



PUTUSAN

Nomor 144/PDT/2023/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **ANTON SUGIARTO**, dahulu beralamat di Kp. Mekar Mulya, RT.04/RW04, Kelurahan Parung Panjang, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. TUBAGUS EMIR FAIZAL, SH.,MH., Dkk. Para Advokat dan Asisten Advokat pada kantor hukum LOUIS TUBAGUS & Partner yang beralamat di Jalan Gunung Sahari No. 571 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/SKK/LTP/II/2023, tanggal 25 Januari 2023 selanjutnya disebut **PEMBANDING semula TERGUGAT X**;

L A W A N

1. **TITIK SUNARTI**, yang beralamat di Jalan Moh. Toha No. 8, RT001 RW008, Kelurahan/Desa Margasari, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Banten, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. JUS SUNARDI IRAWAN, SH.,MH., 2. FRANKY SIMBOLON, SH., 3. MICO SUSANTO, SH., Para Advokat pada Kantor Hukum JUS SUNARDI & PARTNERS, yang beralamat di Ruko Raffles Hills Blok AC-9, Jalan Raya Transyogi Cibubur, Harjamukti, Cimanggis, Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.030/SK-JS&P/30/III/2023 tanggal 30 Maret 2023, selanjutnya disebut **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

Hal 1 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SANI Binti SAIN** beralamat di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT I;**
3. **M. KOSIM Bin SAIN**, beralamat di Kp. Jambu RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT II;**
4. **UNAH Binti SAIN**, beralamat di Jalan Pepaya E-6/43 RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III semula TERGUGAT III;**
5. **JAWINAN Binti SAIN**, beralamat di Jalan Pepaya E-6/43 RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;**
6. **SANIN Bin SAIN**, beralamat di Kp. Jambu RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V semula TERGUGAT V;**
7. **SANAN Bin SAIN**, beralamat di Kp. Jambu RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;**
8. **SAMAN Bin SAIN**, beralamat Kp. Pangodokankidul RT005 RW03 Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten. selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VII semula TERGUGAT VII;**
9. **ANAH Binti SAIN**, beralamat di Kp. Jambu RT005 RW07 Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang,
Hal 2 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/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)



Banten. selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII;**

10. RAMLAN N.M. SITOMPUL, dahulu beralamat di Jalan Masjid Nurul Fajri RT01 RW04 Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Banten, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IX semula TERGUGAT IX;**

11. CHOERUDIN Bin MADHARI, beralamat di Kampung Pangodokankaler RT 001 RW 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING X semula TURUT TERGUGAT I;**

12. Hj. DURIAH BINTI MADHARI, beralamat di Kampung Pangodokankaler RT 001 RW 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING XI semula TURUT TERGUGAT II;**

13. ADUL Bin MADHARI, beralamat di Kampung Pangodokankaler RT 001 RW 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING XII semula TURUT TERGUGAT III;**

14. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG, beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang Jl. H.Abdul Hamid Kav.8, Desa Kadu Agung, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING XIII semula TURUT TERGUGAT IV;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca :

Hal 3 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 11 Mei 2023 Nomor 144/PDT/2023/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 gugatannya tertanggal 18 Februari 2022, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di bawah register perkara No. 202/Pdt.G/2022/PN.Tng., tanggal 22 Februari 2022, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

I. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

1. Bahwa gugatan a quo diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A didasari atas Ketentuan Pasal 118 ayat (5) HIR, yang mana Obyek sengketa masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A, maka Gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (*Forum Rei Sitae*) sehingga cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan atas Hak Kepemilikan a quo kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, merupakan anak-anak dari Almarhum Sain Bin Saud, dan merupakan Ahli Waris dari Alm. Sain Bin Saud, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai "Ahli Waris Sain Bin Saud";
3. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III merupakan anak-anak yang sah dari pasangan suami istri Almarhum Madhari Bin Dulhalik yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 Mei 2016 sebagaimana Surat Keterangan Kematian No.474.16/94/KEL-KTB/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 dengan Almarhumah Cholilah yang

Hal 4 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



telah meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2010 sebagaimana Surat Keterangan Kematian No.474.3/460-Ktb/IV/2012 tertanggal 27 April 2012;

II. KASUS POSISI

4. Bahwa ahli waris dari Alm. Sain Bin Saud telah mengklaim bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M²;

5. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang di klaim oleh Ahli Waris Sain Bin Saud sejak Tahun 2012 dengan cara membeli dari Madhari Bin Dulhalik yang dalam tindakannya telah mendapat Persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangani dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012;

6. Bahwa atas pembelian tanah tersebut belum dibuatkan Akta Jual Belinya mengingat Pajak Penghasilan (PPH) dan Surat Setor Bea (SSB) atas jual beli dimaksud belum dapat dibayarkan baik oleh Penggugat, maupun oleh pihak Madhari Bin Dulhalik selaku penjual, mengingat Pihak Penjual haruslah terlebih dahulu mendaftarkan alas haknya pada kantor Turut Tergugat IV, sehingga PPAT/ Notaris YULITA ROESTAM, S.H. belum dapat membuatkan Akta Peralihan Hak dalam bentuk Akta Jual Beli, melainkan peralihan haknya diikat dalam suatu Akta Pengikatan Jual Beli yang dilekatkan dengan Surat Kuasa Jual;

7. Bahwa dengan belum dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dimaksud, pihak Penggugat telah membayar lunas nilai harga jual beli kepada Madhari Bin Dulhalik, sehingga selain Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangani dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012, Madhari Bin Dulhalik yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah membuat dan menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual No.29 tanggal 14 Juni 2012

Hal 5 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012;

8. Bahwa dalam tindakannya membuat dan menandatangani kedua Akta a quo, Madhari Bin Dulhalik yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III didasari atas Surat Pernyataan Waris No.596/07Kel.Ktb/IV/2012, sehingga sah menurut hukum atas Tindakan yang telah dilakukannya berkaitan penjualan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa;

9. Bahwa berdasarkan keterangannya, bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah milik dari Madhari Bin Dulhalik berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Selatan : Tanah Jalan;
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

10. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah tertanggal 19 Juni 2013, atas bidang tanah yang telah dijual kepada Penggugat, Madhari Bin Dulhalik telah menerangkan bahwa bidang tanah tersebut sampai dengan surat keterangan tidak sengketa ini dibuat dan ditandatangani belum pernah diperjual belikan kepada pihak manapun juga. Hal ini sesuai dengan keterangan yang terdapat dalam catatan Kutipan Buku C Desa Kutabumi Model PPT.C.IV tertanggal 27 November 1995 tidak ada cacatan atas peralihan hak yang disebabkan jual beli kepada pihak manapun juga;

11. Bahwa pada saat PPAT/ Notaris YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang hendak mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik tersebut pada Kantor Turut Tergugat IV, berdasarkan Keterangan, atas bidang tanah yang hendak didaftarkan tersebut, telah ada pihak lain yang secara bersamaan telah mendaftarkan terlebih dahulu.

Hal 6 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



III. FAKTA-FAKTA HUKUM

12. Bahwa pihak yang pada saat itu memasukkan permohonan pendaftaran tanah berkaitan bidang tanah milik Penggugat diketahui adalah Tergugat IX yang mana Tergugat IX menurut pengakuannya telah membeli tanah tersebut dari Alm. Sain Bin Saud atau setidaknya dari ahli waris Sain Bin Saud Pada Tahun 2000 berdasarkan Akta Jual Beli No.01 tertanggal 23 Desember 2000, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH., Notaris/ PPAT di Kabupaten Tangerang;

13. Bahwa diketahui ternyata Tergugat IX Pada tahun 2006 telah menjual kembali kepada Tergugat X berdasarkan Akta Jual Beli No.352 tertanggal 29 Desember 2006, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH., Notaris/ PPAT di Kabupaten Tangerang;

14. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tertulis yang dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH., berdasarkan Suratnya No.18/SK/9/XII/2011 tertanggal 15 September 2011, dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No.01 tertanggal 23 Desember 2000 dan Akta Jual Beli No.352 tertanggal 29 Desember 2006, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH., Notaris/ PPAT di Kabupaten Tangerang bukanlah produk yang dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH;

15. Bahwa dengan adanya surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT Niek Pratini, SH., sebagaimana dimaksud dalam akta a quo, maka cukup beralasan hukum bahwa peristiwa jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Tersebut tidaklah ada dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan Hukum;

Hal 7 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



16. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang merupakan Ahli Waris Sain Bin Saud yang sampai gugatan ini didaftarkan telah mengklaim Bidang tanah milik Penggugat, yang mana Ahli Waris Sain Bin Saud secara melawan hukum telah memasuki dan menguasai Bidang tanah milik Penggugat a quo yang dalam hal ini dilakukan oleh Tergugat VII dan beberapa orang yang mendapatkan hak daripadanya;

17. Bahwa selain Tergugat VII yang mewakili Ahli Waris Sain Bin Saud diketahui pula ada pemasangan Plang yang diduga dilakukan Oleh Tergugat X dalam bidang tanah dimaksud;

18. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No.200 WPJ/10/RI.2404/1979 tertanggal 17 September 1979, Bidang tanah yang dikuasai oleh Ahli waris Sain Bin Saud yang dalam hal ini diwakili Tergugat VII, dahulunya adalah milik dari Lim Kiwed berdasarkan Girik C No. 545 Persil 83 Blok.D IV dengan luas 7.170 M2, yang telah dijual abis kepada Alm. Madhari Bin Dulhalik selaku Pemilik Girik C.1452 pada Tahun 1960 berdasarkan Akta/ Segel dari Kepala Desa No.17/Kib/1960 tertanggal 06 Juli 1960;

19. Bahwa sejak tahun 1960 sampai dengan dialihkannya hak kepemilikan kepada Penggugat, Pada Tahun 2012 Alm. Madhari Bin Dulhalik telah menguasai bidang tanah tersebut tanpa ada klaim dari pihak lain apalagi klaim dari Alm. Sain Bin Saut atau ahli warisnya dan hal ini diperkuat dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Pemilikan Tanah tertanggal 19 Juni 2013, yang ditandatangani oleh Lurah Kutabaru, yang pada intinya menyatakan Obyek bidang tanah yang diperjualbelikan tidak dalam keadaan sengketa;

IV.ARGUMENTASI DAN PERTIMBANGAN HUKUM

20. Bahwa Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yang telah memasuki obyek bidang tanah milik Penggugat, yang diawali dengan pemasangan Plang yang

Hal 8 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



bertuliskan Milik Ramlan N.M. Sitompul, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli No.1 tanggal 23 Desember 2000, namun dikarenakan ada keterangan dari Notaris/PPAT dimana Akta tersebut dibuat menyatakan bahwa Akta tersebut bukanlah produk dari Notaris/ PPAT tersebut, maka Plang tersebut diturunkan dan berganti menjadi tanah milik Ahli Waris Alm. Sain Bin Saud dan saat ini berdiri Plang yang bertuliskan Tanah Milik Anton Sugiarto, tindakan tersebut merupakan suatu Tindakan yang dapat dikualifisir atau diartikan sebagai suatu Tindakan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

21. Bahwa dengan dapat dikualifisirnya perbuatan atau Tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yang telah menguasai bidang tanah milik Penggugat a quo, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa dengan telah dinyatakannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Menghukum menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuta baru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

Hal 9 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT BTN



- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Selatan : Tanah Jalan;
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperkuat dengan bukti-bukti yang sah berkaitan dengan dasar hak kepemilikan dari Alm. Madhari Bin Dulhalik, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Menyatakan Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Selatan : Tanah Jalan
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

Adalah benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik;

24. Bahwa dengan telah dinyatakan obyek bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas bidang tanah yaitu:

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Selatan : Tanah Jalan

Hal 10 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

Adalah benar milik Alm. Madhari Bin Dulhalik;

Maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangi dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 29 tanggal 14 Juni 2012 dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum;

25. Bahwa dengan telah dinyatakan Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Alm. Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Selatan : Tanah Jalan
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

Adalah benar milik Alm. Madhari Bin Dulhalik, dan sah menurut hukum atas Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangi dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Hal 11 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



perkara a quo memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk segera mencatat pendaftaran hak atas nama Alm. Madhari Bin Dulhalik pada buku tanah yang ada pada Turut Tergugat IV;

26. Bahwa guna menghindari adanya proses peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X baik yang dilakukan sendiri-sendiri maupun dilakukan secara Bersama sama, dan adanya proses pendaftaran hak atas nama Alm. Sain Bin Saut, maupun atas nama Tergugat IX dan Tergugat X pada Kantor Turut Tergugat IV, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi Ilisioner, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon dalam permohonan Provisi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menetapkan Sita Jaminan (*conservatoirbeslagh*) atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
Selatan : Tanah Jalan;
Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

27. Bahwa dengan telah diletakkan Sita Jaminan (*conservatoirbeslagh*) atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
Selatan : Tanah Jalan;
Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
Maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Majelis Hakim yang

Hal 12 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



memeriksa dan mengadili perkara a quo Menyatakan Sah dan berharga atas obyek sita jaminan a quo;

28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan a quo maka wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

29. Bahwa atas putusan a quo telah didasari atas fakta-fakta dan bukti yang sah menurut hukum, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV untuk tunduk pada putusan a quo;

30. Bahwa gugatan Penggugat a quo telah didasari atas fakta-fakta dan bukti yang sah menurut hukum, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

31. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iutvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

V. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Ketua

Hal 13 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

- Menetapkan Sita Jaminan (*conservatoirbeslagh*) atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Selatan : Tanah Jalan;
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

2. Menyatakan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuta baru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki
- Selatan : Tanah Jalan

Hal 14 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/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)



- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

4. Menyatakan Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

- Selatan : Tanah Jalan

- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki

Adalah benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik.

5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangani dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 29 tanggal 14 Juni 2012 dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum;

6. memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk segera mencatat pendaftaran hak atas nama Alm. Madhari Bin Dulhalik pada buku tanah yang ada pada Turut Tergugat IV;

7. Menyatakan Sah dan berharga atas obyek sita jaminan a quo;

8. Menetapkan uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Hal 15 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV untuk tunduk pada putusan a quo

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iutvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dan Tergugat X untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera

Hal 16 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



mengosongkan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuta baru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, yang batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Selatan : Tanah Jalan;
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

4. Menyatakan Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas bidang tanah yaitu :

- Utara : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Timur : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;
- Selatan : Tanah Jalan;
- Barat : Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki;

Adalah benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik;

5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 28 tanggal 14 Juni 2012, yang dibuat dan di tandatangani dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 29 tanggal 14 Juni 2012 dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV untuk tunduk pada putusan a quo;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Hal 17 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat X secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 10.434.000 (sepuluh juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, Kuasa Hukum Tergugat X dan Kuasa Hukum Turut Tergugat I, II dan III akan tetapi tidak dihadiri Kuasa Hukum Tergugat IX dan Turut Tergugat IV maka salinan putusan tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Tangerang kepada Kuasa Tergugat IX pada tanggal 23 Januari 2023 dan Kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat IV pada tanggal 25 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat X melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 202/Pdt.G/2023/PN Tng, tanggal 26 Januari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 14 Februari 2023 dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding IX semula Tergugat IX, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding XII semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 2 Februari 2023 dan tanggal 3 Februari 2023;

Hal 18 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat X melalui Kuasanya telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Maret 2023 dan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 6 April 2023 dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding IX semula Tergugat IX, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding XII semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 3 April 2023, tanggal 11 April 2023 dan 12 April;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 April 2023;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat X tanggal 6 Februari 2023, Terbanding semula Penggugat tanggal 14 Februari 2023 dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding IX semula Tergugat IX, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding XII semula Turut

Hal 19 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 31 Januari 2023 dan 3 Februari 2023, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023 dengan dihadiri oleh dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, Kuasa Hukum Tergugat X dan Kuasa Hukum Turut Tergugat I, II dan III akan tetapi tidak dihadiri Kuasa Hukum Tergugat IX dan Turut Tergugat IV maka salinan putusan tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Tangerang kepada Kuasa Tergugat IX pada tanggal 23 Januari 2023 dan Kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat IV pada tanggal 25 Januari 2023 selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat X telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 26 Januari 2023 dengan demikian bahwa permohonan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa dari seluruh dalil-dalil memori banding dari Pembanding semula Tergugat X tersebut pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tinggi Banten selaku Judex Factie Tingkat Banding untuk memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat X untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 17 Januari 2023 yang dimohonkan Banding tersebut;

Dengan mengadili sendiri Perkara ini dengan memutusnya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

Hal 20 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Tergugat X untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding /dahulu Penggugat *in casu* tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaren*);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Pembanding semula Tergugat X untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Terbanding/dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mohon putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding Pembanding semula Tergugat X untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 17 Januari 2023 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat X untuk membayar biaya perkara;

Atau

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

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas

Hal 21 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara banding a quo yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023, memori banding dari Pemanding semula Tergugat X serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan diatas pada pokoknya Tergugat X mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Prosesual tentang Surat Kuasa Khusus Tidak Sah;
2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (legal standing) Untuk Mengajukan Gugatan;
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
4. Gugatan Penggugat Error In Persona;
5. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscuur libel);
6. Kualifikasi PMH Tergugat tidak jelas dan tidak dirinci;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa secara seksama pertimbangan hukum Dalam Eksepsi pada poin 1 dan 3 sampai dengan poin 6, dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar fakta-fakta hukumnya dengan demikian dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding kecuali mengenai pertimbangan hukum Dalam Eksepsi pada poin 2 Tentang Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (legal standing) Untuk Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (legal standing) Untuk Mengajukan Gugatan, Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya mempertimbangkan sebagai berikut :

Hal 22 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



- Bahwa persoalan legal standing adalah persoalan apakah Penggugat dapat menggugat atau tidak dapat menggugat, in casu Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pihak yang memiliki objek sengketa yang dilanggar haknya oleh Para Tergugat (Tergugat I sd. Tergugat X) dengan memasuki dan menempati objek sengketa. Bahwa legal standing Penggugat dalam hal ini adalah berdasarkan bukti-bukti tentang kedudukan dan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan pada Para Tergugat tersebut. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat bertanda P.1 sd. P.20 dan jawaban dari Turut Tergugat I, II dan III ternyata Penggugat telah dapat membuktikan kedudukan hukum atau legal standing Penggugat untuk mengajukan gugatan, maka eksepsi dalam hal ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan akan mempertimbangkan sendiri dengan mengambil sikap sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatannya, Penggugat menyatakan bidang tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas : Utara berbatas dengan Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki, Timur berbatas dengan Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki, Selatan berbatas dengan Tanah Jalan dan Barat berbatas dengan Tanah Hak Milik Perumahan PT. Bumi Sarana Rejeki adalah benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan kepemilikannya atas bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.29 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 akan tetapi belum dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dimaksud;

Hal 23 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil Penggugat dan eksepsi Tergugat X tersebut diatas, dapat disimpulkan Penggugat mengajukan gugatan aquo berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.29 dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 dan Penggugat juga telah mengakui belum dibuatkan Akte Jual Beli disebabkan terkendala masalah biaya;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.29 dihadapan YULITA ROESTAM, S.H., Notaris di Tangerang, pada tanggal 14 Juni 2012 maka dapat disimpulkan hubungan hukum Penggugat sebagai pembeli dengan Alm. Madhari Bin Dulhalik sebagai penjual statusnya masih sebatas kesepakatan jual beli dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa selain itu dari pada itu, dalam petitum gugatan khususnya pada poin 4, Penggugat menuntut agar bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, seluas 6.684 M2, berdasarkan surat tanah bekas hak Milik Adat Nomor C 1452 Persil 83 Blok D III, terdaftar atas nama Madhari Bin Dulhalik, dengan batas-batas sebagaimana telah disebutkan diatas adalah benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat pada poin 4 yang menuntut tanah objek sengketa benar dan sah merupakan milik Alm. Madhari Bin Dulhalik bukan milik Penggugat semakin menambah keyakinan Majelis Hakim bahwa Penggugat menyadari bahwa kepemilikan atas tanah objek sengketa sebenarnya belum beralih dari Alm. Madhari Bin Dulhalik kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena kepemilikan atas tanah sengketa belum beralih dari Alm. Madhari Bin Dulhalik kepada Penggugat maka jika terjadi permasalahan hukum atas tanah objek sengketa seharusnya yang

Hal 24 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



mengajukan gugatan dalam perkara aquo adalah para ahli waris Alm. Madhari Bin Dulhalik dalam hal ini Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III bukanlah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dapat disimpulkan Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa dengan demikian Penggugat bukan pihak yang berhak atau tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat bukan pihak yang berhak atau tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan aquo, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau gugatan patut untuk dikualifikasikan mengandung cacat formil sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan : gugatan dari seorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat X pada poin 2 beralasan hukum dan harus dikabulkan maka eksepsi Tergugat X selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban dalam pokok perkara dengan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat jawaban;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Eksepsi bahwa Penggugat bukan pihak yang berhak atau tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan aquo maka sebagai konsekwensinya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Hal 25 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi pokok perkara serta bukti-bukti yang diajukan Para Pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) maka Terbanding semula Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 25 Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo. Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat X;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 17 Januari 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat X tersebut;

Hal 26 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150,000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023 oleh kami **POSMAN BAKARA, SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **EFENDI PASARIBU, SH.,MH.**, dan **BAMBANG SASMITO, SH.,MH.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2023 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **MARJAKA, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

EFENDI PASARIBU, SH.,MH

POSMAN BAKARA, SH.,MH

BAMBANG SASMITO, SH., MH

PANITERA PENGGANTI,

MARJAKA, SH

Hal 27 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

BTN



BTN

Hal 28 dari 27 hal Putusan Nomor 144/PDT/2023/PT

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)