



PUTUSAN
Nomor 43/PDT/2020/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Salman Alfarizi, berkedudukan di Jl. Kuda Laut RT/RW. 01/02 Kelurahan Pondok Ranji Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdullah Syarief, SH, Dkk, beralamat di Law Firm Alan Syarief & Partners, beralamat di Raya Fatmawati No.15. Komp. Golden Plaza B.E. 46 Jakarta Selatan 12420 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula Penggugat;

Lawan :

1. **PT. Jaya Real Property**, bertempat tinggal di CBD Emerald Blok CE/A No.1 Boulevard Bintaro Jaya, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten , dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Sabar M. Simamora, S.H,MH., Dkk., para Advokat dari Kantor Hukum Sabar Simamora & Partners, berkantor di Wisma Daria 3 rd Floor #302, Jl.Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.139/JRP-DIR/HKM-SK/VIII/19, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I/semula Tergugat I;
2. **Abdul Salam Ahli Waris H. Sairi Garip**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Asyiriyah RT.003 RW 001 Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II/semula Tergugat II;



3. **Drs. H. Mursyidi Ilyas, M.M.**, bertempat tinggal di Jl. Raya Pondok Aren RT.01. RW.05 No. 29, Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III/semula Tergugat III;

4. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang**, bertempat tinggal di Jl. H.Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa Tangerang 15720, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 43/PDT/2020/PT.BTN tanggal 24 Maret 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 November 2018 dalam Register Nomor 920/Pdt.G/2018/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Girik C. No. 717 Persil 24.SII, Luas 1.360 M2 terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang) Propinsi Banten, (selanjutnya disebut sebagai tanah obyek perkara) Berdasarkan Akta Jual beli Nomor 103/2009, tanggal 12 Oktober 2009, yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, SH. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Tupuk Sutrisno
- Sebelah Selatan : Bintaro Jaya
- Sebelah Barat : H. Irjan

2. Bahwa Tanah milik Penggugat tersebut pada saat ini juga dikuasai oleh Tergugat I. Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I. Atas hal tersebut Penggugat meminta penjelasan kepada Tergugat I, atas



dasar apa Tergugat I menguasai tanah milik Penggugat, berdasarkan penjelasan Tergugat I dasar penguasaan tanah tersebut oleh Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasahan Hak No.593/96/SPH/Kec.Pd.A/ 2014. Bertindak sebagai penjual adalah Tergugat III dan Pembeli adalah Tergugat I, dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren Tahun 2014 atas nama Sairi Garip orang tua dari Tergugat II.

3. Bahwa Penggugat sangat terkejut atas penjelasan dari Tergugat I yang menjelaskan telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.03557/Pondok Aren Tahun 2014 atas nama H.Sairi.Garip orang tua Tergugat II, bagaimana bisa terhadap Tanah Penggugat tersebut terbit Sertifikat Hak Milik atas Alm H.Sairi Garip. Penggugat memberikan Penjelasan kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut merupakan milik Penggugat bukan milik Alm.Sairi Garip orang tua dari Tergugat II, oleh karena Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan lokasi tanah tersebut kepada Penggugat atau Tergugat I membayar tanah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi hal tersebut ditolak oleh Tergugat I.

4. Bahwa Perlu Penggugat sampaikan terhadap antara Penggugat dengan Alm.Sairi Garip orang tua Tergugat II, pernah terjadi sengketa berkaitan dengan tanah obyek perkara, hal ini bermula pada saat orang tua Penggugat mengetahui adanya Pengumuman data fisik dan Yuridis yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang dilakukan oleh Alm. H. Sairi Garip dimana lokasi tanah yang dimohonkan adalah milik Penggugat, atas hal tersebut Penggugat melalui orang tua Penggugat mengajukan Keberatan atas Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang dimohonkan oleh Alm H.Sairi Garip kepada Turut Tergugat.

5. Bahwa perlu Penggugat jelaskan sejak tahun 2012 terhadap tanah obyek perkara telah terjadi permasalahan antara Penggugat dengan Alm H. Sairi Garip orang tua dari Tergugat II. Penggugat melalui orang tua Penggugat mengajukan pemblokiran Permohonan atas permohonan pengakuan hak yang dilakukan oleh Alm H.Sairi Garip, kemudian pada tanggal 21 Februari 2012 Penggugat melalui orang tua Penggugat membuat Laporan Polisi terhadap Alm. H. Sairi Garip Orang tua Tergugat II, sebagaimana Laporan Polisi Nomor : TBL /604/II/2012/PMJ/Ditreskrim Polda Metro Jaya atas dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 167 KUHP. Dimana terhadap laporan polisi ini juga telah diberitahukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat.

6. Bahwa terhadap tanah Obyek perkara tersebut Penggugat juga telah mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik dan diregister oleh Turut Tergugat dengan register pendaftaran DI 302 No.5438 tanggal 08 Maret 2012. Akan tetapi hingga saat ini permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan dikarenakan terhadap tanah obyek sengketa juga dimohonkan oleh H. Sairi Bin Garip. Seharusnya dengan adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat dan juga Permohonan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lokasi yang sama dengan yang diajukan oleh H, Sairi Garip, Sertifikat Hak Milik atas nama Sairi H. Garip tidak dapat diterbitkan karena sedang terjadi sengketa, oleh karenanya hal ini menguatkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 3557/Pondok Aren Tahun 2014 yang dilakukan oleh Turut Tergugat jelas dilakukan dengan cara-cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya sudah sewajarnya jika Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren 2014 atas nama H.Sairi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

7. Bahwa Penggugat sangat berkeyakinan bahwa dapat diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama Alm Sairi Garip orang tua Tergugat II, hal ini juga berkaitan dengan adanya dokumen-dokumen yang ditandatangani atau diketahui serta keterangan yang disampaikan oleh Tergugat III, mengingat pada saat pengajuan permohonan pengakuan hak dilakukan oleh Alm H.Sairi, Tergugat III menjabat sebagai Lurah Pondok Aren. Oleh karenanya kami menyakini ada peran Tergugat III dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut, dimana seharusnya hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat III, mengingat bukti kepemilikan hak Penggugat berupa Akte Jual beli Nomor : 103/2009, tanggal 12 Oktober 2009, dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, SH diketahui Oleh Tergugat III dan Tergugat III menandatangani dokumen-dokumen serta memberikan keterangan yang membenarkan kepemilikan tanah yang ditransaksikan benar milik Ripa Sarip orang tua Alm. Misar, sehingga Akte Jual Beli tersebut dapat dilanjutkan dan Tergugat III menjadi saksi dalam pembuatan Akte Jual Beli tersebut.

8. Bahwa perbuatan Tergugat III selaku Kepala Desa Pondok Aren yang memberikan keterangan-keterangan dan/atau menandatangani dokumen-dokumen pendukung, seperti Riwayat Tanah dan Keterangan Tidak Sengketa, dan dokumen-dokumen pendukung lainnya, dimana dokumen-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen pendukung tersebut pendukung tersebut di duga membenarkan kepemilikan dari Alm. H.Sairi Garip orang tua Tergugat II, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena mengakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanah tersebut.

9. Bahwa data-data dan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh Tergugat III untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren dengan luas 1.359M2 atas nama Alm. H.Sairi Garip orang tua Tergugat I adalah data-data dan keterangan yang tidak benar dibuat untuk untuk membenarkan kepemilikan tanah tersebut Alm H. Sairi Bin H.Garip terhadap tanah milik Penggugat, Padahal Tergugat III mengetahui lokasi tersebut adalah milik Penggugat, oleh karenanya Perbuatan Tergugat III jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren tahun 2014 Luas 1.359 M2 atas nama H.Sairi Bin H.Garip yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat jelas bertentangan dengan hukum karena dilakukan dengan cara-cara melawan hukum dan diduga menggunakan dokumen-dokumen serta keterangan yang tidak benar, oleh karenanya cukup beralasan jika Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren tahun 2014, Luas 1.359 M2 atas nama Alm H. Sairi Garip Orang Tua Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat **DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.**

11. Bahwa Transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat I harus dibatalkan, mengingat transaksi tersebut dilakukan diatas tanah milik Penggugat, dimana Tergugat III selaku Penjual mengetahui dengan jelas jika lokasi tanah yang diperjual belikan adalah lokasi tanah yang dimiliki oleh Penggugat, mengingat pada saat terjadinya transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Misar selaku Ahli Waris Ripa, Tergugat III menjabat lurah dan menjadi saksi dalam transaksi jual beli tersebut, sehinggah dapat dipastikan Jual beli yan dilakukan oleh Tergugat III dengan Tergugat I dilakukan dengan itikad buruk, oleh karenanya sangat beralasan jika Surat Pelepasahan Hak No.593/96/SPH/Kec.Pd. A/2014. Bertindak sebagai Penjual adalah Tergugat III dan Pembeli adalah Tergugat I, dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren Tahun 2014 atas nama Sairi Garip orang tua dari Tergugat II **HARUS DI BATALKAN**

12. Bahwa Transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat III dengan Tergugat I dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 3557/Pondok Aren Tahun 2014 juga bertentangan dengan hukum, karena Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik tersebut diterbitkan secara tidak benar dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren Tahun 2014, luas 1.359 M2, atas nama Alm. H. Sairi adalah cacat demi hukum, oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar secara hukum untuk diperjualbelikan, dengan demikian sudah sewajarnya transaksi tersebut adalah TIDAK SAH dan oleh karena Surat Pelepasan Hak Nomor 593/96/SPH/Kec.Pd. Aren/2014 Batal Demi Hukum.

13. Bahwa permohonan penerbitan sertifikat hak milik yang dilakukan oleh Alm. H.Sairi Bin H. Garip kepada Turut Tergugat tidak dapat dibenarkan karena lokasinya adalah Tanah Milik Penggugat, oleh karenanya sangat beralasan jika perbuatan Alm H. Sairi Bin H, Garip orang tua Tergugat II dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum karena mengakui tanah milik Penggugat adalah Miliknya, dan sudah sewajarnya jika Turut Tergugat menolak Permohonan tersebut.

14. Bahwa Perbuatan Tergugat I menguasai Tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Pondok Aren Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan tidak dapat dibenarkan dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena dilakukan dengan alas hak yang diterbitkan secara melawan hukum, dan sudah sewajarnya Tergugat I menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat.

15. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren Tahun 2014 atas nama Alm. Sairi Garip tidak dapat dibenarkan karena dibuat berdasarkan dokumen-dokumen dan keterangan-keterangan yang tidak benar dan Turut Tergugat mengetahui dengan jelas jika ada Keberatan yang diajukan oleh Penggugat atas permohonan tersebut, serta adanya Permohonan Pengakuan Hak yang diajukan oleh Penggugat dengan Register Nomor DI 302 No.5438 tanggal 08 Maret 2012, hal ini membuktikan jika ada sengketa terhadap tanah obyek perkara antara Penggugat dengan Alm H. Sairi Garip, atas dasar apa kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap sebidang tanah yang jelas-jelas diketahuinya terhadai sengketa secara hukum, oleh karena itu sangat beralasan jika Sertifikat Hak Milik Nomor 03357/Pondok Aren Tahun 2014, Luas 1.359 M2 atas nama Sairi Bin Garip dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.

16. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Alm. H.Sairi orang tua Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat, sangat merugikan Penggugat dimana Penggugat tidak dapat memperoleh hak atas tanah obyek perkara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan atau melakukan tindakan hukum apapun atas tanah obyek perkara tersebut. Oleh karenanya Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Alm.H.Sairi orang tua (Tergugat II), Tergugat III serta Turut Tergugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

17. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat I, Alm. H. Sairi Bin H.Garip orang tua Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun Imateriil sebagai berikut :

- Kerugian Materiil berupa Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah obyek perkara, dimana harga tanah tersebut yang ditaksir 7.500.000 /M2 X 1.369= seharga Rp. 10.267.500.000 (sepuluh milyar dua ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
- Kerugian Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) karena Penggugat tertekan secara pikiran, hilang waktu, dan tenaga, akibat permasalahan ini.

18. Bahwa untuk mencegah agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak menjual/mengalihkan dan Turut Tergugat tidak memproses perubahan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Nomor 03557/Cemplang Tahun 2014, Luas Tanah 1.359 M2, atas nama H.Sairi Garip dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat. maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Meletakkan SITA JAMINAN terhadap Tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 03557 / Pondok Aren Tahun 2014, Luas 1.359 M2 atas Nama H.Sairi Garip.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dalam putusannya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah dari sebidang Tanah Girik Nomor 717 Persil 24.II. terletak di Kelurahan Pondok Aren, kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, (tanah obyek perkara) Sesuai dengan Akte Jual Beli No.103/2009 Tanggal 12 Oktober 2009. Yang dibuat oleh Niek Partini, SH;
3. Menyatakan Perbuatan Alm. Sairi Garip Orang Tua Penggugat II, mengakui tanah obyek perkara dan mengajukan Permohonan Pengakuan

Halaman 7 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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

Hak Atas Tanah diatas tanah obyek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan Perbuatan Tergugat III menandatangani dokumen-dokumen pendukung dan/atau memberikan keterangan-keterangan untuk proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Alm. H.Sairi Garip terhadap tanah Obyek Perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren tahun 2014 Luas 1.359 M2 atas nama Sairi Garip, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan Transaksi Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dengan dasar Sertifikat Hak Milik 03557/Pondok Aren tahun 2014 Luas 1.359 M2 atas nama Sairi Garip adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

7. Menyatakan Surat Pelepasan Hak Nomor No. 593/96/SPH/Kec.Pdk.A/2014 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum

8. Menyatakan Perbuatan Tergugat I menguasai Tanah Milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

9. Memerintahkan kepada Tergugat I atau pihak-pihak yang menguasai tanah obyek perkara untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, secara tanggung renteng Membayar Ganti Kerugian Secara Materiil kepada Penggugat sebesar 10.267.500.000 (sepuluh milyar dua ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

11. Membayar ganti kerugian Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

12. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap Tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren tahun 2014 dengan Luas 1.359 M2 atas Sairi Garip.

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul verzet atau banding.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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)



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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT dan perbaikan Gugatan dalam uraian positanya berulang kali menyebutkan dalil yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) yang menjadi objek gugatan a quo merupakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sehingga merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT, antara lain dalam butir 2, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 dan 16 Gugatan dan perbaikannya.

Bahwa dalam kenyataannya hak kepemilikan bidang tanah yang diperoleh oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II melalui kuasanya yaitu TERGUGAT III didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) beserta seluruh bukti pendukung sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi objek dari Gugatan PENGGUGAT a quo adalah Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) sehingga dengan demikian bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara Gugatan PENGGUGAT a quo melainkan perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah, dalam hal ini yaitu merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

3. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak

Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif antara TERGUGAT I selaku Pembeli dengan TERGUGAT III selaku Penjual yang didasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014. Selanjutnya dalam Gugatan PENGGUGAT juga meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 tersebut.

Bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 tersebut dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren. TERGUGAT III selaku Penjual selaku Kuasa dari ahli waris Sairi Garif berdasarkan Akta No. 08 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Masruroh, S.H. Notaris di Kota Tangerang Selatan. Namun dalam Gugatan PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren dan Masruroh, S.H. sebagai pihak dalam Gugatan.

Bahwa apabila PENGGUGAT mempermasalahkan keabsahan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 maka seharusnya PENGGUGAT juga mengikutsertakan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren dan Masruroh S.H. sebagai pihak dalam Gugatan, dengan tidak mengikutsertakan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren dan Masruroh S.H. dalam Gugatan mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak.

Selanjutnya atas sebidang tanah yang telah TERGUGAT I beli dari TERGUGAT III berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 PENGGUGAT dalam Gugatannya telah mengklaim dengan mendalilkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah tersebut yang PENGGUGAT beli dari Misar berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009, tanggal 12 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. Namun dalam Gugatan PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Misar dan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. dalam Gugatan.

Bahwa mengingat yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan adalah mengenai sebidang tanah tersebut maka seharusnya PENGGUGAT juga mengikutsertakan Misar dan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. sebagai pihak dalam Gugatan, dengan tidak diikutsertakannya

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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

Misar dan PPAT Ny. Niek, S.H. sebagai pihak dalam Gugatan maka Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut :

(i) Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 :

“Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)”

(ii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 Tanggal 11 September 1975 :

“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”

(iii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”

(iv) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983 Tanggal 13 September 1984 :

“Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima”

(v) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan TERGUGAT I dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dimasukkan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa TERGUGAT I adalah pemilik sebidang tanah seluas 1359 m² yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang TERGUGAT I peroleh dari



TERGUGAT III berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren, dengan demikian TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan sepatutnya memperoleh perlindungan hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2416 K/Pdt/2009 menyatakan bahwa pembuktian jual beli tanah – itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan atas tanah dihadapan PPAT: pembeli dikatakan telah beritikad baik karena telah melakukan jual beli dihadapan PPAT sesuai prosedur hukum yang benar dan tidak terbukti melakukan tindakan yang melawan hukum sehingga harus dilindungi secara hukum (terpenuhi asas terang dan tunai dalam jual beli).

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 561 K/Pdt/2012 menyatakan bahwa itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan atas tanah bersertifikat dihadapan PPAT : Pembeli dilindungi karena telah beritikad baik dengan melakukan jual beli tanah dimuka PPAT yang berwenang menurut cara dan berdasarkan peraturan hukum yang ada, sehingga jual beli itu sah menurut hukum.

4. Bahwa dalam pembuktian atas kepemilikan tanah adalah berlaku ketentuan agraria (pertanahan) antara lain, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dimana peralihan hak atas tanah dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan sebagai berikut :

“(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Bahwa dalam ayat tersebut menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian, ketentuan mengenai pendaftaran tanah lebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan sebagai berikut :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Bahwa ketentuan tersebut mengatur teknis peralihan hak atas tanah termasuk format-formatnya sampai dengan adanya pencatatan atas peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Bahwa dengan berdasarkan pada hal tersebut diatas membuktikan bahwa TERGUGAT I adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang TERGUGAT I peroleh dari TERGUGAT III berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil PENGGUGAT pada butir 1 halaman 2 Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H., serta dalil PENGGUGAT pada butir 1 (nomor 6) halaman 1 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 2 (nomor 7) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 7 (nomor 12) halaman 3 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 10 (nomor 14) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGGUGAT butir 12 (nomor 16) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat adalah dalil yang tidak benar.

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)



5. Bahwa karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukti kepemilikan PENGUGAT atas tanah objek perkara hanya berupa Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019, sesuai dengan bunyi Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan", maka Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren sah dan memiliki kekuatan mengikat, dengan demikian dalil PENGUGAT pada butir 8 (nomor 12) dan butir 9 (nomor 13) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang pada pokoknya menyatakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren tidak sah dan harus dibatalkan/batal demi hukum serta dalil PENGUGAT butir 11 (nomor 15) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGUGAT butir 13 (nomor 17) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) adalah dalil yang sepatutnya ditolak.

6. Bahwa tuntutan ganti rugi yang didalilkan PENGUGAT pada butir 14 (nomor 18) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) tidak beralasan karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan tuntutan ganti rugi tersebut tanpa disertai perincian yang jelas apa yang menjadi dasar jumlah kerugian PENGUGAT, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang menyebutkan bahwa setiap tuntutan tentang ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.



7. Bahwa karena Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum, maka permohonan sita jaminan PENGGUGAT pada butir 15 (nomor 19) halaman 6 Gugatan (Perubahan Gugatan) sepatutnya ditolak.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa TERGUGAT I KONPENSII (PT Jaya Real Property, Tbk.) dengan ini mengajukan Gugatan Balik (Rekonpensi) terhadap PENGGUGAT KONPENSII (Salman Alfarizi).

2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT I KONPENSII adalah pemilik sebidang tanah seluas 1359 m² yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT I KONPENSII peroleh dari TERGUGAT III KONPENSII berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren.

3. Bahwa batas-batas tanah PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT I KONPENSII sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan saluran air
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah PT Jaya Real Property, Tbk.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Komarudin
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Jaya Real Property, Tbk.

4. Bahwa saat ini tanah PENGGUGAT REKONPENSII/TERGUGAT I KONPENSII tersebut diatas juga dikuasai oleh TERGUGAT REKONPENSII/PENGGUGAT KONPENSII dengan alasan dari TERGUGAT REKONPENSII/PENGGUGAT KONPENSII bahwa TERGUGAT REKONPENSII/PENGGUGAT KONPENSII adalah pemilik tanah tersebut berdasarkan pada Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H.

5. Bahwa Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, karena PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI adalah pemilik sebidang tanah seluas 1359 m² tersebut sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang PENGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI peroleh dari TERGUGAT III KONPENSI berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren, sehingga penguasaan terhadap tanah milik PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI seluas 1359 m² oleh TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdota.

6. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum.
- b. Adanya kesalahan.
- c. Adanya kerugian.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

7. Bahwa didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI tersebut maka PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI menderita kerugian materiil karena tidak dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut sehingga adalah patut kiranya apabila TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI ataupun siapa saja yang memperoleh pengalihan daripadanya dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkannya kepada PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI.

8. Bahwa selain itu adalah patut kiranya apabila TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI ataupun siapa saja yang memperoleh pengalihan daripadanya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk



setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.

9. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT REKONPENS/TERGUGAT I KONPENS ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang cukup kuat serta tidak terbantahkan lagi, oleh karenanya adalah patut kiranya apabila Majelis Hakim memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau bantahan (Uit Voerbaar Bij Voorraad).

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT I mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENS

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENS

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGUGAT REKONPENS/TERGUGAT I KONPENS untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGUGAT REKONPENS/TERGUGAT I KONPENS adalah pemilik sebidang tanah seluas 1359 m² yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT I KONPENS peroleh dari TERGUGAT III KONPENS berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan saluran air



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah PT Jaya Real Property, Tbk.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Komarudin
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah PT Jaya Real Property, Tbk.

3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matige Daad) yang merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI.

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI ataupun siapa saja yang memperoleh pengalihan daripadanya dihukum untuk mengosongkan tanah seluas 1359 m² sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I KONPENSI.

6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan dalam perkara ini.

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau bantahan (Uit Voerbaar Bij Voorraad).

8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

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

I. DALAM EKSEPSI



1. Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT dan perbaikan Gugatan dalam uraian posisinya berulang kali menyebutkan dalil yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) yang menjadi objek Gugatan a quo merupakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sehingga merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT, antara lain dalam butir 2, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 dan 16 Gugatan dan perbaikannya.

Bahwa dalam kenyataannya hak kepemilikan bidang tanah yang diperoleh oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II melalui kuasanya yaitu TERGUGAT III didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) beserta seluruh bukti pendukung sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi objek dari Gugatan PENGGUGAT a quo adalah Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) sehingga dengan demikian bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara Gugatan PENGGUGAT a quo melainkan perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah, dalam hal ini yaitu merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

3. Tidak Semua Ahli Waris Sairi Garif Diikutsertakan Sebagai Pihak Dalam Gugatan

Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang telah TERGUGAT II/ahli waris Sairi Garif jual kepada TERGUGAT I melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III didasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014.

Bahwa diikutsertakannya TERGUGAT II sebagai pihak dalam Gugatan oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT II merupakan ahli waris dari Sairi Garif.

Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan bahwa Sairi Garif yang meninggal pada tanggal 14 April 2013 telah meninggalkan 9 (sembilan) ahli waris, yaitu Hj. Masnah, Mahyudin, Akhmad Syafei, Ida Farida, Abdul Azis, Tuti Alawiyah, Abdul Salam, Muhammad Sukron dan Abdul Basit, sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 21 Mei 2013. Namun PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Hj. Masnah, Mahyudin, Akhmad Syafei, Ida Farida, Abdul Azis, Tuti Alawiyah, Muhammad Sukron dan Abdul Basit sebagai pihak dalam Gugatan.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya seluruh ahli waris dari Sairi Garif sebagai pihak dalam Gugatan maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2438.K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan TERGUGAT II dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dimasukkan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Sairi Garif yang meninggal pada tanggal 14 April 2013 memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m².
4. Bahwa atas sebidang tanah tersebut para ahli waris mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada TURUT TERGUGAT. Setelah persyaratan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut telah lengkap, pada tanggal 26 Maret 2014 TERGUGAT III

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

menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif.

5. Bahwa berdasarkan Akta No. 08 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Masruroh, S.H. Notaris di Kota Tangerang Selatan para ahli waris Sairi Garif telah memberikan Kuasa kepada TERGUGAT III untuk melakukan penjualan atas sebidang tanah tersebut diatas.

6. Bahwa pada tanggal 15 April 2014 telah terjadi jual-beli atas tanah tersebut dimana selaku penjual adalah ahli waris Sairi Garif melalui TERGUGAT III dan pembeli adalah TERGUGAT I berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014.

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil PENGGUGAT pada butir 1 halaman 2 Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H., serta dalil PENGGUGAT pada butir 1 (nomor 6) halaman 1 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 2 (nomor 7) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 7 (nomor 12) halaman 3 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 10 (nomor 14) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGGUGAT butir 12 (nomor 16) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat adalah dalil yang tidak benar.

8. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 1 (nomor 6) halaman 1 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGGUGAT butir 2 (nomor 7) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan adanya permasalahan mengenai tanah objek perkara antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yang diketahui oleh TURUT TERGUGAT dan adanya permohonan Penerbitan Sertifikat Milik dan pemblokiran diatas tanah objek sengketa oleh PENGGUGAT, maka Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif tidak dapat diterbitkan karena sedang terjadi sengketa, sehingga Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 21 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adanya permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik dan pemblokiran oleh PENGUGAT terhadap tanah objek sengketa bukanlah menjadi alasan bagi PENGUGAT untuk menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif oleh TURUT TERGUGAT atas permohonan dari TERGUGAT II tidak memiliki kekuatan mengikat, karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif telah melewati prosedur sesuai dengan ketentuan pertanahan yang berlaku. Apabila PENGUGAT keberatan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif PENGUGAT mempunyai hak untuk mengajukan keberatan dengan mengajukan Gugatan seperti yang PENGUGAT lakukan saat ini.

Pasal 27 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan”.

Namun demikian, sebelum mengajukan Gugatan a quo, PENGUGAT dapat mengajukan Gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif ke Pengadilan Tata Usaha Negara, namun hal tersebut tidak dilakukan karena PENGUGAT tidak memiliki keyakinan yang kuat untuk dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. Sairi Garif diterbitkan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

9. Bahwa karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukti kepemilikan PENGUGAT atas tanah objek perkara hanya berupa Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019, sesuai dengan bunyi Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur

Halaman 22 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)



dan buku tanah hak yang bersangkutan”, maka Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren sah dan memiliki kekuatan mengikat, dengan demikian dalil PENGUGAT pada butir 8 (nomor 12) dan butir 9 (nomor 13) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang pada pokoknya menyatakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren tidak sah dan harus dibatalkan/batal demi hukum serta dalil PENGUGAT butir 13 (nomor 17) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) adalah dalil yang sepatutnya ditolak.

10. Bahwa tuntutan ganti rugi yang didalilkan PENGUGAT pada butir 14 (nomor 18) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) tidak beralasan karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT II dan tuntutan ganti rugi tersebut tanpa disertai perincian yang jelas apa yang menjadi dasar jumlah kerugian PENGUGAT, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang menyebutkan bahwa setiap tuntutan tentang ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT II mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).



- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT dan perbaikan Gugatan dalam uraian positanya berulang kali menyebutkan dalil yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) yang menjadi objek gugatan a quo merupakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sehingga merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT, antara lain dalam butir 2, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 dan 16 Gugatan dan perbaikannya.

Bahwa dalam kenyataannya hak kepemilikan bidang tanah yang diperoleh oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II melalui kuasanya yaitu TERGUGAT III didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) beserta seluruh bukti pendukung sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi objek dari Gugatan PENGGUGAT a quo adalah Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren atas nama Haji SAIRI GARIF (TERGUGAT II) sehingga dengan demikian bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara Gugatan PENGGUGAT a quo melainkan perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah, dalam hal ini yaitu merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya.

3. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Gugatan PENGUGAT mempermasalahkan jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif antara TERGUGAT I selaku Pembeli dengan TERGUGAT III selaku Penjual yang didasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014. Selanjutnya dalam Gugatan PENGUGAT juga meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 tersebut.

Bahwa kedudukan TERGUGAT III dalam jualbeli objek tanah sengketa merupakan selaku Kuasa dari ahli waris Sairi Garif yaitu Hj. Masnah, Mahyudin, Akhmad Syafei, Ida Farida, Abdul Azis, Tuti Alawiyah, Abdul Salam, Muhammad Sukron dan Abdul Basit berdasarkan Akta No. 08 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Masrurroh, S.H. Notaris di Kota Tangerang Selatan.

Bahwa karena TERGUGAT hanya sebagai Kuasa dari ahli waris Sairi Garif dalam jualbeli tanah objek sengketa, maka seharusnya PENGUGAT tidak hanya menarik TERGUGAT III sebagai pihak dalam Gugatan, melainkan PENGUGAT juga harus menarik seluruh ahli waris Sairi Garif dalam Gugatan selaku Pemberi Kuasa kepada TERGUGAT III, namun pada kenyataannya PENGUGAT hanya menarik Abdul Salam selaku ahli waris Sairi Garif dalam Gugatan tanpa mengikutsertakan ahli waris Sairi Garif lainnya sebagai pihak dalam Gugatan yaitu Hj. Masnah, Mahyudin, Akhmad Syafei, Ida Farida, Abdul Azis, Tuti Alawiyah, Abdul Salam, Muhammad Sukron dan Abdul Basit.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Hj. Masnah, Mahyudin, Akhmad Syafei, Ida Farida, Abdul Azis, Tuti Alawiyah, Abdul Salam, Muhammad Sukron dan Abdul Basit dalam Gugatan maka Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak.

Bahwa selanjutnya dalam Gugatan PENGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT III selaku Lurah/Kepala Desa Pondok Aren telah mengeluarkan surat yang melebihi kewenangannya dan memberikan keterangan yang tidak benar untuk membenarkan kepemilikan tanah objek perkara terhadap Sairi Garif sehingga perbuatan TERGUGAT III tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)



Bahwa apabila PENGUGAT beranggapan keterangan-keterangan yang diberikan TERGUGAT tidak benar sehingga TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya PENGUGAT juga mengikutsertakan Kepala Desa/Lurah Pondok Aren sebagai pihak dalam Gugatan karena saat keterangan-keterangan dimaksud TERGUGAT III keluarkan status TERGUGAT III selaku Kepala Desa/Lurah Pondok Aren, dengan tidak diikutsertakannya Kepala Desa/Lurah Pondok Aren dalam Gugatan maka, Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut :

(i) Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 :

“Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)”

(ii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 Tanggal 11 September 1975 :

“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”

(iii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”

(iv) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983 Tanggal 13 September 1984 :

“Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima”

(v) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan TERGUGAT III dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dimasukkan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa TERGUGAT III membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan PENGUGAT, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Sairi Garif yang meninggal pada tanggal 14 April 2013 memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan sebagaimana tertuang dalam Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m².
4. Bahwa atas sebidang tanah tersebut para ahli waris mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada TURUT TERGUGAT. Sebelum ahli waris mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada TERGUGAT III, ahli waris Sairi Garif meminta kepada TERGUGAT III yang saat itu selaku Kepala Desa/Lurah Pondok Aren untuk diterbitkan surat keterangan terkait dengan sebidang tanah Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m².
5. Bahwa setelah TERGUGAT III menerbitkan surat keterangan terkait dengan sebidang tanah Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m² yang didasarkan pada data-data yang ada pada Kelurahan, surat keterangan tersebut diajukan ahli waris Sairi Garif kepada TURUT TERGUGAT sebagai bagian dari persyaratan untuk dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik.
4. Bahwa antara lain berdasarkan surat keterangan yang TERGUGAT III terbitkan terkait dengan sebidang tanah Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m², permohonan ahli waris untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dikabulkan oleh TURUT TERGUGAT dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif pada tanggal 26 Maret 2014.
5. Bahwa berdasarkan Akta No. 08 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Masruroh, S.H. Notaris di Kota Tangerang Selatan para ahli waris Sairi Garif telah memberikan Kuasa kepada TERGUGAT III untuk melakukan penjualan atas sebidang tanah tersebut diatas.
6. Bahwa pada tanggal 15 April 2014 telah terjadi jual-beli atas tanah tersebut dimana selaku penjual adalah ahli waris Sairi Garif melalui TERGUGAT III dan pembeli adalah TERGUGAT I berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil PENGGUGAT pada butir 1 halaman 2 Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H., adalah dalil yang tidak benar.

8. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 3 (nomor 8) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 4 (nomor 9) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 5 (nomor 10) halaman 3 Gugatan (Perubahan Gugatan), dalil PENGGUGAT butir 6 (nomor 11) halaman 3 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGGUGAT butir 13 (nomor 17) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT III telah memberikan keterangan yang tidak benar, sehingga TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren harus dibatalkan.

Bahwa apabila keterangan-keterangan terkait dengan sebidang tanah Girik No. 1591 Persil No. 24 S II seluas 1.359 m² yang TERGUGAT III berikan kepada ahli waris Sairi Garif sebagai persyaratan untuk pengajuan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik adalah keterangan-keterangan yang tidak benar maka TURUT TERGUGAT tentu tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif, namun pada kenyataannya pada tanggal 26 Maret 2014 TURUT TERGUGAT telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif sebagai tindaklanjut dari permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik ahli waris Sairi Garif kepada TURUT TERGUGAT, dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil-dalil yang tidak benar.

9. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT III merupakan Saksi dalam jual beli sebidang tanah antara Misar dengan PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H., sebagaimana tertuang dalam dalil PENGGUGAT pada butir 3 (nomor 8) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGGUGAT butir 8 (nomor 12) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan).

Bahwa dalam kenyataannya TERGUGAT III tidak pernah menyatakan kesediaannya untuk menjadi Saksi dalam proses jual beli sebidang tanah antara Misar dengan PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H., sehingga dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang menada-ada.

10. Bahwa tuntutan ganti rugi yang didalilkan PENGGUGAT pada butir 14 (nomor 18) halaman 5 Gugatan (Perubahan Gugatan) tidak beralasan karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan tuntutan ganti rugi tersebut tanpa disertai perincian yang jelas apa yang menjadi dasar jumlah kerugian PENGGUGAT, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang menyebutkan bahwa setiap tuntutan tentang ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa TERGUGAT III KONPENSI (Drs. H. Mursyidi Ilyas, M.M.) dengan ini mengajukan Gugatan Balik (Rekonpensi) terhadap PENGGUGAT KONPENSI (Salman Alfarizi).
2. Bahwa dalam Gugatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI PENGUGAT pada butir 3 (nomor 8) halaman 2 Gugatan (Perubahan Gugatan) dan dalil PENGUGAT butir 8 (nomor 12) halaman 4 Gugatan (Perubahan Gugatan) menyatakan yang pada pokoknya bahwa PENGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONPENSI merupakan Saksi dalam jual beli sebidang tanah antara Misar dengan TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H.

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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

Bahwa dalil TERGUGAT III REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI yang menyatakan bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONPENSI merupakan Saksi dalam jual beli sebidang tanah antara Misar dengan PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. adalah dalil yang tidak benar, karena PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI tidak pernah memberikan izin dan tidak pernah menyatakan kesediaannya untuk menjadi Saksi dalam proses jual beli sebidang tanah antara Misar dengan PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H.

3. Bahwa dicantumkan nama PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONPENSI oleh TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI sebagai Saksi dalam proses jual beli sebidang tanah antara Misar dengan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H. tanpa seizin PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdata yang mengakibatkan tidak sahnyanya dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat oleh PPAT Ny. Niek Partini, S.H.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT III mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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

- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 103/2009 tanggal 12 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Niek Partini, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Memperhatikan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 920/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 18 Juli 2019, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 4.516.000,00 (Empat juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 920/Pdt.G/2018/PN.Tng tanggal 18 Juli 2019 tersebut, Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 1 Agustus 2019 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang dibuat oleh Plh.Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, dan permintaan banding ini telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding/semula Para Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019, dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Agustus 2019, sebagaimana ternyata dari surat Relaas

Halaman 31 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang dibuat Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya, Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah menyampaikan Memori Bandingnya tertanggal 6 November 2019 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 November 2019, dan memori banding ini telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding/semula Para Tergugat pada tanggal 2 Desember dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 22 November 2019, sebagaimana ternyata dari surat Relaas Penyerahan Memori Banding Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang dibuat Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding/semula Para Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 10 Desember 2019 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Desember 2019, dan kontra memori banding ini telah diberitahukan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Januari 2020, sebagaimana ternyata dari surat Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang dibuat Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, masing-masing pada tanggal 30 September 2019, 19 September 2019, 20 September 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap perkara Aquo gugatan penggugat dinyatakan Tidak dapat diterima dimana Pengadilan tingkat pertama menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Putusan tersebut keliru dan sangat tidak beralasan hukum, adapun alasan-alasan pembanding adalah sebagai berikut :

Alasan Pertama :

Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yang tidak memberikan mempertimbangkan Bukti P-14 dan Keterangan Saksi ROY HAPPY SUDARSONO, terkait Eksepsi Kurang Pihak

Alasan Kedua :

Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum Acara Perdata yang tidak memberikan pertimbangan hukum bahwa Kewenangan menentukan Para Pihak dalam Gugatannya adalah Pembanding semula Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalam perkara Aquo Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan materi pokok perkara dikarenakan gugatan pembanding dinyatakan tidak dapat diterima, menurut hemat pembanding hal ini sangatlah keliru dikarenakan hal ini dapat diputuskan Pada saat putusan sela, hal ini sangat menghemat waktu jalannya persidangan dan juga sesuai dengan asas peradilan cepat dan biaya ringan, dan sangat disayangkan karena dalam perkara ini sudah dilakukan pemeriksaan lapangan yang seharusnya tidak perlu dilakukan jika Pengadilan Tingkat Pertama akan memutus perkara ini dinyatakan kurang pihak.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banding Banten melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal berikut ini :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 920 K/Pdt.G/ 2018/PN Tng;
3. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 920 K/Pdt.G/2018/PN Tng tertanggal 18 Juli 2019 menjadi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembanding semula Penggugat merupakan pemilik sah dari sebidang Tanah Girik Nomor 717 Persil 24.II. terletak di Kelurahan Pondok Aren, kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, (tanah obyek perkara) Sesuai dengan Akte Jual Beli No.103/2009 Tanggal 12 Oktober 2009. Yang dibuat oleh Niek Partini, SH;
2. Menyatakan Perbuatan Alm. Sairi Garip Orang Tua terbanding II semula Penggugat II, mengakui tanah obyek perkara dan mengajukan Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah diatas tanah obyek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perbuatan Terbanding III semula Tergugat III menandatangani dokumen-dokumen pendukung dan/atau memberikan keterangan-keterangan untuk proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Alm. H.Sairi Garip terhadap tanah Obyek Perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 03557/Pondok Aren tahun 2014 Luas 1.359 M2 atas nama Sairi Garip, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Transaksi Jual Beli antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding III semula Tergugat III dengan dasar Sertifikat Hak Milik 03557/Pondok Aren tahun 2014 Luas 1.359 M2 atas nama Sairi Garip adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;
6. Menyatakan Surat Pelepasan Hak Nomor No. 593/96/SPH/Kec.Pdk.A/ 2014 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
7. Menyatakan Perbuatan Terbanding I semula Tergugat I menguasai Tanah Milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Memerintahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I atau pihak-pihak yang menguasai tanah obyek perkara untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;
9. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat, secara tanggung renteng Membayar Ganti Kerugian Secara Materiil kepada

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

Penggugat sebesar 10.267.500.000 (sepuluh milyar dua ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

10. Menghukum Para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding/semula Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I/semula Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah seluas 1359 m² yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03557/Pondok Aren a.n. H. Sairi Garif yang Terbanding I/semula Tergugat I peroleh dari Terbanding III/Semula Tergugat III berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 593/96/SPH/Kec.Pd.A/2014 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Camat Pondok Aren, dengan demikian TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan sepatutnya memperoleh perlindungan hukum.
2. Bahwa dalam pembuktian atas kepemilikan tanah adalah berlaku ketentuan agraria (pertanahan) antara lain, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dimana peralihan hak atas tanah dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Bahwa Para Terbanding/semula Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Pembanding/semula Penggugat pada butir 3 halaman 8 dan butir 10 halaman 10 Memori Banding karena dalil-dalil tersebut adalah dalil baru yang Pembanding/semula Penggugat uraikan dalam Memori Banding dan samasekali tidak terdapat dalam dalil Gugatan Pembanding/semula Penggugat.

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)

Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Terbanding/semula Para Tergugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 920/Pdt.G/2018/PN.Tng. tanggal 18 Juli 2019.
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2019 Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Pengadilan Tinggi sependapat namun perlu disempurnakan baik dalam pertimbangannya maupun dalam putusannya seperti tersebut dalam pertimbangan dibawah ini;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Eksepsi seperti tersebut dalam masing-masing Eksepsinya, yang pada intinya sebagai berikut :

- Eksepsi Tergugat I, bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris Kota Tangerang (Notaris Masruroh, S.H.) sebagai pihak dan juga tidak menarik Misar dan Ny.Niek Partini, S.H. (PPAT) sebagai pihak;
- Eksepsi Tergugat II, bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik ahli waris Alm.Sairi Garip yang berjumlah 9 (sembilan) orang yaitu Hj.Masnah, Mahyudin, Achmad Syafei, Ida Farida, Abdul Aziz, Tuti Alawiyah, Abdul Salam, Muhammad Syukron dan Abdul Basit sebagai pihak;
- Eksepsi Tergugat III, bahwa gugatan Penggugat tidak menarik Kepala Desa/Lurah Pondok Aren sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam pertimbangan, tidak mempertimbangkannya secara khusus Eksepsi Tergugat II padahal Eksepsi Tergugat II adalah hal yang terpenting dalam menentukan Tergugat mengenai objek perkara yang merupakan hak beberapa ahli waris, dalam hal ini Tergugat II adalah salah seorang dari 9 (sembilan) orang ahli waris

Halaman 36 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)

Halaman 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sairi Garip, sehingga beralasan 8 (delapan) orang ahli waris dari Sairi Garip juga harus digugat;

Menimbang, bahwa dengan tambahan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi sependapat dengan diktum putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Kompensi

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2019 Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat membayar ongkos perkara;

Dalam Rekompensi

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempertimbangkan gugatan rekompensi dari Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi, sehingga perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi I, II, III telah mengajukan gugatan rekompensi seperti tersebut dalam gugatan rekompensinya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan telah dinyatakannya bahwa gugatan kompensi Penggugat Kompensi tidak dapat diterima maka dengan demikian maka gugatan rekompensi Penggugat rekompensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/Penggugat tidak ada hal yang baru dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

Halaman 37 dari 39 Putusan Nomor 43/PDT/2020/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)



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2019 Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng dengan perbaikan, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2019 Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Kompensi

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2019 Nomor 920/Pdt.G/2018/PN.Tng;
- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk membayar ongkos perkara;
- Menetapkan besarnya ongkos perkara sebesar nihil;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 9 April 2020 oleh Solahuddin, S.H.,M.H. selaku Ketua Majelis, Siti Farida MT, S.H.,M.H. serta Victor Selamat Zagoto, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 13 April 2020 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Aif Saifudaullah, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,



Siti Farida MT, S.H.,M.H.

Solahuddin, S.H.,M.H.

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

Panitera Pengganti,

Aif Saifudaullah, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 134.000,-
<hr/> J u m l a h		Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)