak dalam perkara ini untuk membuat terang perkara ini guna mencari kebenarannya;
3. Bahwa sebagai Objek Pembebasan, maka setiap bidang tanah objek pembebasan disetiap Desa/Kelurahan tentu tidak dapat dipisahkan dalam menginventarisir dan atau memverifikasi tanah dan kepemilikan. Maka peranan Kepala Desa/ Kelurahan serta Camat sangatlah penting dan tidak dapat dipisahkan. Dan apabila tidak ditarik, manjadikan perkara a quo tidak terang/kabur;
4. Bahwa dengan tidak ditariknya Kepala Desa Rawa Rengas dan Camat Kosambi selaku pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan yang kurang pihak dan oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
5. Bahwa pada poin 8 halaman 4 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan Tergugat I atas Objek Sengketa yaitu berasal dari tanah peninggalan H. Rodjali (orang tua dari Tergugat I). Ahli waris dari Alm H. Rodjali lainnya yaitu Hj. Rowiyah, Hj. Rahmawati, Hj. Mimi Rusmiati, Hj. Nudiah, Hj. Laili Najuah, dan Drs. Taufik Zulfikar. Bahwa dengan tidak ditarik atau diikutsertakan ahli waris lainnya atas kepemilikan tanah sengketa tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman - 26 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat mendalilkan pada poin 11 halaman 4 dan 5 gugatan, Penggugat mendalilkan "...telah dijual kepada pihak yang bernama Lian Kie." Namun dalam gugatannya Penggugat tidak menarik pihak yang bernama Lian Kie dalam perkara a quo. Bahwa untuk membuat terang dan jelas perkara a quo seharusnya Penggugat juga menarik pihak yang bernama Lian Kie dalam perkara a quo. Dengan tidak ditariknya atau dilibatkannya pihak yang bernama Lian Kie tersebut membuat perkara ini menjadi kabur dan tidak terang dan mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. TENTANG GUGATAN SALAH / KELIRU MENARIK PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa Tergugat III dalam Pembebasan Tanah untuk *Run Way* 3 Bandara Soekarno-Hatta adalah selaku pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang melakukan pembayaran ganti rugi sesuai dengan perintah bayar dari Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sesuai dengan mekanisme atas tanah yang terkena Pembebasan Tanah;
2. Bahwa atas tanah yang terkena pembebasan tersebut yaitu tanah dalam perkara a quo, Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya hukumnya melakukan pembayaran ganti rugi melalui Penetapan Konsinyasi Nomor : 74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dan tidak ada kaitannya lagi dengan perkara a quo. Maka dengan sendirinya Tergugat III telah menjalankan kewajiban hukumnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga adalah keliru jika Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana disebut dalam gugatan a quo.

Dan oleh karena ditarik sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III yang bertentangan dengan hukum.

Sebab semua tindakan Tergugat III telah sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku, dan tidak ada sama sekali melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa atas pembuktian kepemilikan Objek Sengketa dalam perkara a quo, Tergugat III bukanlah pihak yang memiliki kapasitas, hubungan hukum dan kepentingan hukum secara langsung dengan pihak Penggugat sehingga Penggugat salah / keliru dalam menarik Tergugat III sebagai pihak

Halaman - 27 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tergugat” dalam perkara a quo sehingga Penggugat salah atau keliru dalam menarik / mengikutsertakan Tergugat III sebagai pihak “Tergugat” dalam perkara ini sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. TENTANG PETITUM GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS

Bahwa dalam bagian Petitum / Permohonan dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun yang dimohonkan untuk dinyatakan kepada Tergugat III ataupun dilakukan oleh Tergugat III dalam perkara a quo. Bahwa dengan tidak adanya yang dimohonkan untuk dilakukan oleh Tergugat III dalam perkara a quo maka gugatan Penggugat yang menarik Tergugat III dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak jelas / kabur sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

A. TENTANG PENGGUGAT SALAH / KELIRU MENDALILKAN TERGUGAT III

DALAM POSITA GUGATAN

1. Bahwa pada poin 5, 6 dan 7 pada halaman 3 dan halaman 4 gugatan, Penggugat sangat keliru / salah dalam mendalilkan Tergugat III sebagai pihak yang memiliki wewenang dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) di seluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Bahwa atas verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) tersebut merupakan kewenangan penuh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (Tergugat II). Bahwa untuk menetapkan tanah sengketa dengan nomor bidang 92 juga merupakan kewenangan dari Tergugat II, bukan kewenangan dari Tergugat III. Atas tanah sengketa tersebut juga bahwa Tergugat III tidak pernah menemukan fakta bahwa diatas tanah sengketa telah terbit Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat) karena bukan merupakan kewenangan dari Tergugat III untuk mencari fakta atas tanah sengketa;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat pada pada poin 5, 6 dan 7 pada halaman 3 dan halaman 4 gugatan haruslah ditolak / dikesampingkan. Dengan demikian gugatan yang salah/keliru mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman - 28 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah dalil gugatan Penggugat pada poin 8, 9, dan 10 pada halaman 4 gugatan. Tergugat III dalam hal ini menegaskan bahwa Tergugat I tidak pernah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat III. Dalam hal urusan terkait tanah milik Tergugat I, Tergugat I tidak pernah menyebutkan dasar kepemilikan tanahnya kepada Tergugat III. Bahwa Penggugat juga tidak pernah menjelaskan kepada Tergugat III tentang tanah sengketa yang berbeda letaknya dengan kepemilikan tanah Tergugat I. Untuk hal-hal tersebut diatas, tidak ada hubungan hukum Tergugat III dengan Penggugat atau pun dengan Tergugat I sehingga Penggugat salah/keliru dalam mendalilkan poin 8, 9, dan 10 pada halaman 4 gugatan. Dengan demikian gugatan yang salah/keliru mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. TENTANG DALIL POSITA GUGATAN PENGGUGAT SALING BERTENTANGAN

1. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 9 halaman 4 gugatan menyatakan bahwa "...adalah bagian tanah dari tanah seluas 7.474 m2 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992..." bertentangan dengan dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 11 halaman 4 gugatan menyatakan "Bahwa perlu diketahui kalau tanah seluas 7.473 m2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992...". Berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas terdapat perbedaan tentang luas tanah yang didalilkan PENGGUGAT yaitu antara luas 7.474 m2 dengan luas 7.473 m2;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT tidak teliti dan hati-hati dalam mendalilkan gugatan tentang luas tanah sehingga menjadikan gugatan kabur atau tidak jelas. Dengan demikian gugatan tidak teliti mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Bahwa pada poin 11 halaman 4 dan 5 gugatan, PENGGUGAT mendalilkan sebagai berikut :
"bahwa perlu diketahui kalau tanah seluas 7.473 m2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 123/Kec.Tlg/1992 di hadapan PPAT Camat H. Tabri

Halaman - 29 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widjaya tersebut, yang terletak di RT. 003 RW. 001 Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang Nomor : C Desa 87 Persil Nomor : 21 S. II tersebut telah dijual kepada pihak yang bernama Lian Kie, dengan Akta Jual Beli sebagai berikut :

- Tanah seluas 2.404 m2 kepada Lian Kie berdasarkan Akta Jual Beli No. 584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
 - Tanah seluas 1.317 m2 kepada Lian Kie berdasarkan Akta Jual Beli No. 584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;
 - Tanah seluas 2.328 m2 kepada Lian Kie berdasarkan Akta Jual Beli No. 584/Kosambi/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dibuat dihadapan PPATS Kab. Tangerang Drs. H. Slamet Budhi M, M.Si;"
4. Bahwa kalau tanah seluas 2.404 m2 dijumlahkan dengan tanah seluas 1.317 m2 dan 2.328 m2 maka total luas tanah berjumlah seluas 6. 049 m2. Dari hal tersebut diatas jelas terlihat perbedaan total luas tanah yang didalilkan oleh Penggugat yaitu antara luas tanah seluas 7.473 m2 dengan luas tanah seluas 6. 049 m2 sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya.

Dengan demikian gugatan yang tidak teliti mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

C. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa dalam judul gugatan Penggugat merupakan sebuah "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", namun dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci unsur-unsur serta uraian Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III dalam perkara a quo;
2. Bahwa dalam Petitum / Permohonan gugatan Penggugat tidak memohonkan apapun atau tidak menyatakan apapun terhadap Tergugat III sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan oleh Penggugat kepada Tergugat III adalah salah, tidak tepat dan keliru.
Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang salah, tidak tepat dan keliru maka gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

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

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Januari 2021, Nomor 577/Pdt.G./2020/PN.Tng. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas seluas 1.351 m2, sebagaimana Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252 terletak di Jalan Raya Rawa Rengas, Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang, Prov. Banten, yang batas-batasnya :

Sebelah Utara : Tanah Pengairan

Sebelah Timur : Tanah Ku Siat Ngo (dahulu tanah Sinli) dan tanah Suhadi Sanjaya (dahulu tanah H. Kurdi)

Sebelah Selatan : Tanah H. Kadir (ahli waris sekarang Nisa)

Halaman - 31 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah H. Rohim (ahli waris sekarang Ruslan)

dengan bidang nomor 92 adalah milik Penggugat.

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menetapkan uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang sudah dititipkan Tergugat III sebagaimana Penetapan Konsignasi PN. Tangerang Nomor:161/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng, dengan nilai ganti rugi sebesar Rp2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) dibayarkan kepada Penggugat.
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding nomor 577/Pdt.G/2020/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 Januari 2021 Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 5 Januari 2021 Nomor 577/ Pdt.G/2020/PN.Tng;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding nomor 577/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 27 Januari 2021 dan tanggal 3 Maret 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Januari 2021 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan seksama kepada Pihak Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III /Terbanding III dan pada tanggal 3 Maret 2021 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan seksama kepada Pihak Penggugat/Terbanding I;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding/Tergugat I tertanggal 3 Maret 2021 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak Terbanding I / Penggugat pada tanggal 22 April 2021, Pihak Terbanding III/ Tergugat III pada tanggal 17 Maret 2021 dan Pihak Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 18 Maret 2021;

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I/Penggugat tertanggal 21 Juni 2021, dan surat Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak Pembanding/Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2021, Pihak Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 8 Juli 2021 dan Pihak Terbanding III/ Tergugat III pada tanggal 14 Juli 2021

Halaman - 32 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 577/Pdt.G./2020/PN.Tng., yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang yang telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara kepada pihak Terbanding I/ Penggugat pada tanggal 12 April 2021, pihak Pembanding/ Tergugat I pada tanggal 15 April 2021 dan pihak Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 8 April 2021 dan Terbanding III/ Tergugat III pada tanggal 21 April 2021;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 577/Pdt.G./2020 diucapkan pada tanggal 5 Januari 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan, Pembanding semula Tergugat I telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 577 /Pdt.G /2020/ PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 Januari 2021. Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada para pihak dan selanjutnya Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada para pihak, selanjutnya pihak Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang telah diberitahukan dan disampaikan pula kepada para pihak; Dan sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada kronologis administratif upaya hukum banding tersebut, maka permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 577/Pdt.G./2020 tanggal 5 Januari 2021, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman - 33 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I di dalam memori bandingnya telah menguraikan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 577/Pdt.G./2020/PN.Tng., tanggal 5 Januari 2021 sebagaimana telah disebutkan diatas yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Majelis Hakim, telah kurang dalam memberi pertimbangan hukum (onvoeldoende gemotiveerd), Pembanding/Tergugat I, telah menguraikan dalam Eksepsinya yaitu Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Sengketa Lahan / kepemilikan tanah, Uang Konsinyasi dan Plurium Litis Consortium

DALAM POKOK PERKARA

1. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara obyektif, karena faktanya Terbanding semula Penggugat terbukti telah kurang pihak yang ditarik sebagai pihak dalam Gugatan, yaitu tidak menarik ahli waris dari H. Rodjali lainnya, yang terbukti dimuka sidang Pengadilan Negeri Tangerang sebagai pihak yang harus ditarik karena terkait dalam sengketa tanah tersebut.
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo, sama sekali tidak mempertimbangkan secara hukum tentang Eksepsi "Plurium Litis Consortium" dengan demikian pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan, dan bertentangan pula dengan Pasal 178 HIR yang menentukan Hakim karena jabatannya atau secara ex ofisio, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan Para Pihak yang berperkara.
3. Bahwa Majelis Hakim salah dan keliru menyimpulkan kekuatan Bukti Surat T I-2 yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, berupa Akta Jual Beli No. 123/Kec.Tlg/1992 tanggal 13 Februari 1992 yang dibuat dihadapan H. Tabri Wijaya, Camat Kecamatan Teluk Naga,
4. Bahwa Majelis Hakim, telah salah dan keliru dalam penerapan Hukum Pembuktian pada pemeriksaan Perkara Perdata Nomor : 577/Pdt. G/2020/PN.Tng, yaitu dengan tidak menerapkan Acara Pembuktian Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap bidang tanah Nomor 92 seluas 1.351 m2 yang terletak di di Jalan Raya Rawa Rengas, Desa Rawa

Halaman - 34 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang, yang menjadi objek perkara sengketa kepemilikan antara Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Penggugat.

5. Majelis Hakim telah mengakui ada pihak lain yang ditarik sebagai pihak yaitu Lian Kie dan ahli waris H.Rodjali lainnya akan tetapi faktanya pihak Penggugat/Terbanding tidak menarik pihak terkait lainnya; Majelis Hakim salah dan keliru menyimpulkan kekuatan bukti surat yang diajukan Pembanding/Tergugat I berupa Akta Jual Beli No.123/Kec.Tlg/1992 tanggal 13 Februari 1992 yang dibuat dihadapan H.Tabri Wijaya, Camat Kecamatan Teluk Naga.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat di dalam Kontra Memori Banding nya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan dan memutuskan adanya eksepsi Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Sengketa Kepemilikan Tanah dan Uang Konsinyasi;
- Bahwa gugatan aquo dari Terbanding / Penggugat sudah jelas, tepat dan benar. Dimana gugatan aquo terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding / Tergugat I terhadap tanah kepemilikan Penggugat, sedangkan Pembanding / Tergugat I tidak memiliki bukti yang memenuhi syarat materil dan syarat formal. Sehingga tanah milik Penggugat yang juga diakui oleh Pembanding / Tergugat I menjadi sengketa kepemilikan. Selanjutnya, terhadap tanah sengketa tersebut telah ditetapkan oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagai tanah yang terkena perluasan Runway 3 Bandara Soekarno Hatta. Dan karena harus ditetapkan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah tersebut untuk menerima uang pemberian ganti rugi pembebasan tanah perluasan Runway 3 Bandara Soekarno Hatta. Maka Tergugat III memohonkan penitipan konsinyasi uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri Tangerang. Sehingga gugatan aquo, dengan adanya petitum memohonkan menetapkan Terbanding / Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, kemudian menyatakan Pembanding / Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum serta memohonkan agar uang konsinyasi sebagaimana Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor :

Halaman - 35 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

74/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) dibayarkan kepada Terbanding / Penggugat adalah sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa telah terbukti Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Rawa Rengas, Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kab. Tangerang, Prov. Banten, seluas 1.351 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas atas nama ANWAR TANDANU (Penggugat), dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252. (selanjutnya mohon disebut sebagai "tanah sengketa")
- Bahwa telah terbukti Tergugat III selaku badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia, yang saat ini membutuhkan tanah untuk perluasan Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta dan menetapkan seluruh wilayah pada Desa Rawarengas pada Kec. Kosambi, Kabupaten Tangerang terkena pembebasan untuk perluasan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno Hatta sehingga tanah sengketa terkena pembebasan tersebut ;
- Bahwa telah terbukti Tergugat II dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) diseluruh wilayah yang terkena perluasan Bandara Internasional Soekarno Hatta, melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa dengan menetapkan tanah sengketa dengan nomor bidang 92 ; Dan dalam melakukan verifikasi dan validitas data-data pertanahan (data fisik maupun data yuridis) terhadap tanah sengketa, Tergugat II telah menemukan fakta bahwa di atas tanah sengketa Sertifikat telah terbit Hak Milik Nomor : 00108/Rawa Rengas atas nama Anwar Tandanu (Penggugat), dengan Surat Ukur tanggal 13 Februari 2015 Nomor : 41/Rawa Rengas/2015, NIB : 28.04.01.18.00252.
- Telah terbukti Tergugat III akhirnya memohonkan konsinyasi uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa yang dititipkan Tergugat III ke PN Tangerang, dengan Penetapan Konsignasi PN Tangerang Nomor : 161 / Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng, dengan nilai ganti rugi sebesar

Halaman - 36 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.134.142.817,- (Dua milyar seratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas rupiah) ;

- Telah terbukti bahwa Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas pembayaran uang ganti rugi pembebasan tanah sengketa.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Januari 2021, Nomor 577/ Pdt.G /2020/ PN.Tng. berita acara persidangan, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Penggugat yang ternyata apa yang disampaikan dalam memori banding tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkaranya, sehingga Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ;

Menimbang, bahwa perlu ditambahkan dalam pertimbangan Eksepsi bahwa gugatan penggabungan yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat terhadap Pembanding semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III tidaklah gugatan penggabungan yang berbeda cara pembuktiannya, karena sudah jelas posita atau urutan peristiwanya yang saling berkaitan dan jelas pula petitum atau tuntutan berdasarkan peristiwa tersebut, sehingga dapat ditentukan oleh Majelis Hakim bahwa pokok permasalahannya adalah Hak Kepemilikan atas tanah sengketa yang didalilkan Pembanding semula Tergugat I sebagai tanah miliknya selaku ahli waris dari H.Rodjali, sedangkan terhadap tanah sengketa tersebut saat ini sudah ditetapkan sebagai tanah yang diperuntukkan bagi perluasan Runway 3 Bandara Internasional Soekarna-Hatta sehingga yang berhak atas tanah tersebut akan mendapatkan ganti rugi dan ketika akan diterimakan kepada yang berhak (Terbanding I semula Penggugat) ternyata pihak Pembanding semula Tergugat I keberatan dengan mengemukakan alasan dan bukti-bukti suratnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding III semula Tergugat III tidak dapat menyerahkan uang ganti rugi kepada Terbanding I semula Penggugat karena ada pihak lain yang keberatan, maka uang tersebut dititipkan ke

Halaman - 37 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang karena masih disengketakan tanahnya antara pihak yang berkeberatan yaitu Pembanding semula Tergugat I dengan Terbanding I semula Penggugat tersebut; Dengan demikian penyebutan nama penerima konsinyasi yang dimohonkan ke Pengadilan Negeri Tangerang oleh Terbanding III semula Tergugat III adalah nama-nama pihak-pihak yang bersengketa (incasu Pembanding semula Tergugat I dan Terbanding I semula Penggugat yang wajib diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri untuk menentukan siapa pemilik tanah sengketa tersebut dan yang berhak menerima uang ganti rugi, kecuali jika kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk menerima uang konsinyasi tersebut.

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas Dalam Pokok Perkaranya ternyata bahwa bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak telah dipertimbangkan seimbang oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Januari 2021, Nomor 577/ Pdt.G /2020/ PN.Tng.yakni bukti surat dari Terbanding I semula Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-26 dan Keterangan dua orang saksi (*halaman 36 dari 46 Putusan Perdata gugatan Nomor 577/Pdt.G/2020/PN.Tng*) dan bukti surat Pembanding semula Tergugat I bertanda T-1 sampai dengan T-8 (*halaman 40 dari 46 Putusan Perdata gugatan Nomor 577/Pdt.G/2020/PN.Tng*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 Januari 2021, Nomor 577/ Pdt.G /2020/ PN.Tng. dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Pembanding semula Tergugat I tidak cukup alasan untuk dikabulkan, maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR Pembanding /Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 yang telah beberap kali dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan-Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman - 38 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 577/Pdt.G./2020/PN.Tng tanggal 5 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini telah dimusyawarahkan oleh Majelis Hakim pada hari Rabu Tanggal 29 Desember 2021 oleh kami DR. HJ. SITI SURYATI, S.H., M.H, M.M., sebagai Hakim Ketua Majelis, MASRUDDIN CANIAGO, S.H, M.H., dan AGUNG SURADI, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 6 Januari 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh MASRUDDIN CANIAGO, S.H, M.H., dan AGUNG SURADI, S.H, Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh MEITA YULIANA, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I, Kuasa Terbanding I semula Penggugat, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

MASRUDDIN CANIAGO, S.H, M.H

Dr. HJ. SITI SURYATI, S.H.,M.H, M.M.

AGUNG SURADI, S.H

Panitera Pengganti,

MEITA YULIANA, S.H.

Halaman - 39 - dari 39 - Putusan Nomor. : 241/PDT/2021/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan Perincian biaya perkara banding :

1. Materai : Rp. 10.000,--
2. Redaksi : Rp. 10.000,--
3. Biaya : Rp. 130.000,--

Administrasi

Jumlah : 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)