



PUTUSAN

NO: 23/PDT.G/2021/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. ANGKASA PURA II (Persero), beralamat di Kantor Pusat PT Angkasa Pura II (Persero) Gedung 600 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada RUSTAM EFENDY TURNIP, SH., MH., ERIKSON SIMANGUNSONG, SH., dan MANAT LUMBAN GAOL, SH., Advokat dan Konsultan Hukum Pada 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 14 September 2020, Didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 September 2020 Nomor 2908/SK.Pengacara / 2020/PN.TNG selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT;

Lawan

KHOUW KAM SIOE, Tempat Tanggal / Lahir Tangerang / 15 Mei 1952, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Marsekal Surya Dharma Baru Gg. Kamsu RT 001 RW 004 Kelurahan Selapajang Jaya Kecamatan Neglasari Kota Tangerang.

Diwakili oleh SYAIFUL HIDAYAT, S.H., MH. dan kawan-kawan, para Advokat dari Kantor Hukum SYAIFUL HIDAYAT & PARTNERS, berkantor di Ruko Modern Town Market Blok RD 008 Babakan Modernland KotaTangerang 15118, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Desember 2019, Selanjutnya disebut TERBANDING semula PENGGUGAT;

Dan. -----

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasionalcq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN / ATR KABUPATEN

Halaman 1 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGERANG, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan Cikokol – Kota Tangerang – Banten, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya EDY DWI DARYONO, SE., MH., JUNUS NICHOLAS BUTAR BUTAR, SH., AMIN, SH.m dan ROMLIH, kesemuanya Kuasa berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT.

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten, tanggal 24 Februari 2021, Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Desember 2020 dalam Register Nomor 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 2261/Selapajang Jaya seluas 5.494 M2 Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 dengan SPPT/PBB Nomor 36.75.752.012.003.0304.0 atas nama KHOUW KAM SIOE yang terletak di Desa Selapajang Jaya Kecamatan Neglasari Kota Tangerang, dan sampai saat ini belum pernah dijual belikan ataupun dibayar oleh Pihak PT Angkasa Pura II (Persero), selanjutnyadisebutsebagai“Obyeksengketa”;
2. Bahwa asal usul tanah SHM 2261/Selapajang milik Pengugat adalah :
 - a. AJB No. 392/JB/AGR/1985 tanggal 26 Desember 1985Penjual Rohaya b Hamjah
 - C 1289 persil 61 S IV/ 60 D I luas 3.300 M2 an. R.D. Pranadihardja
 - b. AJB No. 211/V/JB/Btc/1991 tanggal 03 Mei 1991Penjual Ang Cun An

Halaman 2 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ C 66 persil 18 D IV / 26 luas 2.613 M2 an Ang Cun An

3. Bahwa lokasi Obyek Sengketa milik Penggugatsaat ini akan segera digunakan oleh proyek pengembangan dan pembangunan Runway 3 Bandara Soekarno Hatta, dan telah dilakukan pemagaran oleh pihak Tergugat;
4. Bahwa Tergugat (PT Angkasa Pura II (Persero)) adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang beralamat di Kantor Pusat PT Angkasa Pura II (Persero) Gedung 600 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Banten yang diwakili oleh Muhammad Awaludin, dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama Perseroan. Hal ini dikutip dari Surat Kuasa yang dilampirkan Kuasa Hukum Tergugat ketika mengirim Surat Teguran / Somasi kepada Tergugat (Khouw Kam Sioe) Nomor 018/SMS/RE&A/V/2017 tertanggal 29 Mei 2017;
5. Bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya pernah membuat Surat Teguran/Somasi kepada Penggugat pada tanggal 29 Mei 2017, yang inti suratnya menyatakan diantaranya :
 - a. Bahwa “...Tergugat akan mengosongkan tanah yang telah dibebaskan oleh PT Angkasa Pura II (Persero) sejak tahun 2002 - tahun 2006 yang terletak di kelurahan Selapajang Jaya Kecamatan Neglasari Kota Tangerang”;
 - b. Bahwa “adapun atas tanah bekas C No. 581 dengan luas 5.833 M2 telah dilakukan pelepasan hak berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No. 134/SPH-GR/IV/2004 dan kuitansi pembayaran yang saudara tanda tangani selaku Kuasa Ahli Waris tertanggal 12 April 2004”;
6. Bahwa atas surat Teguran/Somasi pada poin 4 dan poin 5 diatas, Penggugat telah pula memberi jawaban dengan penjelasan (Nomor surat : 036/JS/KHSH/III/2018 tanggal 08 Februari 2018) bahwa Penggugat secara pribadi adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2 atas nama KHOUW KAM SIOE dan belum pernah dibayar atau dibebaskan oleh siapapun, begitupun Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP 36.75.752.012.003.0304.0 atas nama KHOUW KAM SIOE dengan luas Bumi 5.494 M2 masih dibayar hingga tahun 2019 ;

Halaman 3 dari 31 putusan Nomor 23/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

7. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirim surat tentang permasalahan obyek sengketa dimaksud antara lain kepada :

7.1. Tanggal 30 Oktober 2018 Surat No : 055/KKS/X/2018 kepada Direktur Utama PT Angkasa Pura II (Persero) perihal : SOMASI Tentang tanah SHM 2261/Selapajang Jaya atas nama KHOUW KAM SIOE;

7.2. Tanggal 30 Oktober 2018 Surat No : 056/KKS/KHSH/V/2018 kepada Kepala Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang / BPN Propinsi Banten di Serang perihal : Mohon Perlindungan Hukum Tentang SHM 2261/Selapajang Jaya atas nama KHOUW KAM SIOE;

7.3. Tanggal 22 Mei 2019 Surat No : 089/KKS/KHSH/V/2019 kepada Direktur Utama PT Angkasa Pura II (Persero) perihal : Pembayaran Tanah Khouw Kam Sioe.

8. Bahwa memang benar pada Tahun 2004 Penggugat pernah menerima pembayaran ganti rugi tanah C 581 seluas 5.833 M2 atas nama KHOW CONG SUI, akan tetapi pada saat itu Penggugat bertindak sebagai AHLI WARIS dari KHOW CONG SUI; sebagaimana dijelaskan dalam surat Teguran/SOMASI Tergugat melalui kuasa hukumnya dengan Nomor Surat : 018/SMS/RE&A/V/2017 pada poin 2., yang menyatakan "Bahwa adapun atas tanah bekas C No. 581 dengan luas 5.833 M2 telah dilakukan pelepasan hak berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No. 134/SPH-GR/IV/2004 dan kuitansi Pembayaran yang saudara (PENGGUGAT maksudnya) tandatangani selaku Kuasa Ahliwaris tertanggal 12 April 2004". Oleh karenanya terbukti dan diakui oleh Tergugat bahwa tanah yang sudah dibayar adalah tanah adat dengan letter C No. 581 seluas 5.833 M2 atas nama Khow Cong Sui, bukan tanah milik KHOUW KAM SIOE yang bersertifikat dengan nomor : 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2. Oleh karenanya sudah sangatlah patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menetapkan bahwa tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor : 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2 dengan SPPT/PBB Nomor 36.75.752.012.003.0304.0 atas nama KHOUW KAM SIOE belum pernah dialihkan/dijual ataupun dibayar oleh Tergugat;

9. Bahwa tanah yang telah dibayar oleh Tergugat berupa tanah C 581 seluas 5.833 M2 atas nama KHOW CONG SUI, ternyata dicatat dalam peta plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekarno Hatta diatas bidang 84 sebagaimana gambar (terlampir), padahal penempatan gambar bidang tersebut ada kesalahan karena diletakkan pada
Halaman 4 dari 31 putusan Nomor 23/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

tanah milik Penggugat dengan SHM 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2, hal inilah yang jadi permasalahan, sehingga Penggugat mengalami kerugian;

10. Bahwa tanah obyek sengketa saat ini sudah dipagar dan dikuasai tanpa hak oleh Tergugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menguasai dan merawat atau memanfaatkan tanah tersebut yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materil senilai harga tanah yang berlaku saat ini;

11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, sudah sangat patut apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dengan membayar nilai ganti kerugian tanah obyek sengketa dengan harga yang wajar menurut hukum;

12. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa sudah dikuasai dan dipagar oleh Tergugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memasang Plang diatas tanah obyek sengketa dengan menempatkan Register Nomor Perkara, agar tidak dipergunakan oleh Tergugat sebelum ada penyelesaian pembayarannya atau sampai dengan ada keputusan yang pasti (incraht van gewijsde) atas perkara a quo;

Berdasarkan Foundamentum Petendi sebagaimana terurai diatas, Kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan untuk menerima dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2 atas nama KHOUW KAM SIOE dengan SPPT/PBB Nomor 36.75.752.012.003.0304.0 yang terletak di Desa Selapajang Jaya Kecamatan Neglasari Kota Tangerang atas nama KHOUW KAM SIOE;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Halaman 5 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN*



4. Menghukum Tergugat dan atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan tanah terperkara dan menyerahkannya dalam keadaan kosong tanpa ada beban-beban/kewajiban lainnya kepada yang berhak yaitu Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 5.494 M2 (lima ribu empat ratus sembilan puluh empat meterpersegi) dikalikan dengan nilai wajar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter atau senilai Rp. 10.988.000.000,- (sepuluh miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk memasang plang pengumuman diatas tanah obyek sengketa dengan mencantumkan nomor register perkara a quo agar dapat diketahui oleh publik;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan pengadilan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum.

SUBSIDAIR :

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

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

PENDAHULUAN

1. Sebelum TERGUGAT mengajukan Jawabannya, perkenankanlah TERGUGAT pertama- tama untuk menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

I.

TENTANG SETIAP PEROLEHAN HAK KEPEMILIKAN TERGUGAT ATAS TANAH, DISEDIAKAN OLEH NEGARA/PEMERINTAH YANG DILAKSANAKAN MENURUT KETENTUAN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

2. Sebagaimana diketahui TERGUGAT merupakan sebuah perusahaan perseroan Badan * Usaha Milik Negara (selanjutnya disebut "**BUMN**") yang mana seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui pernyataan secara langsung yang berasal dari negara yang dipisahkan (Vide Pasal 1

Halaman 6 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



ke-1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara);

3. TERGUGAT selaku BUMN menitikberatkan kegiatan Badan Usahanya sebagai Badan Usaha Bandara Udara. Hal ini dipertegas sesuai dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 110 Tahun 2019 Tentang PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai Badan Usaha Bandar Udara. Dengan demikian, telah dapat terlihat setiap kegiatan usaha yang dilakukan **TPRGUGAT** dilaksanakan untuk pelayanan Kepentingan Umum dalam rangka meningkatkan mutu pelayanan Bandar Udara. Oleh karenanya, kegiatan Badan Usaha yang dilakukan semata-mata untuk tujuan Kepentingan Umum;

4. TERGUGAT selaku Badan Usaha Bandar Udara di dalam memperoleh hak kepemilikan atas tanah tidak dapat dilaksanakan tanpa melalui prosedur dan mekanisme ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena **tanah yang dibutuhkan oleh TERGUGAT akan dipergunakan bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Untuk Pembangunan Bandar Udara**. Sejalan dengan itu, **pada tahun 2004 ketentuan yang berlaku** adalah ketentuan **Pasal 5 ayat (1) huruf d Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993** Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya dibawah ini disebut "**Keppres 55/1993**") dan sesudah diperbaharui **yang berlaku sekarang** adalah ketentuan **Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 huruf (d) Undang-Undang No. 2 tahun 2012** tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (**selanjutnya di bawah ini disebut "UU/2/2012"**), yang masing-masing menyebutkan:

Pasal 5 ayat (1) huruf d Keppres 55/1993:

"Pembangunan Untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:

d. Pelabuhan atau bandara udara atau terminal";

(digaris bawahhi-red)



Pasal 4 ayat (1) UUI/2/2012:

“Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum”

Pasal 10 huruf (d) UUI/2/2012:

“Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a.** *Pertahanan dan keamanan nasional;*
- b.** *jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;*
- c.** *Waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum. Saluran pembuang air dan sanitasi, dan bangunan bangunan pengairan lainnya;*
- d.** *Pelabuhan, **bandar udara**, dan terminal; dan seterusnya (digaris bawahi-red)*

Berdasarkan ketentuan di atas, maka tidak terbantahkan lagi diperoleh hak atas tanah yang dimiliki TERGUGAT harus tunduk dan patuh terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Oleh karena TERGUGAT sebagai Badan Usaha Bandar Udara, di dalam memperoleh kepemilikan atas tanah harus tunduk dan patuh terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Obyek Tanah yang disengketakan PENGUGAT terhadap TERGUGAT haruslah mempedomani ketentuan tersebut. Jika tidak, Gugatan yang demikian haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

II.

TENTANG GUGATAN PENGUGAT YANG TIDAK MEMPEDOMANI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG MENGATUR TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM, HARUS DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA

- 5.** Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia, dan seluruh dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGUGAT dalam perkara a quo, tidak satupun menunjukkan bahwa Obyek Perkara yang disengketakan mempedomani ketentuan Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Sebagaimana uraian di atas, TERGUGAT memperoleh hak kepemilikan

Halaman 8 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



atas tanah adalah dari Pemerintah/Pemerintah Daerah yang dilakukan melalui mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun dalam Gugatan, justru yang digugat oleh PENGGUGAT adalah TERGUGAT **sedangkan** Negara/Pemerintah yang melaksanakan Pengadaan Tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

- b. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Namun Gugatan PENGGUGAT tidak jelas menguraikan peraturan perundang-undangan yang manakah yang dilanggar TERGUGAT sehingga dalam perkara ini TERGUGAT diminta oleh PENGGUGAT mempertanggungjawabkan perbuatan tersebut. Dalam Gugatan PENGGUGAT: tidak jelas menguraikan hal itu. Oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan perbuatan apakah yang dilakukan TERGUGAT yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk perkara ini, maka dengan sendirinya TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

6. Berdasarkan hal di atas, oleh karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT terhadap TCRGUGAT terbukti tidak mempedomani ketentuan Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Panah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Maka berakibat hukum, Pengadilan seharusnya menolak Gugatan tersebut.

DALAM EKSEPSI

7. TERGUGAT berkeyakinan bahwa Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima, setidaknya berdasarkan dari salah satu alasan-alasan sebagai berikut:

Alasan ke-1:

III.

TENTANG SURAT KUASA YANG DIPERGUNAKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO TIDAK MEMPEDOMANI SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG SEHINGGA GUGATAN CACAT FORMIL

Surat Kuasa PENGGUGAT Cacat Hukum karena didalam Surat Kuasa Khusus a quo tidak menyebutkan dengan tegas siapa-siapa saja yang dijadikan sebagai pihak Penggugat dan Tergugat dan pengadilan negeri mana yang mengadili perkara ini.

8. Bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama isi Surat Kuasa PENGGUGAT yaitu Surat Kuasa Tertanggal 2 Desember



2019, maka dapat terlihat dengan jelas bahwa surat kuasa tersebut:

- a. Tidak dengan jelas menyebutkan siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak dalam gugatannya; dan
- b. Tidak menyebutkan di Pengadilan mana dan/atau di Pengadilan Negeri mana, gugatan a quo diajukan.

9. Bahwa mengenai Surat Kuasa Khusus, sebagai rujukan Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung ("**SEMA**") yaitu SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan S HMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994.

Berdasarkan ke-4 SEMA tersebut di atas, secara garis besar mengatur tentang syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus, sebagai berikut:

- 1) Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, berperan di pengadilan;
- 2) **Menyebutkan kompetensi relative, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;**
- 3) **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat);**
- 4) Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Syarat sebagaimana dimaksud di atas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan Kuasa tidak Sah. Dengan kata lain, Surat Kuasa Khusus Cacat Formil.

Selanjutnya, apabila ternyata surat kuasa khusus tersebut terdapat kekurangan dalam syarat- syaratnya, maka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak dibenarkan lagi untuk memberi kesempatan perbaikan kepada salah satu pihak berperkara (Vide SEMA Nomor 01 Tahun 1971).

10. Sejalan dengan ketentuan di atas, bahwa ternyata telah terbukti surat kuasa khusus yang dipergunakan PENGGUGAT dalam perkara ini tidak menyebutkan Pihak-Pihak yang . dijadikan sebagai PENGGUGAT maupun Pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan tidak menyebutkan di Pengadilan mana dan/atau di Pengadilan Negeri mana, gugatan a quo diajukan. Dengan demikian, telah terbukti Surat Kuasa Khusus yang dipergunakan PENGGUGAT dalam perkara a quo jelas-jelas tidak



mempedomani SEMA. Oleh karenanya, surat kuasa tersebut menjadi Cacat Formil;

11. **Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah cukup alasan bagi TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima secara keseluruhan (niet ontvankelijk verklaard).**

Alasan ke-2

IV.

TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUMLITIS
CONCORTIUM)

a. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak Karena PENGGUGAT Tidak Menarik Panitia Pengadaan Tanah (Panitia 9) Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini**

12. Bahwa perlu disampaikan, sekitar antara Tahun 2002 sampai dengan Tahun 2004, TERGUGAT memerlukan tanah untuk pengembangan perluasan Bandara Soekarno- Hatta. Adapun wilayah yang terkena perluasan Bandara Soekarno-Hatta adalah sebagian wilayah Kecamatan Benda, Kecamatan Neglasari Kota Tangerang yang berada berdekatan dengan Bandara Soekarno-Hatta. Bidang Tanah 84 sebagaimana dalam Gugatan a quo termasuk sebahagian dari tanah yang diperlukan tersebut. Untuk mewujudkan keperluan tersebut, kemudian TERGUGAT telah mengajukan Permohonan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah kepada Pemerintah Daerah dalam hal ini Wali Kotamadya Tangerang dan telah disetujui;

13. Bahwa oleh karena Obyek Tanah yang diperlukan TERGUGAT telah disetujui untuk dilaksanakan Pengadaan Tanah. Maka sesuai ketentuan yang berlaku pada saat itu, yaitu ketentuan Keppres 55/1993, Panitia Pengadaan Tanah melaksanakan rangkaian pelaksanaan Pengadaan Tanah atas Bidang Tanah yang diperlukan tersebut termasuk Bidang Tanah 84. Adapun Panitia Pengadaan Tanah dimaksud terbentuk sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan:

"Panitia Pengadaan Tanah dibentuk setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat IP'";

14. **Bahwa susunan kepanitian telah jelas pula diatur menurut ketentuan Pasal 7 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum, menyebutkan sebagai berikut:

"Susunan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) terdiri dari:

1. Bupati/ Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/Walikota sebagai sekretaris I Bukan Anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai sekretaris II bukan anggota;

15. Bahwa jika merujuk terhadap ketentuan disebut di atas, maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa yang melaksanakan pengadaan tanah yang dilaksanakan antara tahun 2002 sampai 2004 adalah Panitia Pengadaan Tanah. Akan tetapi, setelah mencermati Gugatan PENGUGAT, ternyata PENGUGAT tidak mengikutsertakan Panitia Pengadaan Tanah sebagai pihak yang turut digugat dalam perkara ini, *padahal untuk Terang dan lengkapnya perkara ini*. PENGUGAT seharusnya menarik Panitia Pengadaan Tanah selaku pihak yang melaksanakan "rangkaian pelaksanaan pengadaan Tanah sesuai tugasnya yaitu untuk mengadakan penelitian status hukum tanah yang dilepaskan yang hak atasnya akan dilepas dan diserahkan, demikian juga mengadakan penelitian dan inventarisasi tanah serta tugas-tugas lainnya atas Bidang Tanah Obyek Perkara ini adalah Panitia Pengadaan Tanah". Hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 8 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:**

Halaman 12 dari 31 putusan Nomor 23/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)



“ Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

1. *Mengadakan **penelitian dan inventarisasi atas tanah** bangunan, tanaman dan benda- benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;*
 2. *Mengadakan **penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya:***
 3. *Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya dilepaskan atau diserahkan;*
 4. *Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;*
 5. *Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan j atau besarnya ganti kerugian;*
 6. *Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada diatas tanah;*
 7. *Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;*
- 16.** *Bahwa sejalan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, maka tidak ditariknya Panitia Pengadaan Tanah sebagai pihak dalam Gugatan ini, telah mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT cacat formil dan kurang pihak karena sangat jelas pelaksanaan Pengadaan Tanah a quo dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Sehingga demi kepastian hukum dan agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, Gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).*

a. Gugatan Penggugat Menjadi Kurang Lengkap Dan Terang Karena Tidak Menarik Ahli WARIS KHOW CONG SUI Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini

17. *Selain Gugatan Kurang Pihak karena tidak menarik Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah (Panitia 9) sebagai pihak dalam perkara ini, Gugatan PENGGUGAT juga kurang pihak karena tidak menarik Ahli Wans KHOW CONG SUI sebagai pihak yang turut digugat dalam perkara ini, dengan alasan sebagai berikut:*

- 1) *Dilil Gugatan pada poin 8 (delapan) halaman 3 (tiga) sampai halaman 4 (empat), PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan:*

“ bahwa benar pada Tahun 2004 Penggugat pernah menerima pembayaran ganti rugi tanah C 581 seluas 5. 833 m2 atas nama KHOW
Halaman 13 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



CONG SUI, akan tetapi pada saat itu Penggugat bertindak sebagai AHLI WARIS dari KHOW CONG SLUG

Dari dalil PENGGUGAT di atas, telah dapat dipahami bahwa PENGGUGAT telah mengakui menerima Ganti Rugi atas bidang tanah C 581 seluas 5.833 m2;

2) Sejalan dengan Pengakuan PENGGUGAT di atas, dalil Gugatan pada poin 9 (sembilan) halaman 4 (empat), PENGGUGAT menyatakan:

"bahwa tanah yang telah dibayar oleh Tergugat berupa tanah C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW CONG SUI, ternyata dicatat dalam plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekamo-Hatta di atas bidang 84 sebagaimana gambar (terlampir), padahal penempatan gambar bidang tersebut ada kesalahan karena diletakkan pada tanah milik PENGGUGAV dengan SHM 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/ CLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2, hal inilah yang jadi permasalahan, sehingga Penggugat mengalami kerugian."

Dalil diatas membuktikan, PENGGUGAT mengakui yang dipersalkan dalam perkara ini adalah bidang tanah C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW CONG SUI yang telah menerma ganti kerugian atas tanah bidang 84 tersebut adalah bidang tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM 2261/Selapanjang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/CLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2. Padahal yang menerima ganti kerugian atas tanah Bidang 84 adalah PENGGUGAT yang bertindak sebagai Kuasa dari Ahli Waris KHOW CONG SUI berdasarkan Bukti C581 seluas 5.833 m2 adalah PENGGUGAT sendiri.

3) Oleh karena yang dipersalkan PENGGUGAT dalam perkara ini adalah Bidang Tanah C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW GONG SUI dimana PENGGUGAT juga telah mengakui sebagai kuasa dari Ahli Waris KHOW GONG SUI atas bidang tanah tersebut. Maka itu, hal-hal yang dipersalkan PENGGUGAT dalam perkara ini masih tersangkut paut dengan orang lain, dalam hal ini adalah Ahli Waris KHOW GONG SUI, demi untuk terang dan lengkapnya perkara ini dan agar kebenaran yang hakiki dapat diperoleh dalam perkara ini, Ahli Waris KHOW CONG SUI haruslah dijadikan pihak yang turut digugat dalam perkara ini;

18. Berdasarkan hal di atas, dengan tidak ditariknya Ahli Waris KHOW GONG SUI sebagai pihak yang turut digugat dalam perkara ini telah berakibat

Halaman 14 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan PENGUGAT menjadi Gugatan yang Cacat Formil;

19. Hal tersebut pada huruf a dan huruf b di atas, telah bersesuaian dengan Pendapat Hukum (Doktrin) M. Yahya Harahap, S.H., Lilik Mulyadi, S.H., M.H., dan H. Ridwan Syahrani, S.H., serta Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dibawah ini, yang masing-masing pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 112, dan Halaman 439:

"Bentuk Error In Persona yang lain disebut Plurium litis Consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat:*
- Oleh karena itu, gugatan mengandung erroe in persona dalam bentuk Plurium litis Consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak.'*

"Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium

Lilik Mulyadi, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia, Cetakan Kedua (edisi revisi), Penerbit Djembatan, Jakarta, 2002, Halaman 139:

"Eksepsi plurium litis concortium yaitu eksepsi Tergugat/ Para Tergugat atau Kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat/ Para Penggugat atau Kuasanya harus ditolak karena mengandung cacat formil yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat T

H. Ridwan Syahrani, S.H. dalam bukunya yang berjudul Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Penerbit Citra Aditya Bakti, Cetakan Kedua, Bandung, 2000, Halaman 30:

"Bilamana dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., tanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip.1972:

*"Bahwa TERGUGAT II (pembanding) mendalilkan bahwa tanah sengketa telah
Halaman 15 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoanjuga dipanggil dalam perkara ini”

“bahwa seharusnya Paultje itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan saartje Pinontoan berhak penuh atas tanah warisan yang belum dibagi itu.”

“bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan PENGGUGAT’ (terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterimd ’

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975:

“bahwa karena yang berhutang kepada penggugat/terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut; bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang)gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 938 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975:

“Jual beli antara tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa keikutsertaannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara”

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 2438K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982:

“ Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”

20. Berdasarkan fakta-fakta yang diakui oleh PENGGUGAT dalam Gugatan dan dikomperasikan dengan dasar-dasar hukum disebut di atas telah jelas dan terang bahwa Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*Plurium IJlis Consortium*), maka sangat beralasan bagi TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima {*met ontvakelijk verklaard*}.

Alasan ke-3:

V.

TENTANG PENGGUGAT SALAH MENARIK TERGUGAT SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN {ERROR IN PERSONA}

21. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan PENGGUGAT pada poin 9 (sembilan) halaman 4 (empat) pada pokoknya PENGGUGAT mengakui adanya Pembayaran atas bidang 84 yaitu pada tahun 2004 (saat Pembabasan/Pengadaan Tanah dilaksanakan). Adapun yang menerima pembayaran atas bidang tanah 84 tersebut adalah Ahli Waris KHOW GONG SUI dengan menggunakan alas hak berupa C 581 seluas 5. 833 m2 atas nama KHOW GONG SUI dimana pada saat itu PENGGUGAT

Halaman 16 dari 31 putusan Nomor 23/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)



bertindak selaku kuasa dari Ahli Waris KHOW CHONG SUI. Namun saat ini, PENGGUGAT mengaku-ngaku di atas tanah Bidang 84 yang telah dibebaskan/dilepaskan tersebut adalah Bidang Tanah milik PENGGUGAT dengan menggunakan alas hak berupa SHM 2261 /Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/CLP}/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2. Hal itu dinyatakan PENGGUGAT dalam dalil Gugatan sebagai berikut:

a. Dalil Gugatan pada poin 8 (delapan) halaman 3 (tiga) sampai halaman 4 (empat), PENGGUGAT menyatakan:

“bahwa benar pada Tahun 2004 Penggugat pernah menerima pembayaran ganti kerugian tanah C581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW CONG SUI, akan tetapi pada saat itu Penggugat bertindak sebagai AHLI WARIS dari KHOW CONG SUI;”

b. Dalil Gugatan pada poin 9 [sembilan] halaman 4 [empat], PENGGUGAT menyatakan:

“bahwa **tanah yang telah dibayar oleh Tergugat berupa tanah C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW CONG SUI, ternyata dicatat dalam plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekamo-Hatta di atas bidang 84 sebagaimana gambar (terlampir), padahal penempatan gambar bidang tersebut ada kesalahan karena diletakkan pada tanah milik PENGGUGAT** dengan SHM 2261 /Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/ CLP) /1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2, hal inilah yangjadi permasalahan, sehingga Penggugat mengalami kerugian.”

22. Bahwa dengan adanya pengakuan PENGGUGAT sebagaimana disebut di atas, membuktikan bahwa **Pembayaran Ganti Rugi atas tanah Bidang 84 diakui telah diterima langsung oleh PENGGUGAT** dimana pada saat itu PENGGUGAT bertindak selaku Kuasa dan Ahli Wans KHOW GONG SUI.

Dengan demikian, jika saat ini PENGGUGAT mempersoalkan pembayaran Ganti Rugi di atas tanah Bidang 84 yang telah dibebaskan pada tahun 2004 tersebut. Maka seharusnya PENGGUGAT mempersoalkan pembayaran Ganti Rugi atas Bidang 84 tersebut kepada Ahli Waris KHOW CONG SUI bukan terhadap pihak lain apalagi terhadap TERGUGAT, sebagaimana Gugatan perkara ini;

23. Sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan:

Pasal 41 ayat (2):

Halaman 17 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



“ Pada saat pemberian Ganti Kerugian yang berhak menerima Ganti Kerugian Wajib:

a. Melakukan pelepasan hak; dan

b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Obyek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Tembaga Pertanahan. ”

Pasal 41 ayat (5):

“ tuntutan pihak lain atas Obvek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugiari.”

Senada dengan ketentuan diatas, dengan diserahkannya Objek Pengadaan Tanah yaitu Bidang Tanah 84 kepada TERGUGAT selaku Instansi yang memerlukan tanah. Yang dilakukan setelah adanya pembayaran Ganti Kerugian di atas bidang tanah tersebut, maka dengan sendirinya demi hukum tuntutan dari PENGUGAT [Pihak Lain] menjadi tanggungjawab penerima Ganti Kerugian atas bidang Tanah 84 dalam hal ini adalah Ahli Waris KHOW CONG SUI;

24. Bahwa oleh karena yang bertanggungjawab terhadap tuntutan hak dari pihak lain (PENGUGAT) adalah Ahli Waris KHOW CUNG SUI, maka kepentingan antara TERGUGAT dan PENGUGAT atas Bidang Tanah 84 sudah tidak ada lagi;

25. Selain itu, perlu diketahui bahwa kedudukan TERGUGAT adalah sebagai Pengguna 'Panah dalam hal ini penerima hasil Pengadaan Tanah yang dilaksanakan oleh Negara/Pemerintah setelah melalui mekanisme dan perosedur menurut ketentuan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sehingga, **apabila ada klaim/keberatan dari pihak lain seharusnya bukan ditujukan terhadap TERGUGAT melainkan kiai m/keberatan tersebut ditujukan kepada Negara/Pemerintah** selaku pihak yang melaksanakan proses Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian, Gugatan a quo yang ditujukan terhadap TERGUGAT tanpa melibatkan Negara/Pemerintah selaku pihak yang membebaskan/melaksanakan pengadaan tanah dapat dikwalifisir sebagai Gugatan yang *error in persona* (gugatan salah orang/salah gugat);



26. Berdasarkan hal disebut di atas, Gugatan PENGUGAT yang menarik TERGUGAT sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini selain telah bertentangan ketentuan hukum di atas telah bertentangan pula dengan pnnsip hukum yang menyatakan bahwa suatu tuntutan hak hams diajukan dengan suatu kepentingan hukum yang cukup dan hanya ditujukan terhadap pihak yang memiliki hubungan hukum (*poin d'interet, poin diction*). Hal ini sesuai dengan pendapat hukum yang dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-4, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, Halaman 39, serta selaras pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Pendapat Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.:

Bahwa sudtu tuntutan hdk harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupdkdn syarat utama untuk ddpdt diterimanya tuntutan hdk itu oleh pengadilan guna dipenksd: point d'interet, point d'action

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971:

"sualu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."

Hal ini sesuai dengan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 113, yang menyatakan sebagai berikut:

"seperti yang dijeldskdn terdahulu, ke ke linidn pihdk mengdkibdtkdn gugatan cdcad error in person d (kekelirudn mengendi ordng). Cdcadydng ditimbulkdi kekelirudn itu, berbentuk diskudJifikdsi (saldh ordng ydng bertinddk sebdgdi penggugat). Dapdt jugd berbentuk, Sldh pihdk yang ditdrk sebdgdi tergugat (gemis aanhoedanigheid) atau mungkin juga berbentuk plunum litis consortium (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)"*

27. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Gugatan PENGUGAT yang menarik TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara



ini dapat dikwalifisir sebagai Gugatan Error In Persona (salah pihak). Oleh karenanya, beralasan hukum apabila TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk menyatakan Gugatan PENGUGA T ditolak atau tidak dapat diterima.

Alasan ke-4:

VI.

TENTANG GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

28. **Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan mempunyai sebidang tanah yang** terletak di Desa Sclapajang Java Kecamatan Neglasari Kota Tangerang seluas 5.494 m2

berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2261/Selapajang Jaya dan Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 (Vide dalil Gugatan pada poin 1 (satu) halaman 2 (dua)). Namun batas-batas obyek tanah tersebut tidak disebutkan oleh PENGUGAT dalam Gugatan;

29. **Bahwa Gugatan PENGUGAT yang tidak menyebutkan batas-batas Obyek 'Panah yang disengketakan dalam perkara a quo telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, pada pokoknya menyatakan:**

"Karen Gugatan tidak disebutkan denganjelas letak/ batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."

30. **Selanjutnya dipertegas lagi dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Repulik Indonesia No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang pada pokoknya menyatakan:**

*'Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima *

31. **Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT terbukti tidak menyebutkan batas-batas tanah yang disengketakan, maka Gugatan PENGUGAT telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi di atas, maka dengan sendirinya menurut hukum Gugatan a quo sangat layak untuk dinyatakan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Ubel*)**

Berdasarkan hal di atas, oleh karena Gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel), maka demi hukum gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas setiap, semua dan seluruh dalil-dalil

Halaman 20 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa TERGUGAT mohon hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.

A. TENTANG TERGUGAT TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERGUGAT BUKAN SEBAGAI PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH

32. Bahwa dari dalil Gugatan PENGUGAT, telah dapat diperoleh alasan-alasan bahwa TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini. Adapun alasan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Dalil Gugatan PENGUGAT pada poin 9 (sembilan) halaman 4 (empat), PENGUGAT menyatakan:

"bahwa tanah yang telah dibayar oleh Tergugat berupa tanah C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KI 10 W CONG SUI, ternyata dicatat dalam plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekarno-Hatta di atas bidang 84 sebagaimana gambar (terlampir), padahal penempatan gambar bidang tersebut ada kesalahan karena diletakkan pada tanah milik PENGUGAT dengan S H M 2261/ Selapajangjaya, Surat Ukur Nomor 2087/ CIJP j1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2, hal inilah yang jadi permasalahan, sehingga Penggugat mengalami kerugian. "

(digaris bawahi-red)

Sesuai dalil PENGUGAT disebut di atas, jelas-jelas PENGUGAT **telah mengakui** adanya Pengadaan Tanah atas Bidang 84 yang digunakan oleh TERGUGAT untuk perluasan Bandara Soekarno-Hatta. Oleh karena yang dipersalahkan PENGUGAT dalam perkara ini adalah mengenai hasil proses Pengadaan Tanah maka seharusnya alasan-alasan yang mendasari Gugatan a quo adalah ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun Gugatan a quo terbukti PENGUGAT tidak satupun menguraikan dalil-dalil yang merujuk kepada ketentuan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka* dengan sendirinya Gugatan a quo sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak.

Padahal, jika Gugatan PENGUGAT merujuk terhadap ketentuan, yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Halaman 21 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka yang ditarik sebagai pihak adalah Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah TERGUGAT karena melaksanakan Pengadaan Tanah adalah Pemerintah/Negara melalui *Panitia Pengadaan Tanah (Panitia 9) pada saat itu (tidak dijadikan pihak dalam perkara ini)* sedangkan TERGUGAT hanyalah Pengguna 'lanah dimana tanah yang digunakan tersebut berasal dari Negara/Pemerintah melalui Panitia Pengadaan 'Panah yang diserahkan kepada TERGUGAT setelah melalui mekanisme dan prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan 'Panah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi, dari seluruh dalil-dalil Gugatan yang diuraikan PENGUGAT **tidak satupun** dalil yang menjelaskan tugas dan Panitia Pengadaaan 'Panah selaku pihak yang melakukan proses pengadaan tanah dalam perkara ini.

Sehingga, jika Gugatan a quo ditujukan semata-mata terhadap TERGUGAT tanpa menguraikan dengan'jelas proses pengadaan tanah terhadap Bidang Panah 84 yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan 'Panah, maka Gugatan PENGUGA'P yang demikian adalah tidak berdasarkan hukum.

Oleh karena itu, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang ajukan PENGUGAT terhadap TERGUGAT yang tidak berdasarkan hukum sangat berasalan apabila TERGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang Tehormat menyatakan Gugatan ditolak atau tidak dapat diterima;

- b. Seandainya benar *quod non* perbuatan tersebut, maka seharusnya yang digugat adalah Negara/Pemerintah/Panitia Pengadaan Tanah selaku pihak yang menyerahkan tanah tersebut kepada TERGUGAT. Karena sebagaimana diketahui bahwa setiap TERGUGAT memperoleh hak atas tanah diperoleh bukan melalui peralihan hak sebagaimana biasanya, melainkan dari Negara/Pemerintah melalui Panitia Pengadaan 'Panah setelah melalui mekanisme menurut ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian, Gugatan a quo yang meminta TERGUGAT bertanggungjawab atas proses pelaksanaan pengadaan tanah jelas-jelas bukan merupakan tugas dan wewenang TERG U G AT adalah **keliru**. Hal tersebut telah tegas diatur menurut ketentuan **Pasal 8 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**, yang menyebutkan:

"Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

- 1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah bangunan, tanaman dan benda- benda lain yang ada kaitannya*

Halaman 22 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;

2) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;

3) Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya dilepaskan atau diserahkan;

4) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;

5) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan jumlah atau besarnya ganti kerugian;

6) Menyaksikan pelaksanaan peyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;

7) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Jika merujuk terhadap ketentuan di atas maka hal yang tidak terbantahkan lagi, bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGUGAT terhadap TERGUGAT sangat tepat dikwalifisir sebagai Gugatan yang salah alamat atau salah gugat.

c. Selain itu, dalil Gugatan pada huruf a di atas membuktikan bahwa PENGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas siapakah yang melakukan kesalahan yang mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian**. Adapun inti dari kesalahan yang tidak jelas dilakukan oleh siapa tersebut adalah sebagai berikut:

- Yang melakukan pencatatan peta plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekarno-Hatta di atas Bidang 84. Hal ini dalam Gugatan tidak dijelaskan PENGUGAT siapa yang melakukan;
- Yang melakukan penempatan Gambar di atas Bidang 84 yang diletakkan pada tanah milik PENGUGAT. Hal ini juga dalam Gugatan tidak dijelaskan oleh PENGUGAT siapa yang melakukan.

Dalil Gugatan PENGUGAT yang tidak menyebutkan siapakah yang melakukan kesalahan yang mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian tersebut, membuktikan Gugatan a quo bahwa



TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365;

33. Berdasarkan uraian di atas, membuktikan dalil-dalil Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 (KUHPerdara) sehingga TERGUGAT tidak dapat diminta pertanggungjawaban apapun dalam perkara ini. Oleh karena itu, sangat berasalan apabila TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima.

B. TENTANG ITIKAD BURUK PENGUGAT YANG BERKEINGINAN MENDAPATKAN @ KALI PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN DALAM SATU BIDANG TANAH OBYEK PEMBEBASAN/PENGADAAN TANAH YANG SAMA, HARUSLAH DITOLAK

34. Bahwa dalil-dalil Gugatan membuktikan adanya itikad buruk PENGUGAT dalam proses Pembebasan/Pengadaan tanah yang dilakukan 16 [enam belas] tahun yang lewat. Adapun bentuk itikad buruk dengan terang benderang diakui PENGUGAT dalam dalil Gugatan sebagai berikut:

a. bahwa dalam dalil Gugatan, PENGUGAT mengakui bahwa PENGUGAT bertindak selaku Kuasa dari salah satu Ahli Waris dan Kuasa Ahli Waris KHOW CONG SUI berdasarkan C 581 seluas 5.833 m2 atas nama KHOW CONG SUI (vide dalil Gugatan Poin 8 (delapan) halaman 3 (tiga)). Dari pengakuan tersebut telah dapat dipastikan bahwa **PENGUGAT ikut terlibat aktif pada saat proses pengadaan tanah dilaksanakan antara tahun 2002 sampai tahun 2004**. Dengan demikian, tidak terbantahkan bahwa PENGUGAT mengetahui lokasi obyek tanah yang dibebaskan pada khususnya Obyek Tanah milik Ahli Waris KHOW CONG SUI karena pada saat itu PENGUGAT adalah bertindak selaku kuasanya;

b. Sedangkan pengakuan lainnya, PENGUGAT mengakui bahwa tanah milik Ahli Waris KHOW CONG SUI berdasarkan C 581 seluas 5.833 m2 dimana PENGUGAT saat itu bertindak selaku kuasa Ahli Waris KHOW CONG SUI ternyata dicatat dalam peta plotting pengadaan tanah perluasan Bandara Soekarno- Hatta di atas **bidang 84 yang menurut PENGUGAT penempatan gambar bidang tersebut ada kesalahan karena diletakkan pada tanah milik PENGUGAT sesuai SHM 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999**

Halaman 24 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



seluas 5.494 m2 (Vide dalil Posita Gugatan pada poin 9 (sembilan) halaman 4 (empat)).

Dan kedua pengakuan PENGGUGAT di atas, telah membuktikan adanya itikad buruk PENGGUGAT pada saat proses Pembebasan/Pengadaan 'Panah dilakukan pada tahun 2002 sampai tahun 2004 dengan alasan sebagai berikut:

1. Pada saat itu, PENGGUGAT selaku kuasa dari Ahli Waris KHOW CONG SUI telah menerima Ganti Rugi di atas tanah Bidang 84 yaitu pada saat Proses Pengadaan 'Panah dilaksanakan atas Tanah Bidang 84. **PENGGUGAT selaku pihak yang telah penerima Ganti Rugi dapat dipastikan bahwa PENGGUGAT terlibat aktif pada saat proses pengadaan tanah dilaksanakan.** Oleh karena itu, PENGGUGAT telah mengetahui peta plotting atas Bidang 84. Seandainya PENGGUGAT merasa adanya kesalahan plotting di atas tanah Bidang 84 yang ternyata peta plotting Bidang 84 di atas tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2, maka pada saat itu yaitu **pada saat proses pengadaan tanah sedang berlangsung PENGGUGAT memiliki kesempatan yang sangat terbuka untuk mengajukan klaim dan keberatan.** Namun hal itu tidak dilakukan PENGGUGAT, ini membuktikan adanya itikad buruk pada saat proses pengadaan tanah dilaksanakan pada tahun 2002 sampai tahun 2004;
- 2) Jika benar PENGGUGAT memiliki itikad baik dalam proses Pengadaan Tanah yang dilaksanakan antara tahun 2002 sampai tahun 2004, pada saat itu PENGGUGAT dapat mengajukan klaim dan keberatan terhadap Ahli Waris KHOW GONG SUI. Namun hal itu tidak dilakukan PENGGUGAT, justru PENGGUGAT selaku Kuasa Ahli Waris KHOW CONG SUI **secara sadar** menerima langsung Ganti Rugi di atas tanah Bidang 84. Dengan demikian, tindakan PENGGUGAT yang sekarang menggunakan alas hak Sertifikat Hak Milik 2261 /Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 m2 sebagai dasar untuk kembali mengajukan Klaim Ganti Kerugian di atas Bidang Tanah (Bidang 84) yang dulunya Ganti Kerugian atas bidang tanah tersebut telah diterima sendiri oleh PENGGUGAT. Maka Perbuatan tersebut adalah bentuk itikad buruk. Dimana PENGGUGAT mencoba berusaha mendapat 2 (dua) kali Pembayaran Ganti Rugi atas bidang tanah yang sama yaitu **Bidang 84;**

Halaman 25 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka tidak terbantahkan lagi tindakan PENGGUGAT dalam proses Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan 16 (enam belas) tahun yang lalu telah dilakukan dengan itikad buruk. Oleh karenanya, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT atas tanah Bidang 84 yang didahului dengan itikad buruk, maka Gugatan tersebut sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima [*niet ontvankelijk verklaard*].

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., tanggal 2 September 2020, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2261/Selapajang Jaya, Surat Ukur Nomor 2087/SLPJ/1999 tertanggal 18 September 1999 seluas 5.494 M2 atas nama KHOUW KAM SIOE dengan SPPT/PBB Nomor

Halaman 26 dari 31 putusan Nomor 23/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

36.75.752.012.003.0304.0 yang terletak di Desa Selapajang Jaya Kecamatan Neglasari Kota Tangerang atas nama KHOUW KAM SIOE;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah 5.494 M2 (lima ribu empat ratus sembilan puluh empat meter persegi) dikalikan dengan nilai wajar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter atau senilai Rp. 10.988.000.000,- (sepuluh miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan pengadilan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.516.000,00 [dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah];
7. Menolak selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding sebagaimana Akta permohonan pemeriksaan banding Nomor: 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 15 September 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 24 September 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan Memori Banding tanggal 12 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana dalam Akta Penerimaan Perkara No.1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., dan memori banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Terbanding semula Pengugat pada tanggal 15 Desember 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 17 Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Pengugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana dalam

Halaman 27 dari 31 putusan Nomor 23/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

Akta Penerimaan Perkara No.1200/Pdt.G/2019/PN.Tng.tanggal 29 Desember 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana mestinya kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 8 Januari 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 8 Januari 2021 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Januari 2021 dan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 24 September 2020, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 24 September 2020, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai menurut tata cara yang telah diatur dalam undang undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan alasan/keberatan Pembanding sebagaimana telah di sampaikan oleh Kuasa hukumnya dalam memori banding tanggal 2 September 2020 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut ;

- Menerima Permohonan Banding PEMOHON BANDING/semula TERGUGAT;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1200/Pdt.G/2020/PN.Tng, tertanggal 02 September 2020 yang dimohonkan Banding tersebut.

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Pemohon Banding/dahulu Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Termohon Banding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon

Halaman 28 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding/dahulu Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Termohon Banding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Banding/dahulu Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Termohon Banding/dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau,

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1200/Pdt.G/2020/PN/TNG, tertanggal 02 September 2020.
- Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau :

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 2 September 2020 Nomor : 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., dan telah membaca serta memperhatikan secara cermat Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mencermati hal-hal yang diuraikan dalam Surat memori Banding maupun hal-hal yang diuraikan oleh Surat Kontra Memori Banding ternyata tidak terdapat hal-hal baru akan tetapi merupakan pengulangan daripada hal-hal yang pernah diajukan dalam persidangan dan telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama, sehingga halmana tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan menilai fakta-fakta hukum dan atau bukti-bukti berupa bukti Surat dan saksi-saksi tersebut, telah ternyata bahwa kesemua fakta hukum dan atau bukti surat dan keterangan saksi tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum oleh Hakim Tingkat Pertama, karena fakta hukumnya membuktikan bahwa tanah milik Terbanding/Penggugat seluas 5.494m², SHM No.2261/Selapajang Jaya belum pernah dibayar ganti ruginya oleh Pembanding/Tergugat, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 September 2020 Nomor : 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dibebani untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulang di Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir

Halaman 30 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1200/Pdt.G/2019/PN.Tng., tanggal 2 september 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan dan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 18 Maret 2021 oleh kami **RESPATUN WISNU WARDOYO, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUBACHRAN HARDI MULYONO, SH.,M.H.** dan **VICTOR SELAMAT ZAGOTO,SH.,MH.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 23 Maret 2021** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SUNYANTA, SH.,MH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

SUBACHRAN HARDI MULYONO, SH.,M.H. RESPATUN WISNU WARDOYO,SH.

VICTOR SELAMAT ZAGOTO,SH.,MH.,

PANITERA PENGGANTI

Halaman 31 dari 31 putusan Nomor 23/PDT/2021/PT.BTN



SUNİYANTA, SH, MH

Perincian biaya perkara :

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