



P U T U S A N

Nomor 21/PDT/2015/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 :

WALIKOTA TANGERANG SELATAN, berkantor di Jl. Siliwangi Raya No. 1, Pamulang, Tangerang Selatan yang diwakili kuasanya Maju Ambarita, S.H., M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Tigaraksa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 183/54-Huk tertanggal 20 Januari 2014, dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada diantaranya Ahmad Fatahillah, S.H dan Dwiwati Munasikah, S.H., Para Jaksa Pengacara Negara, pada Kejaksaan Negeri Tigaraksa, berkedudukan di Jl. M. Atik Soeardi Komplek Perkantoran Pemerintahan Kabupaten Tangerang di Tigaraksa, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor SK-001/0.6.15/01/2014 tertanggal 22 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

L A W A N

1. **BURHANUDIN MARJUKI**, beralamat di Jalan Rajawali No. 35 Rt. 01 Rw. 010, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I**;
2. **HABIL NASRUN**, beralamat di Jl. Cireunde Indah 1 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

Hal. dari 53 hal. Put. No. 32/PID/2013/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **J A M I L A H**, beralamat di Jl. Cireundeu Pisangan Rt. 02 Rw. 03, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Penggugat III**;
4. **Drs. SUHARTO**, beralamat di Jalan Cireundeu Indah 1 No. 41 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Penggugat IV**;
5. **AKHMAD YANI MARDJUKI, S.H.**, beralamat di Jl. Cireundeu Indah 1 No. 42 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Penggugat V**;
6. **RATU SAKILAH SUSILAWATI**, beralamat di Jl. Cireundeu Indah No. 41 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Penggugat VI**;
7. **TB S U G E N D A**, beralamat di Jl. Cireundeu Indah 1 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII** semula **Penggugat VII**;
8. **S O P I A R**, beralamat di Jl. Cireundeu Raya Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VIII** semula **Penggugat VIII**;
9. **AWALUDIN MARDJUKI**, beralamat di Jl. Cireundeu Raya No. 42 Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IX** semula **Penggugat IX**;

Dalam hal ini kesemua Terbanding memberikan kuasa kepada Endang Hadrian, S.H., M.H. dan Saripudin, S.H., Para Advokat dari Law Office "EHS & Partners", *Advocates & Caunsellor At Law* berkantor di IS Plaza, 7th Floor, room 706, Jl. Pramuka Raya Kav. 151 Jakarta Timur 13120, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor 09/SKK/X/2013 tertanggal 25 Oktober 2013, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** semula **Para Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 10 Maret 2015 Nomor 21/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Tergugat sekarang Pembanding telah digugat oleh Para Penggugat sekarang Para Terbanding dengan surat gugatan tertanggal 16 Desember 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Desember 2013 di bawah Register Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

(Bukti P – 1a; Bukti P – 1b; Bukti P – 1c ; Bukti P – 1d ; Bukti P – 1e ;

Bukti P – 1f)

2. Bahwa PARA PENGGUGAT memperoleh tanah tersebut diatas berasal dari orang tua PARA PENGGUGAT yaitu Alm. Mardjuki yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 2012, dan Hj. Anisah Binti Sailan yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Mei 2000, sehingga berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 12 Juli

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 dan Surat Keterangan Waris No. 474.3/64/Kel.-Crd/I/2011, tanggal 25 Oktober 2013, PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari Alm. Mardjuki dengan Almarhumah Hj. Anisah Binti Sailan.

(Bukti P – 2 ; Bukti P – 3)

3. Bahwa atas tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan tersebut diatas, sebagiannya sekitar + 4.955 M² yang diatasnya berdiri bangunan berupa Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 8 Kota Tangerang Selatan, telah dikuasai TERGUGAT tanpa alas hukum peralihan yang jelas. Adapun luas tanah milik PARA PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SMPN 2 Cireunde
Sebelah Timur : Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : SDN I
Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Dengan demikian objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SMPN 2 Cireunde
Sebelah Timur : Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : SDN I
Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)
Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.



(Bukti P – 4a; Bukti P – 4b)

4. Bahwa tanah objek perkara aquo tersebut diatas sampai saat ini oleh PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual, tidak pernah menghibahkan, tidak pernah dijadikan sebagai jaminan hutang, tidak pernah dibebankan hak tanggungan atau mengalihkan tanah tersebut dalam bentuk apapun kepada para TERGUGAT atau siapapun juga. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah yang harus dilindungi oleh hukum.
5. Bahwa tiba-tiba diatas tanah milik PARA PENGGUGAT seluas + 4.955 M² sebagaimana tersebut diatas, dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT dengan cara mendirikan bangunan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 8 Kota Tangerang Selatan. Penguasaan tanah milik PARA PENGGUGAT seluas + 4.955 M² tersebut dan pendirian bangunan diatas tanah tersebut oleh TERGUGAT tanpa alas hak yang sah, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektip PARA PENGGUGAT, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan PARA PENGGUGAT sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, maka TERGUGAT wajib dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang timbul karenanya.

Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

6. Bahwa oleh karena bangunan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 8 Kota Tangerang Selatan tersebut merupakan fasilitas pendidikan yang sangat dibutuhkan masyarakat, PARA PENGGUGAT telah berupaya berulang kali menegur, mengingatkan, dan melarang serta melakukan musyawarah, secara kekeluargaan dengan TERGUGAT namun tidak membuahkan hasil, bahkan sebaliknya berusaha menghindari untuk menyelesaikan masalah tersebut, sehingga tidak ada jalan lain bagi PARA PENGGUGAT kecuali mengajukan gugatan ini.

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



7. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT selaku ahli waris yang sah dari Almarhum H. Mardjuki dengan almarhumah Hj. Anisah Binti Sailan merasa sangat keberatan apabila TERGUGAT tetap mempergunakan tanah milik PARA PENGGUGAT tanpa terlebih dahulu ada pengalihan hak yang sah menurut hukum juga tanpa ada pembayaran ganti rugi atas kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT. Maka PARA PENGGUGAT menuntut ganti kerugian atas tanah tersebut.

8. Bahwa dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara diatur ketentuan sebagai berikut :

1. *Barang Milik Negara/ Daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ Pemerintah daerah yang bersangkutan.*
2. *Bangunan milik Negara/ Daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.*

Berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya TERGUGAT memiliki sertifikat atas tanah tersebut. tetapi dalam hal ini TERGUGAT tidak dapat memenuhi syarat-syarat kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang mengharuskan adanya bukti status kepemilikan yang jelas dan harus berupa sertifikat serta harus ditatausahakan secara tertib.

9. Bahwa oleh karena berdasarkan Undang-Undang No. 51 tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten, SMA Negeri 8 Kota Tangerang Selatan yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana Asset tersebut telah diserahkan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan, maka berdasarkan hal tersebut gugatan ini ditujukan kepada Wali Kota Tangerang Selatan.

(Bukti P – 5)

10. Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana terurai diatas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang, memerintahkan TERGUGAT dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan mengembalikan/



menyerahkan tanah *aquo* dalam keadaan baik dan kosong kepada PARA PENGGUGAT. Atau apabila TERGUGAT tidak bersedia menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, maka TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti kerugian atas tanah milik PARA PENGGUGAT seharga sesuai berdasarkan penilaian *Appraisal Independent* atau harga pasaran rata-rata yang berlaku saat ini yaitu sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi.

(Bukti P – 6)

11. Bahwa adapun rincian harga pasaran tanah saat ini yang terletak di Kp. Cirendeuh Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeuh, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dan berdasarkan penilaian *Appraisal Independent* adalah sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi, dan luas tanah objek sengketa adalah seluas + 4.955 M². Jadi Rp. 8.000.000,- per meter persegi X 4.955 M² = Rp. 39.640.000.000,- (tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah).

Dengan demikian Total kerugian materil yang diderita PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 39.640.000.000,- (Tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah).

(Bukti P – 7)

12. Bahwa disamping kerugian materil sebagaimana tersebut diatas, PARA PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateril karena telah mengeluarkan biaya-biaya, transportasi, akomodasi, sebagai akibat ulah / perbuatan TERGUGAT yang mengganggu kepemilikan PARA PENGGUGAT atas tanah *a quo* dan kehilangan *bisniss opportunity* atau kesempatan untuk melaksanakan atau mempergunakan hak-haknya atas tanah *aquo*, PARA PENGGUGAT tidak dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga seperti menjualbelikan, menghibahkan, menyewakan, menjaminkan atau mengagunkan, serta sebagai akibat langsung dari ulah / perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT tersebut diatas, PARA PENGGUGAT yang berprofesi dibidang wiraswasta telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, pikiran, ketidaktenangan yang mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan PARA PENGGUGAT untuk keperluan tuntutan, *in casu* maka adalah wajar apabila kerugian yang tidak ternilai ini, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa PARA PENGGUGAT Khawatir TERGUGAT akan melalaikan kewajiban menjalankan isi putusan perkara ini untuk itu PARA PENGGUGAT mohon TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewisde*).
14. Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik PARA PENGGUGAT, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan TERGUGAT dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan mengembalikan/ menyerahkan tanah aquo dalam keadaan baik dan kosong kepada PARA PENGGUGAT.
15. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat dan benar, serta didukung oleh bukti-bukti autentik yang menunjukkan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan TERGUGAT akan mengalihkan atau mengasingkan tanah objek sengketa ini baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan atau dilaksanakan, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Tangerang untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir Beslaag*) atas objek sengketa ini.
16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat dan benar, serta didukung oleh bukti-bukti autentik ex. Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, Perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT.
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179 D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireundeu Rt. 04,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

4. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari Alm. Mardjuki dengan Almarhumah Hj. Anisah Binti Sailan.

5. Menyatakan tanah / Objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cirende Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SMPN 2 Cireunde
- Sebelah Timur : Kantor Kelurahan
- Sebelah Selatan : SDN I
- Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cirende, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya

6. Memerintahkan TERGUGAT atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah milik PARA PENGGUGAT seluas + 4.995 M² tersebut dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ATAU Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian tanah seluas + 4.995 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi X 4.955 M² = Rp. 39.640.000.000,- (Tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah), dibayar secara tunai dan sekaligus.

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



7. Memerintahkan TERGUGAT untuk membayar kerugian immateriil yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PARA PENGGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan pembayaran ganti rugi materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT efektif sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
9. Menyatakan meletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sebidang tanah yang telah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan sekolah SMA Negeri 8 Kota Tangerang Selatan seluas + 4.955 M² disebagian tanah milik PARA PENGGUGAT Girik C. 1650 Persil 179. D. II yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan.
10. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) sah dan berharga.
11. Memerintahkan kepada TERGUGAT dan atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyerahkan perubahan gugatannya pada tanggal 24 Pebruari 2014, dan oleh karena perubahan/penyempurnaan gugatan Penggugat diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawabannya, maka perubahan tersebut masih dapat dibenarkan. Perubahan tersebut adalah sebagai berikut :

DALAM POSITA :

PADA BAGIAN POSITA HALAMAN 3 BUTIR 1 SEMULA TERTULIS :

10



1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

(Bukti P – 1a; Bukti P – 1b; Bukti P – 1c ; Bukti P – 1d ; Bukti P – 1e ;
Bukti P – 1f)

BERUBAH MENJADI :

Bahwa PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cireunde

Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah SDN I Cireunde

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

(Bukti P – 1a; Bukti P – 1b; Bukti P – 1c ; Bukti P – 1d ; Bukti P – 1e ;
Bukti P – 1f)

PADA BAGIAN POSITA HALAMAN 3 BUTIR 3 SEMULA TERTULIS :

3. Bahwa atas tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan tersebut diatas, sebagiannya sekitar + 4.955 M² yang diatasnya berdiri bangunan berupa Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 8 Kota Tangerang Selatan, telah dikuasai TERGUGAT tanpa alas hukum peralihan yang



jelas. Adapun luas tanah milik PARA PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SMPN 2 Cireundeu
Sebelah Timur : Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : SDN I
Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Dengan demikian objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cirendeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SMPN 2 Cireundeude
Sebelah Timur : Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : SDN I
Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireundeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)
Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

(Bukti P – 4a; Bukti P – 4b)

BERUBAH MENJADI :

Bahwa atas tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179.D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireundeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan tersebut diatas, sebagiannya sekitar + 4.955 M² yang diatasnya berdiri bangunan berupa Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 8 Kota Tangerang Selatan, telah dikuasai TERGUGAT tanpa alas hukum peralihan yang jelas. Adapun luas tanah milik PARA PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SMPN 2 Kota Tangerang Selatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Kantor Kelurahan Cireunde

Sebelah Selatan : Tanah H. MARDJUKI

Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Dengan demikian objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cirende Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cirende, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : Kantor Kelurahan Cirende

Sebelah Selatan : Tanah H. MARDJUKI

Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cirende Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cirende, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cirende

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SDN I Cirende

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cirende Raya.

(Bukti P – 4a; Bukti P – 4b)

PADA BAGIAN POSITA HALAMAN 5 BUTIR 10 SEMULA TERTULIS :

10. Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik PARA PENGUGAT sebagaimana terurai diatas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang, memerintahkan TERGUGAT dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan mengembalikan / menyerahkan tanah aquo dalam keadaan baik dan kosong kepada PARA PENGUGAT. ATAU apabila TERGUGAT tidak bersedia menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, maka TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti kerugian atas tanah milik PARA PENGUGAT seharga sesuai berdasarkan penilaian Appraisal Independent atau harga pasaran rata-rata yang berlaku saat ini yaitu sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi.

(Bukti P – 6)

BERUBAH MENJADI :

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana terurai diatas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang, memerintahkan TERGUGAT dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan mengembalikan / menyerahkan tanah aquo dalam keadaan baik dan kosong kepada PARA PENGGUGAT. ATAU apabila TERGUGAT tidak bersedia menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, maka TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti kerugian atas tanah milik PARA PENGGUGAT seharga sesuai berdasarkan penilaian Appraisal Independent dari Kantor Jasa Penilaian Publik ASMAWI dan Rekan, Professional Appraiser & Consultant KMK Nomor 773/KM.1/2013, Nomor Izin 2.13.0119, sesuai dengan suratnya nomor : 015/AA/LPC/I/2014, tanggal 12 Februari 2014 perihal : Penilaian Properti atas nama PENGGUGAT, harga tanah tersebut adalah sebesar Rp. 7.000.000,- per meter persegi.

(Bukti P – 6)

PADA BAGIAN POSITA HALAMAN 5 BUTIR 11 SEMULA TERTULIS :

11. Bahwa adapun rincian harga pasaran tanah saat ini yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04 Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dan berdasarkan penilaian Appraisal Independent adalah sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi dan luas tanah objek sengketa adalah seluas + 4.995 M². Jadi Rp. 8.000.000,- per meter persegi X 4.995 M² = Rp. 39.640.000.000,- (tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah).

Dengan demikian Total kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 39.640.000.000,- (Tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah).

(Bukti P – 7)

BERUBAH MENJADI :

Bahwa adapun rincian harga pasaran tanah saat ini yang terletak di Kp. Cireunde Rt 04 Rw 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dan berdasarkan penilaian Appraisal Independent Kantor Jasa Penilaian Publik ASMAWI dan Rekan, Professional Appraiser & Consultant KMK Nomor 773/KM.1/2013, Nomor Izin 2.13.0119, sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suratnya nomor : 015/AA/LPC/I/2014, tanggal 12 Februari 2014
perihal : Penilaian Properti atas nama PENGGUGAT harga tanah tersebut
adalah sebesar Rp. 7.000.000,- per meter persegi dan luas tanah objek
sengketa adalah seluas + 4.995 M². jadi Rp. 7.000.000,- per meter persegi
 $X 4.995 M^2 = Rp. 34.685.000.000,-$ (tiga puluh empat milyar enam ratus
delapan puluh lima juta rupiah)

Dengan demikian Total kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT adalah
sebesar Rp. 34.685.000.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus delapan
puluh lima juta rupiah).

(Bukti P – 7)

DALAM PETITUM :

PADA BAGIAN PETITUM HALAMAN 6 BUTIR 3 SEMULA TERTULIS :

3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas
sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179 D. II seluas + 7.750 M²
atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan
Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan
batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

BERUBAH MENJADI

Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas
sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179 D. II seluas + 7.750 M²
atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan
Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan
batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cireunde

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SDN I Cireunde

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

PADA BAGIAN PETITUM HALAMAN 6 DAN 7 BUTIR 5 SEMULA TERTULIS :

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tanah / Objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cirendeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SMPN 2 Cireundeude

Sebelah Timur : Kantor Kelurahan

Sebelah Selatan : SDN I

Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireundeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Admadja (SMPN 2)

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Mardjuki (SDN I)

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya

BERUBAH MENJADI :

Menyatakan tanah / Objek sengketa atas tanah seluas + 4.955 M² yang terletak di Kp. Cirendeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : Kantor Kelurahan Cireundeude

Sebelah Selatan : Tanah H. MARDJUKI

Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari asal muasal dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas + 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireundeude Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireundeude, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cireundeude

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SDN I Cireundeude

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

PADA HALAMAN 7 BUTIR 6 SEMULA TERTULIS :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan TERGUGAT atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah milik PARA PENGGUGAT seluas + 4.995 M² tersebut dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ATAU menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian tanah seluas + 4.995 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 8.000.000,- per meter persegi X 4.995 M² = Rp. 39.640.000.000,- (tiga puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah), dibayar secara tunai dan sekaligus.

BERUBAH MENJADI :

Memerintahkan TERGUGAT atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah milik PARA PENGGUGAT seluas + 4.995 M² tersebut dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ATAU menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian tanah seluas + 4.995 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 7.000.000,- per meter persegi X 4.995 M² = Rp. 34.685.000.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat sekarang Pembanding telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 12 Maret 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).
- Bahwa Penggugat telah salah melibatkan atau menggugat Walikota Tangerang Selatan karena inventarisasi SMAN 8 Kota Tangerang Selatan adalah sebagai pelaku kewajiban hukum sesuai Pasal 13 UU No. 51 tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Propinsi Banten jo Pasal 5 ayat (2) Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 42 Tahun 2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Penyerahan Barang Dan Hutang Piutang Pada Daerah Yang Baru Dibentuk.
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Walikota Tangerang Selatan yang selanjutnya disebut sebagai tergugat, yang menurut hemat kami seharusnya yang digugat oleh Penggugat adalah Bupati Tangerang c.q. Kepala

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Pengelolaan Aset Daerah Kabupaten Tangerang sebagai pelaku hukum. Jadi, gugatan Penggugat itu *Error In Persona* dengan kata lain orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*).

- Bahwa dalam surat gugatan penggugat khususnya penggugat 4 yakni Drs. SUHARTO dalam identitasnya disebutkan bahwa pekerjaannya adalah swasta, yang mana berdasarkan fakta saat ini Drs. SUHARTO merupakan Lurah Cirendeu dan berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil dengan demikian Penggugat 4 Drs. SUHARTO tidak berkualitas sebagai Penggugat (*Error in Persona*).

Atas dasar dalil-dalil tersebut diatas wajar dan adil apabila majelis hakim perkara Aquo menolak Gugatan Aquo pengggat tersebut atau setidaknya Gugatan Aquo dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil - dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
- Bahwa berdasarkan gugatan penggugat yang menyatakan tanah milik para penggugat seluas $\pm 7.750 \text{ m}^2$ atas nama MARDJUKI yang terletak di Kp Cirendeu Rt 04 Rw 01, Kel Cirendeu, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan yang sebagian tanah seluas $\pm 4.955 \text{ m}^2$ diatasnya berdiri bangunan SMAN 8 Kota Tangerang Selatan yang di klaim milik para Penggugat berdasarkan girik C.1650 Persil 179.D.II, yang mana berdasarkan Daftar Isian Tanah Eks Kas Desa/ Tanah Kas Desa Kelurahan Cirendeu, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan yang ditandatangani oleh Plt. Lurah Cirendeu Drs. SUHARTO MARDJUKI (*yang tidak lain merupakan penggugat 4 dan salah satu ahli waris Alm MARDJUKI*) menerangkan bahwa tanah pada Jl. Garuda No. 1, Cirendeu - Ciputat Timur dengan luas $\pm 5 \text{ Ha}$ dipergunakan untuk :
 1. Kantor Kelurahan dan Fasilitas Kantor Kelurahan Cirendeu;
 2. SMPN 1 Ciputat;
 3. SDN I,II,IV dan V;
 4. Hunian penduduk/ Pertokoan (garapan masyarakat);
 5. Lapangan Sepakbola;
 6. SMAN 8 Kota Tangerang Selatan (T-1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan kata lain bahwa bidang tanah seluas $\pm 4.955 \text{ m}^2$ yang berdiri di atasnya SMAN 8 Kota Tangerang Selatan yang diklaim oleh para Penggugat tidak lain dan tidak bukan adalah bagian tanah seluas $\pm 5 \text{ Ha}$ yang berasal dari tanah eks kas desa/tanah kas desa Kelurahan Cirende, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan.

- Bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima Asset milik Pemerintah Kabupaten Tangerang dari Pemerintah Kabupaten Tangerang kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan Nomor : 030/32827/a-DPPKAD/2010 yang menerangkan bahwa tanah yang saat ini di atasnya berdiri SMAN 8 Kota Tangerang Selatan adalah aset milik Pemerintah Kabupaten Tangerang yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan (T-2).
- Bahwa berkaitan hal tersebut diatas terkait asal usul tanah tersebut dijelaskan dan diterangkan oleh H MUDJITABA MUCHDAR yang pada saat itu selaku Staf Desa Cirende bahwasanya pada tahun 1976 tanah yang diklaim oleh ahli waris (Alm) MARDJUKI selaku penggugat masih merupakan tanah bengkok/tanah eks desa sampai dengan ic.nun 2003 sdr. H. MUDJITABA menjabat sebagai anggota Badan Perwakilan Desa bahwa tanah tersebut merupakan alun-alun dan sebagian tanah tersebut dikontrakan kepada sdr. DICKY HASAN (T-3), yang mana hal tersebut sesuai dengan Daftar Inventaris Tanah Bengkok Desa/Kelurahan Cirende Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan yang ditandatangani oleh Drs SUHARTO MARDJUKI selaku PLT Lurah Cirende yang menerangkan bahwa tanah bengkok Desa/Kelurahan Cirende dan berdiri SMAN 8 adalah Tanah Eks Kas Desa/Tanah Kas Desa Kelurahan Cirende Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan (T-4).
- Bahwa Selain diterangkan tersebut diatas, terdapat pula Surat perjanjian sewa bangun nomor 4 tanggal 19 April 2003 antara Sdr. CHAERUL SADUDIN selaku Kepala Desa Cirende dengan mendapat persetujuan dari Badan Perwakilan Desa (BPD) Desa Cirende Nomor : Kpts/04/BPD-Crd/2002 tanggal 11 November 2002 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dalam bentuk kerjasama kontrak bangun antara Pemerintah Desa Cirende yang diwakili oleh Kepala Desa Cirende selaku pihak pertama

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



dengan Tn. DIKY MOHAMAD HASAN selaku pihak kedua, yang menerangkan sebagian dari sebidang tanah hak pakai Desa Cirendeu (bengkok desa) yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Cirendeu, setempat dikenal dengan tanah lapang yang terletak di depan kantor Desa Cirendeu Jl. Cirendeu Raya Nomor 1, yang mana Perjanjian Sewa Bangun bidang tanah Desa tersebut antara Kepala Desa Cirendeu dan disetujui oleh Badan Perwakilan Desa (BPD) dengan pihak kedua Sdr. DIKY MOHAMAD HASAN merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari tanah bengkok/eks desa seluas ± 5 Ha yang saat ini salah satu bidang tanahnya berdiri SMAN 8 Kota Tangerang Selatan (T-5) hal tersebut sesuai dengan Daftar Inventaris Tanah Bengkok Desa Kelurahan Cirendeu Kecamatan Ciputat Timur Kabupaten Tangerang Nomor : 143/17-KEL.CRD/2005 yang ditandatangani oleh CHAIRUL SADUDIN selaku Plt. LURAH CIRENDEU tahun 2005 (T-6).

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Plt. Lurah Cirendeu No. 594/46/Kel-Crd/2013 tanggal 19 Maret 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Lurah Cirendeu Drs.SUHARTO MARDJUKI yang menerangkan lembar Letter C I pada buku Letter C Desa tidak terdapat dikarenakan lembar buku tersebut hilang (T-7), yang mana hal tersebut apabila dikaitkan dengan surat Letter C I pada buku Letter C Desa yang didalamnya terdapat keterangan tentang asal usul mengenai tanah yang diatasnya berdiri SMAN 8 Tangerang Selatan dan telah dinyatakan hilang di kantor kelurahan Cirendeu pada saat Lurah Cirendeu dijabat oleh Drs SUHARTO MARDJUKI dan patut diduga ada unsur kesengajaan dikarenakan tidak ada laporan polisi mengenai kehilangan dimaksud dan yang hilang hanya lembar Letter C I sedangkan buku Letter C masih ada dan saat ini hanya terdapat Daftar Ketetapan Pokok dan Pembayaran Ipeda tahun 1980,1985,1986 (T-8).
- Bahwa sebelumnya SMAN 8 Kota Tangerang Selatan dahulu bernama SMA Negeri 3 Ciputat yang dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati Tangerang Nomor 421/Kep.134-Huk/2006 tanggal 26 April 2006 tentang Pembukaan dan Penegrian Sekolah tahun 2006 (T-9), yang berganti nama menjadi SMA Negeri 8 Kota Tangerang Selatan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 10 tahun 2009 tanggal 25 Mei 2009 tentang Perubahan Nama Sekolah pada Jenjang Pendidikan Sekolah Dasar Negeri (SDN), Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN), Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) dan Sekolah Menengah Kejuruan (SMKN) di lingkungan Pemerintah Kota Tangerang Selatan (T-10).

- Bahwa SMA Negeri 3 Ciputat (*sebelum berganti nama menjadi SMA 8 Tangerang Selatan*) telah membayar Administrasi Kelurahan dan Over Garapan Tanah mulai tanggal 24 September tahun 2007 s/d tanggal 18 Desember 2007 kepada Sdr H. MUTJITABA selaku Anggota Badan Perwakilan Desa Cirendeui (T-11).
- Bahwa selain hal tersebut diatas terdapat pula surat keterangan Nomor: 010/18/Kel-Crd/2008 tanggal 24 April 2008 yang ditandatangani oleh Plt. Lurah Cirendeui Chaerul Sadudin yang menerangkan bahwa SMAN 3 Ciputat (sekarang menjadi SMAN 8 Kota Tangerang Selatan) berada di atas tanah seluas $\pm 5.180 \text{ m}^2$ dan tanah tersebut merupakan aset Pemerintah Kabupaten Tangerang yang diperuntukan untuk pengembangan pembangunan sarana dan prasarana SMAN 3 Ciputat (T-12).
- Bahwa berdasarkan Konfirmasi Tanah Eks Kekayaan Desa Kelurahan Cirendeui Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan tanggal 01 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Lurah Cirendeui Drs. SUHARTO MARDJUKI dan diketahui serta di tandatangani Camat Ciputat Timur MURSINAH, SH, MSi menerangkan eks kekayaan desa Kp. Cirendeui, Kec Ciputat Timur dengan luas $\pm 50.000 \text{ m}^2$ dipergunakan untuk Kantor Kelurahan, Fasilitas Pendidikan, Hunian (T-13).
- Bahwa dari hal-hal tersebut diatas telah terlihat dengan jelas bahwa Pemerintah kota Tangerang Selatan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana gugatan Penggugat, akan tetapi justru melakukan kewajiban hukum karena Penerimaan Asset Pemerintah Kabupaten Tangerang oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan berdasarkan peraturan Perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/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)



yang berlaku, maka gugatan Penggugat tidak tepat dan tak beralasan sama sekali.

DALAM REKONVENSI

- Bahwa Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh penggugat terkait tanah yang diatasnya berdiri SMAN 8 Tangerang Selatan telah mengganggu aktivitas proses belajar mengajar dengan membuat siswa-siswi, orang tua siswa serta guru/pengajar menjadi resah dan khawatir.
- Bahwa Pengakuan hak atas tanah yang saat ini berdiri SMAN 8 kota Tangerang Selatan oleh penggugat hanya berdasarkan girik C.1650 Persil 179.D.II atas nama MARDJUKI dan hanya berdasarkan pengakuan semata dari ahli waris (Alm) MARDJUKI dan tidak didukung oleh alat bukti lain sedangkan saat ini SMAN 8 Tangerang Selatan (sebelumnya SMA 3) telah tercatat sebagai asset tetap dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang telah diserahkan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini kami selaku kuasa hukum dari tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Tergugat memohon agar seluruh dalil Jawaban dalam bagian eksepsi diatas dimasukkan juga sebagai bagian dari jawaban Tergugat dalam bagian pokok perkara ini tanpa dikecualikan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi (penggugat konvensi) merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya.



S U B S I D A I R

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

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan dari Para Penggugat sekarang Para Terbanding dan jawaban dari Tergugat sekarang Pembanding, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti surat dan saksi-saksi dari masing-masing pihak, maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng tersebut pada tanggal 05 November 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Girik C. 1650 Persil 179 D. II seluas ± 7.750 M² atas nama Mardjuki, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan
Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cireunde
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SDN I Cireunde
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.
4. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari Alm. Mardjuki dengan Almarhumah Hj. Anisah Binti Sailan.
5. Menyatakan tanah milik PARA PENGGUGAT yang dibangun SMAN 8 Kota Tangerang Selatan seluas ± 4.955 M² yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : Kantor Kelurahan Cireunde

Sebelah Selatan : Tanah H. MARDJUKI

Sebelah Barat : Tanah H. MARDJUKI

Adalah merupakan bagian dari tanah Girik C. 1650 Persil 179. D. II seluas \pm 7.750 M² atas nama MARDJUKI, yang terletak di Kp. Cireunde Rt. 04, Rw. 01, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan SMPN 2 Kota Tangerang Selatan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cireunde

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SDN I Cireunde

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Cireunde Raya.

6. Memerintahkan TERGUGAT atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah milik PARA PENGGUGAT seluas \pm 4.955 M² tersebut dan menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ATAU menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian tanah seluas \pm 4.955 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 7.000.000,- per meter persegi X 4.955 M² = Rp. 34.685.000.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perbulan untuk setiap keterlambatan pembayaran ganti rugi materil maupun immaterial kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.1.147.000,- (satu juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah).
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.



DALAM REKONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir NIHIL.

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 November 2014 Kuasa Pembanding semula Tergugat telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng tanggal 05 November 2014 tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 15 Desember 2014;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal Februari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 05 Februari 2015, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Februari 2015;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Februari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Februari 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 26 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing pada tanggal 29 Januari 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 05 November 2014 Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan pihak Pemanding semula Tergugat tertanggal Februari 2015 dan kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Penggugat tertanggal 18 Februari 2015 yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang harus dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dengan memberikan perbaikan sekedar mengenai tuntutan ganti rugi immaterial;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki pertimbangan hukum tentang dikabulkannya ganti rugi immaterial yang dijatuhkan oleh Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut :

Menimbang, bahwa permasalahan ganti rugi immaterial lebih merupakan persoalan kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan ukuran tertentu. Pedomannya untuk menentukan dikabulkan tidaknya ganti rugi immaterial perlu dipertimbangkan secara seimbang kedudukan kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi immaterial yang diajukan oleh Penggugat ini lebih cenderung merupakan tuntutan secondair oleh karena tuntutan pokoknya adalah tuntutan ganti rugi tanah yang telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat dan hal tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa sementara di sisi lain pemanfaatan tanah milik Penggugat oleh Tergugat tidak ditujukan untuk memperoleh keuntungan semata (profit oriented) melainkan bertujuan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa di bidang pendidikan (education oriented) sehingga oleh karena itu tidak tepat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila tuntutan ganti rugi immaterial Penggugat itu yang berorientasi mendapatkan keuntungan pribadi, mendapatkan tempat kedudukan yang seimbang dengan pemanfaatan tanah untuk tujuan pendidikan yang berorientasi universal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan ganti rugi immaterial yang dikabulkan Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan sehingga dengan demikian terhadap petitum ganti rugi immaterial tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi immaterial ditolak, maka terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 05 November 2014 Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng perlu diperbaiki sekedar mengenai petitum tuntutan ganti rugi immaterial yang harus ditolak, sedangkan amar putusan selebihnya tetap dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, HIR serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 05 November 2014 Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng sekedar mengenai petitum tuntutan ganti rugi immaterial yang dalam tingkat banding harus ditolak;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 05 November 2014 Nomor 707/Pdt.G/2013/PN Tng selain dan selebihnya yang dimohonkan banding tersebut;
4. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 27 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **20 April 2015** oleh kami, **SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **ESTER SIREGAR, S.H., M.H.** dan **LIEF SOFIJULLAH, S.H., M.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 10 Maret 2015 Nomor 21/PEN.PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan **SUPARTA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA	HAKIM KETUA
TTD	TTD
ESTER SIREGAR, S.H., M.H.	SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.
TTD	PANITERA PENGGANTI
LIEF SOFIJULLAH, S.H. M.H.	TTD
	SUPARTA, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai -	Rp. 6.000,-
2. Redaksi-	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-

28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 29 dari 25 hal. Put. No. 21/PDT/2015/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)