



**PUTUSAN**  
**Nomor 76/PDT/2022/PT BTN**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL**, (selanjutnya disingkat menjadi Paramount), beralamat di CBD Gading Serpong Boulevard Lot 1 Distrk Utr, BA-4 No.4045, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang dalam Hal ini memberi kuasa kepada Reinier Mayas, SH, Albert Joenio, SH, Herman Zakaria, SH, Gerald Akhta, SH dan Axel, SH, Advokat-Advokat, berkantor pada Kantor “REINIER, ALBERT & REKAN” beralamat di Jalan Boulevard Timur Blok NB I No. 49, Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Juli 2021 Nomor 2641/Sk.Pengacara/2021/PN.TNG. Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

Lawan :

**KOMANG ANI SUSANA**, Pemilik KTP No. 3671014105570001, beralamat di Jalan Kiasnawi No.102 RT. 02 RW. 07, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gaffar Rizani, SH.,MH, C.Christmanto Anak Ampun, SH.,MH dan Irwan Pakpahan, SH Para Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum “CCA LAWYER & PARTNERS” yang berkedudukan di Jalan Cendrawasih Buaran I Blok MF No. 56 Rt.09 Rw.12, Klender, Kec. Duren Sawit Jakarta Timur , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 November 2021. Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat Jl. H. Abdul Hamid Kav 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maiyarni, SH.,S.SIT, Aris

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT2022/PT.BTN



Prasetiantoro, SH dan Suharyanto, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2021 dan Surat Tugas tanggal 26 Juni 2021. Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

**Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara tersebut;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten, Nomor : 76/Pdt/2022/PT.BTN tanggal 29 Maret 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Banten, Nomor : 76/Pdt/2022/PT.BTN tanggal 29 Maret 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut ;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 21 Juni 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Juni 2021 dalam Register Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**A. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (LEGAL STANDING)**

Bahwa PENGGUGAT adalah warga negara Republik Indonesia, pemilik Kartu Tanda Penduduk, dengan Nomor Induk Kependudukan 3671014105570001 yang diterbitkan di kota Tangerang.

**B. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT**

- I. Bahwa TERGUGAT adalah perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang adalah Badan Hukum sehingga merupakan persona standi in judicio, yang dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangundangan, melanggar hak orang lain (dalam hal ini PENGGUGAT), bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, perbuatan dimaksud mengandung kesalahan,

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



mengakibatkan kerugian dan terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian bagi orang lain (dalam hal ini PENGGUGAT). Dimana TERGUGAT secara tanpa hak menguasai, memanfaatkan, memperoleh keuntungan dan atas dasar yang tidak sah melakukan pendaftaran hak atas tanah di atas areal tanah yang adalah sebenarnya milik PENGGUGAT;

- II. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah instansi pemerintah yang bertanggungjawab atas proses pendaftaran hak atas tanah, yang tanpa dasar dan tertib administrasi bahkan melakukan Maladministrasi dengan menerbitkan dan memberikan hak atas tanah kepada pihak yang seharusnya tidak berhak atas tanah dimaksud yaitu TERGUGAT, di atas tanah hak milik orang lain sebagaimana bukti kepemilikan tanah yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan dalam hal ini pemilik tanah sebenarnya yaitu PENGGUGAT.

## C. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

- I. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang melalui pertanggungjawaban perdata berdasarkan **Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia**, yang bunyinya "**Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur, adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar**";
- II. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, yang menyatakan "**Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**".

## D. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dengan luas areal lebih kurang 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), **terdiri dari 13 (tiga belas) bidang tanah, terletak di Blok 010 Kelurahan**

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



**Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Provinsi**

**Banten**, berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/CAMAT LEGOK berasal dari tanah milik adat;

2. Bahwa sebanyak 6 (enam) bidang tanah seluas lebih kurang 5.977. M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) diperoleh PENGGUGAT berdasarkan:

- 1) Tanah Milik Adat Kohir No. 1460 Persil D4/S.34 seluas 1.079 M2 (seribu tujuh puluh Sembilan meter persegi) an. JANA Bin KEPENG berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/961/JB/IX/M1991 Tanggal 20 September 1991, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok Drs. H. Daryanto;
- 2) Tanah Milik Adat Kohir No.1473 Persil D4/S.34 seluas 1.648 M2 (seribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi) an. JANA Bin KEPENG berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/692/JB/IX/1990 Tanggal 20 September 1991, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok Drs, H. DARYANTO;
- 3) Tanah Milik Adat Kohir No.1469 Persil D.4/S.34 seluas 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) an. NAPSUNAH berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/500/JB/VII/1992 Tanggal 11 Mei 1992, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Camat Legok Drs. H. DARYANTO;
- 4) Tanah Milik Adat Kohir No.1432 Persil D.4/33 seluas 815 M2 (delapan ratus lima belas meter persegi) an. NIMUN Bin SATU berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 1191/Legok/1995 Tanggal 11 Juli 1992, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok Drs. H. DARYANTO.;
- 5) Tanah Milik Adat SPPT No.0130 Blok 010, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi) Jual Beli dari NURHAYATI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1191/Legok/1995 Tanggal 28 Agustus 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/ Camat Legok Drs. H. DJUDJU SUKARDJA PERMANA, S.H.;
- 6) Tanah Milik Adat Kohir No.1476 Persil D.4/S.34 seluas 1.075 M2 (seribu tujuh puluh lima meter persegi) an. SAMAAN berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 110/Kec.Lgk/1990 Tanggal 05 Februari 1990, yang dibuat dihadapan PPAT/ Camat

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



Legok Drs. H. DARYANTO beralih kepada H.H. Hasan Kemudian kepada PENGGUGAT.

3. Bahwa terdapat 7 (tujuh) bidang tanah lagi seluas lebih kurang 13.023 M2 (tiga belas ribu dua puluh tiga meter persegi), didapat PENGGUGAT sebagaimana Surat Keterangan Kepala Kelurahan Medang Nomor: 593/ 23/Kel.Mdn. Tanggal 20 September 2012 berdasarkan:

- 1) Jual beli dengan RICKY INDRAJAN No. Bidang 155, seluas 8.230 M2 (delapan ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), Tahun 1994;
- 2) Jual beli dengan H. SAHAL No. Bidang 162, seluas 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), Tahun 1993;
- 3) Jual beli dengan H. AHMAD ANING No. Bidang 193, seluas 1.328 M2 (seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), Tahun 1995.;
- 4) Jual beli dengan SANTAWI, No. Bidang 208, setuas 905 M2 (sembilan ratus lima meter persegi), Tahun 1991.;
- 5) Jual beli dengan ARJONI BIN NEMAN No. Bidang 163, Kohir 1430 seluas 870 M2 (delapan ratus tujuh puluh meter persegi).;
- 6) Jual beli dengan H. TEAN, No. Bidang 250 seluas 945 M2 (sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), Tahun 1992;
- 7) Jual beli dengan YUMIATI, No. Bidang 187 seluas 680 M2 (enam ratus delapan puluh meter persegi), Tahun 1995.

4. Bahwa sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah milik PENGGUGAT pada saat ini secara fisik telah dikuasai TERGUGAT secara melawan hukum. TERGUGAT menguasai, menggunakan dan membangun di atas tanah PENGGUGAT berdasarkan Ijin Lokasi/Site Plan Nomor : 652.2/212-RT DRT/2012 Tertanggal 9 Agustus 2012 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 05083 Tahun 2012, Nomor: 05080 Tahun 2012, : 05081 Tahun 2012 dan Nomor : 05082 Tahun 2012 secara tidak sah dan melawan hukum. TERGUGAT belum pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran ganti rugi atau pembebasan lahan milik PENGGUGAT;

Bahwa meskipun TERGUGAT juga mengakui hanya 9 (sembilan) bidang tanah yang dikuasainya pada saat Gelar Kasus dengan pihak TURUT TERGUGAT. Akan tetapi TERGUGAT telah bertindak sewenang-wenang

*Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



tanpa alas hak dan melanggar hak azasi manusia yakni menggunakan bidang fisik tanah PENGGUGAT secara melawan hukum untuk dijual kepada pihak konsumen atau pihak lain. Bahkan sebagian nomor asli bidang tanah PENGGUGAT diduga telah di pindahkan menjadi nomor bidang lain atau menjadi bidang baru dengan cara merubah peta lokasi tanah, sehingga terdapat perbedaan antara peta lokasi tanah yang dikeluarkan kantor PBB dengan peta lokasi tanah yang dimiliki TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;

Hal yang demikian ini diduga dilakukan TERGUGAT dengan maksud dan tujuan untuk melakukan rekayasa dan mengaburkan keberadaan tanah milik PENGGUGAT agar supaya mempersulit PENGGUGAT dalam melakukan pengecekan fisik tanah dilapangan atau pengukuran tanah miliknya;

5. Bahwa PENGGUGAT telah mengadukan perbuatan TERGUGAT dengan Surat Nomor: 01/VI/ 2012 tertanggal 25 Juni 2012, perihal Perlindungan Hukum dan Surat Pengaduan tertanggal 5 Juli 2012 perihal Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Bangunan (HGB) atas nama PT. PARAMOUNT SERPONG. Pengaduan mana telah tercatat atau diregistrasi di Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten berdasarkan Pengaduan Nomor LP/01/VII/PPSK/2012 Tanggal 16 Juli 2012.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Undangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten tertanggal 29 Agustus 2012 Nomor: 1249/002.60036/VII/2012 telah dilaksanakan Gelar Kasus sesuai dengan mekanisme penanganan sengketa pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang dihadiri PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;

Bahwa Gelar Kasus ini dilaksanakan sebagai bentuk keberatan atas proses pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dimana di atas tanah milik PENGGUGAT sedang diproses Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama TERGUGAT yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT. Oleh karenanya perlu dilakukan permohonan pembatalan atas Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan pengaduan PENGGUGAT dimaksud yaitu atas sertifikat HGB Nomor : 05083 Tahun 2012, Nomor : 05080 Tahun 2012, Nomor: 05081 tahun 2012, Nomor : 05082 Tahun 2012 atas nama PT. PARAMOUNT;

*Halaman 6 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya berdasarkan Notulen Gelar Kasus Nomor: 10/XI/2012/PPSKP tertanggal 6 Agustus 2012, dengan kesimpulan Gelar Kasus dimaksud adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan bukti autentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan PPAT/CAMAT Legok Drs. H. DARYANTO disimpulkan bahwa PENGGUGAT berhak atas kepemilikan tanah sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah, terletak di kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diakui TERGUGAT belum dibebaskan.
- b) Bahwa untuk memastikan letak fisik tanah dimaksud perlu dilakukan pengukuran dengan mengajukan permohonan secara langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/ TURUT TERGUGAT.
- c) Bahwa pihak TERGUGAT harus mempersilahkan / memberikan ruang kepada TURUT TERGUGAT untuk melakukan pengukuran yang diajukan PENGGUGAT.
- d) Setelah selesai pengukuran, hasilnya akan dilaksanakan Gelar Kasus kembali untuk dapat diketahui dan mencari solusi penyelesaiannya

6. Bahwa PENGGUGAT sudah mengajukan permohonan pengukuran tanahnya kepada TURUT TERGUGAT pada Tanggal 4 Oktober 2012 dan untuk itu PENGGUGAT juga telah melakukan kewajibannya berupa pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan tanah. Namun pada saat kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah TERGUGAT melakukan tindakan berupa menghalanghalangi, yaitu dengan mengerahkan satpam perusahaan sebagai upaya menggagalkan proses pengukuran tanah yang dilakukan TURUT TERGUGAT berdasarkan hasil Gelar Kasus yang telah dilaksanakan sebelumnya dan sudah disetujui juga oleh TERGUGAT;

7. Bahwa pada Tahun 2010, TERGUGAT sesungguhnya pernah menawarkan pembayaran kepada PENGGUGAT atas tanah yang dikuasai TERGUGAT dimaksud, namun harganya tidak sesuai dengan harga pasaran pada saat itu, dengan menentukan harga tanah secara sepihak. Adapun penawaran harga tanahnya sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasar yang seharusnya atau harga yang tidak dikehendaki PENGGUGAT. Hal ini Membuktikan bahwa TERGUGAT secara Jelas

*Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui bahwa tanah - tanah tersebut memang milik PENGGUGAT. Bahkan pada Tahun 2011 TERGUGAT yang Diwakili oleh Bapak.Harry (Karyawan PT. Paramount) Pernah datang ke rumah PENGGUGAT untuk menawarkan tanah-tanah milik PENGGUGAT, tapi Tidak ada kecocokan Harga.

**8.** Bahwa PENGGUGAT telah melaporkan perbuatan TERGUGAT kepada KOMISI HAK AZASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA (KOMNAS HAM RI) dan berdasarkan surat KOMNAS HAM Nomor: 012/K/PMT//2014 Tanggal 07 Januari 2014, KOMNAS HAM R.I telah mengirim surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, perihal tindak lanjut Rekomendasi Penyelesaian Permasalahan Lahan PENGGUGAT dan evaluasi pencabutan HGB atas nama PT. PARAMOUNT SERPONG;

**9.** Bahwa selanjutnya, KOMNAS HAM RI telah melakukan serangkaian penyelidikan dengan memeriksa dokumen, peninjauan lokasi dan seluruh pihak termasuk Badan Pertanahan Nasional RI, Kanwil BPN Provinsi Banten, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Pemerintah Kabupaten Tangerang, Lurah dan jajarannya di Kelurahan Medang, PT. PARAMOUNT dan Ny. Komang Ani Susana (PENGGUGAT) serta beberapa orang saksi lainnya menyimpulkan bahwa:

**a)** Bahwa lahan seluas 1.9 Ha yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang milik Ny. KOMANG ANI SUSANA (PENGGUGAT) belum pernah dialihkan dan/atau diperjual belikan kepada pihak manapun;

**b)** Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Medang Nomor: 593/23/Kel-Mdn Tertanggal 20 September 2012 yang menerangkan bahwa terdapat 14 (empat belas) bidang tanah yang telah berubah bentuk fisik akibat pengembang PT. PARAMOUNT (TERGUGAT) yang menguasai wilayah tersebut sesuai peta rincian Tahun 1987;

**c)** Bahwa ternyata, bidang-bidang tanah yang diakui sebagai milik NY. KOMANG ANI SUSANA (PENGGUGAT) berhimpitan dengan lahan PT. PARAMOUNT SERPONG sesuai dengan sertifikat HGB : 04388 Tahun 2011, 05083 Tahun 2012, 05080 Tahun 2012, 05081 tahun 2012, 05082 Tahun 2012;

**d)** PT. PARAMOUNT SERPONG menyatakan bahwa mereka menghormati hak kepemilikan orang lain dengan bukti didalam

*Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/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)



HGB PARAMOUNT SERPONG terdapat *enclave* lahan, sedangkan lahan-lahan yang belum memiliki sertifikat HGB biasanya dasar hanya SPH (surat Perolehan hak), akan tetapi dokumen SPH tersebut tidak dapat ditunjukkan dan mendapatkan legalisasi dari Pemerintah dalam hal ini oleh BPN RI;

e) Bahwa pengukuran yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional/ RI. Cq. Kanwil BPN Banten Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak terlaksana, meskipun hal tersebut adalah pelaksanaan hasil Gelar Kasus Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan an. PT. PARAMOUNT yang terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang Nomor: 01/IX/2012/PPSKP tertanggal 6 Agustus 2012. Kendala dalam proses pengukuran yaitu adanya penghalang-halangan oleh PT. PARAMOUNT SERPONG.

f) Bahwa sesuai site plan yang disetujui oleh Bupati Tangerang dengan Nomor: 653.2/212-RT DTR/2012 tertanggal 9 Agustus 2012, menunjukkan bahwa jalan dan Boulevard Andalucia tidak termasuk site plan yang dimohonkan PT. PARAMOUNT. Padahal dalam penyusunan dan persetujuan site plan harus didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah;

g) Bahwa atas persoalan tersebut terindikasi pelanggaran hak azasi manusia, khususnya hak atas kepemilikan yang diatur dalam **Pasal 36 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor : 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia** yang menyatakan bahwa **"Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri-maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum" dan tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum"**

10. Bahwa atas temuan KOMNAS HAM tersebut, KOMNAS HAM R.I. telah menerbitkan rekomendasi Nomor : 2.08/K/PMT/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk:

a) Menindaklanjuti secara objektif dan profesional hasil gelar kasus Nomor: 10/IX/2012/PPSKP tertanggal 6 Agustus

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



2012 yang dilakukan oleh Kanwil BPN Banten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam rangka penyelesaian Permohonan Pembatalan Hak Guna Bangunan an. PT PARAMOUNT terletak di Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, hal itu guna memastikan kewibawaan negara dihadapan masyarakat dan perusahaan.

b) Menjamin dan memastikan bahwa dimasa depan, dalam proses pengukuran lahan yang dimohonkan perusahaan, perorangan dan atau institusi selalu melibatkan pihak Kelurahan / Desa dan pemilik lahan yang berbatasan guna menjamin akuntabilitas produk yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional RI.

**11.** Bahwa KOMNAS HAM RI sudah mendesak untuk melakukan pertemuan dan atau koordinasi bersama dengan Kepolisian RI dan KOMNAS HAM RI sebelum melakukan pengukuran tersebut guna memastikan bahwa pelaksanaannya tidak terganggu / mendapatkan penghalang-halangan dari PT PARAMOUNT (TERGUGAT) serta mendesak melakukan evaluasi dan pencabutan atas seluruh HBG PT PARAMOUNT (TERGUGAT) jika manajemen PT PARAMOUNT tetap menghalangi pelaksanaan kewenangan BPN RI dan jajarannya dalam pelaksanaan pengukuran, karena perilaku PT PARAMOUNT SERPONG tersebut menunjukkan bahwa negara telah kalah / tunduk terhadap entitas bisnis/swasta;

**12.** Bahwa PENGGUGAT pada akhirnya melaporkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT) kepada OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA yang pada pokoknya PENGGUGAT mengeluhkan kinerja Aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT) terkait dengan penundaan berlarut untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan 13 (tiga belas) bidang tanah milik PENGGUGAT;

**13.** Bahwa OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA berdasarkan suratnya Nomor: 0226/KLA/0338.2014/MKA.08/T.V/VI/2014 tertanggal 2 Juni 2014, telah meminta klarifikasi I terkait dugaan penundaan berlarut pengukuran dan pemetaan 13 (Tiga belas) bidang tanah an. Ny.



Komang Ani Susana (PENGGUGAT), namun sampai dengan saat ini TURUT TERGUGAT belum juga mau melaksanakan pengukuran;

**14.** Bahwa TURUT TERGUGAT ketika melakukan proses pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan oleh TERGUGAT tidak pernah meminta kepada PENGGUGAT selaku pemilik lahan yang berbatasan langsung dengan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT untuk menjadi saksi pada saat pengukuran, hal ini menyalahi ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana diatur di dalam ketentuan Pasal 18 dan 19 bahwa:

Pasal 18 menyatakan:

Ayat (1)

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Ayat (2)

Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

Ayat (3)

Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

Ayat (4)

Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Ayat (5)

*Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19 menyatakan bahwa :

Ayat (1)

Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (3)

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat(2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat(4)

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat(3) dibutuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

Bahwa dari penjelasan sebagaimana ketentuan Pasal 18 dan Pasal 19 serta ayat yang terkait dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas bahwa secara sistematis TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, tidak mengindahkan atau mengabaikan hak orang lain dalam hal ini PENGGUGAT dalam melakukan proses pendaftaran hak atas tanah, bahkan dengan sengaja

*Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



mengaburkan tanah milik PENGGUGAT dengan tidak melibatkan dalam proses pengukuran batas-batas tanah sebelum penerbitan sertifikat HGB atas nama TERGUGAT;

15. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT yang tidak melakukan upaya penyelesaian masalah atas sikap ceroboh, tidak hati - hati dan tidak prosedural yaitu dengan tanpa dasar yang sah memberikan hak atas tanah kepada pihak lain merupakan tindakan Maladministrasi, terlebih lagi berlarutlarut dan terjadi pembiaran atas permasalahan dan tidak memberikan kepastian sehingga mengurangi wibawa pemerintah di mata masyarakat dan di mata hukum;

16. Bahwa sehubungan dengan gugatan pokok, maka PENGGUGAT dalam perkara aquo ini tidak mempersoalkan klaim 13 (tiga belas) bidang sebagaimana dimaksud point (2) secara keseluruhan. Akan tetapi dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, PENGGUGAT hanya mempersoalkan 1 (satu) bidang tanah saja yaitu atas tanah seluas lebih kurang 1.079 M2 (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kohir 1460. Dengan batas-batas :

- ❖ Sebelah Utara : Tanah sawah kepunyaan haji Tawi,
- ❖ Sebelah Barat : Tanah kepunyaan haji Tawi,
- ❖ Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Bahrudin,
- ❖ Sebelah Timur : Saluran air.

Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 593/691/JB/DU1991 Tanggal 20 September 1991, yang ternyata tidak masuk dalam Sertifikat Hak Bangunan (HGB) Nomor: 05083 Tahun 2012, Nomor : 05080 Tahun 2012, Nomor : 05081 tahun 2012, Nomor: 05082 Tahun 2012 atas nama PT. PARAMOUNT yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT dan sesuai site plan yang disetujui oleh Bupati Tangerang dengan Nomor. 653.2/212-RT DTR/2012 tertanggal 9 Agustus 2012, menunjukkan bahwa jalan dan Boulevard Andalucia tidak termasuk site plan yang dimohonkan PT. PARAMOUNT. **Padahal dalam penyusunan dan persetujuan site plan harus didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah;**



Bahwa sesudah TERGUGAT Menguasai secara melawan Hukum Fisik Tanah seluas 1079 M2 tersebut dan sudah jadi jalan Boulevard Andalucia, Maka Batas-Batas Tanah Tersebut sekarang Berubah sebagai berikut:

- ❖ Sebelah Utara : Jalan Boulevard Andalucia, Gading Serpong;
- ❖ Sebelah Barat : Bunderan / Jalan Boulevard Andalucia, Gading Serpong;
- ❖ Sebelah Selatan : Jalan Boulevard Andalucia, Gading Serpong;
- ❖ Sebelah Timur : Saluran air / kali.

**Bahwa Selanjutnya, terhadap 12 (dua belas) bidang tanah lainnya akan PENGGUGAT ajukan upaya hukum sebagai bentuk keberatan untuk memperoleh keadilan secara terpisah pada permohonan gugatan lainnya di Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang;**

17. Bahwa di atas tanah PENGGUGAT seluas lebih kurang 1.079 M2 (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang, tanah dimaksud diperoleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/IXJ1991 Tanggal 20 September 1991 tidak termasuk site plan yang dimohonkan PT. PARAMOUNT SERPONG (TERGUGAT). Sehingga PENGGUGAT mohon TERGUGAT untuk menyerahkan areal tanah tersebut tanpa syarat apapun, karena tanah tersebut tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Bangunan (HGB) atas nama TERGUGAT;

18. Bahwa PENGGUGAT **secara aktif telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatas tanah 13 (tiga belas) bidang yang dimilikinya sampai dengan saat ini**, bahkan surat SPPT - PBB diatas tanah a quo sejak membeli sampai dengan sekarang ini juga masih tercatat atas nama PENGGUGAT. Dengan demikian peta bidang tanah milik PENGGUGAT jelas tercatat dan terdata pada Kantor Pajak Kabupaten Tangerang;

19. Bahwa penguasaan fisik dan bidang tanah secara tidak sah yang dilakukan TERGUGAT tanpa melakukan atau memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT dengan harga yang dikehendaki



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT serta pelarangan atau penghalanga-halangan dalam pengukuran tanah yang dilakukan TURUT TERGUGAT adalah merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum, melanggar hak azasi manusia dan tidak mengakui kepemilikan pihak lain dan bentuk arogansi perusahaan kepada pemerintah dalam hal ini instansi terkait yaitu TURUT TERGUGAT;

**20.** Bahwa Bupati Tangerang telah pula meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 590/3197-HUK/2012 tertanggal 07 November 2012 dan Nomor: 5941/3557-HUK tanpa tanggal Desember 2012 untuk melakukan pengukuran ulang guna mengetahui letak posisi tanah termasuk tanah aquo, namun hal ini tidak juga dilakukan;

**21.** Bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang dalam suratnya kepada Ombudsman Republik Indonesia dalam rangka menindaklanjuti laporan PENGGUGAT melalui surat Nomor: 973/326-Dipenda/2016 tanggal 21 April 2016 telah memberikan informasi dalam lampiran surat terkait dengan data tanah milik PENGGUGAT termasuk peta bidang yang dapat menentukan batas-batas tanah milik PENGGUGAT. Informasi mana juga mencakup peta bidang Nomor Obyek Pajak yaitu No.36.19.041.007.010.0141 (bidang tanah 141) yang terdapat dalam database milik Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang. Dengan demikian dokumen tersebut dapat membuktikan kepemilikan tanah PENGGUGAT, termasuk asal usul tanah, luasan tanah serta batas-batas tanah;

**22.** Bahwa berdasarkan hasil pengecekan Akta Jual Beli yang disampaikan oleh Camat Legok, Kabupaten Tangerang melalui surat Nomor: 597/2/193- Kec.Lgk/2021 tanggal 21 April 2021 kepada PENGGUGAT telah menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengecekan di buku register PPATS Kecamatan Legok, terdapat 12 (dua belas) berkas Akta Jual Beli yang nama-namanya tercantum dari angka 1 (satu) sampai 12 (dua belas) benar tercatat Dalam Buku Register PPAT Kecamatan Legok, termasuk tanah aquo (bidang tanah 141) yakni yang diperoleh dari penjual bernama JANA BIN KEPENG berdasarkan akte Jual Beli Nomor: 593/691/Jb/IX/1991 Kohir No.1460 yang sampai saat ini masih terdaftar atas nama PENGGUGAT;

Halaman 15 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/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)



23. Bahwa selaku warga negara yang baik PENGGUGAT tetap memenuhi kewajibannya membayar pajak selama 30 (tiga puluh) tahun sejak membeli lahan areal tanah yang saat ini di kuasai tanpa hak oleh TERGUGAT. Sebagaimana bukti pembayaran PBB sampai dengan tahun 2021;

24. Bahwa untuk membuktikan kepemilikan masing-masing pihak TURUT TERGUGAT wajib memberikan dokumen terkait daftar riwayat kepemilikan tanah TERGUGAT berikut peta bidang di dalam warkah HGB atas nama TERGUGAT sebagaimana data fisik real di areal tanah yang berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT. Mengingat bahwa dalam persidangan perkara perdata Nomor: 374/PDT.G/2014/PN.TGR tanggal 25 Januari 2015, yang amar putusannya "tidak dapat diterima", pada saat sidang di lapangan untuk peninjauan lokasi, PENGGUGAT dapat menunjukkan batas-batas tanah miliknya di depan majelis Hakim;

25. Bahwa dari titik koordinat tanah milik PENGGUGAT dapat dicari dari patok-patok tanah yang ada yaitu pada tahun 2011 serta batas alam berupa kali yang sampai saat ini masih ada. Adapun hal ini bisa di tunjukkan dengan kepemilikan tanah PENGGUGAT yang berbatasan dengan bidang tanah 141 yaitu bidang tanah 01 seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) sebagaimana dikuatkan dengan surat Kepala Kelurahan Medang Nomor: 593/23/Kel.Mdn tanggal 20 September 2012. Sehingga dapat diketahui dengan terang benderang asal usul tanah, status, luas dan batas-batas tanah sehingga tidak merugikan pemilik sebenarnya yang dalam hal ini adalah PENGGUGAT;

26. Bahwa pada saat membeli tanah bidang 141 pada tahun 1991, PENGGUGAT telah pula memiliki gambar ukur yang dibuat oleh lurah setempat;

27. Bahwa ada 3 (tiga) peta sebagai peta pembanding yaitu:

- 1) Peta milik Dinas Pendapatan Daerah;
- 2) Peta Rincik Desa Tahun 1987;
- 3) Peta dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang menurut PENGGUGAT ternyata peta milik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TURUTTERGUGAT) sudah tidak sesuai dengan peta yang sebenarnya yaitu Peta milik Dispenda.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa ada Perbedaan Peta lokasi yang dikeluarkan kantor PBB dengan Peta Lokasi yang dimiliki TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;

29. Bahwa permintaan beberapa instansi pemerintah dan lembaga negara seperti Bupati Tangerang, Komnasham RI, Ombudsman RI dan hasil Gelar Kasus oleh Kanwil BPN Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012, untuk melakukan pengukuran ulang namun beberapa permintaan instansi pemerintah tersebut termasuk lembaga negara tidak dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan alasan tidak diizinkan oleh TERGUGAT. Alasan yang tidak menunjukkan instansi pertanahan sebagai instansi yang independen dan obyektif dalam bertindak sehingga mengurangi wibawa pemerintah dan jauh dari prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance). Oleh karenanya upaya yang sistematis untuk tidak melakukan pengukuran ulang merupakan tindakan Maladministrasi atau perbuatan melawan hukum oleh penguasa dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atau TURUT TERGUGAT yang tunduk pada kepentingan TERGUGAT;

30. Bahwa hasil gelar kasus oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten pada tanggal 6 Agustus 2012 telah jelas memerintahkan untuk dilakukan pengukuran ulang dan PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya membayar biaya pengukuran, namun proses penerbitan sertifikat HGB atas nama TERGUGAT tetap dilanjutkan penerbitannya oleh TURUT TERGUGAT di atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT. Hal ini memperlihatkan niat yang kurang baik dan jelas merugikan PENGGUGAT. Oleh karena dalam perkara a quo PENGGUGAT membatasi gugatannya terlebih dahulu pada areal tanah miliknya pada bidang tanah 141 yang nota bene berada di luar HGB atas nama TERGUGAT mengingat pula bahwa titik koordinat tanahnya sejak tahun 2011 dengan batas alam berupa saluran air/kali sampai saat ini masih ada maka perlu dilakukan pengukuran ulang untuk memastikan batas-batas tanah dimaksud pada saat dilakukan sidang lapangan, agar Majelis Hakim yang mengadili perkara dapat memiliki gambaran tentang lokasi tanah milik PENGGUGAT;

31. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHP data ditegaskan bahwa **"tiap tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"**. Dengan demikian PENGGUGAT selaku korban yang dirugikan

*Halaman 17 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/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)



atas nama keadilan berhak untuk meminta ganti rugi baik secara material dan immaterial kepada TERGUGAT dan oleh karena beralasan secara hukum maka sangat mendasar apabila permintaan PENGGUGAT tersebut dikabulkan Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang;

## **E. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT**

**32.** Bahwa kerugian material yang diderita PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT adalah sebesar RP 21.580.000,000,- (dua puluh satu miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah) dengan asumsi apabila harga pasaran tanah PENGGUGAT pada objek a quo saat ini untuk areal seluas 1.079m<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan asumsi harga permeter RP20.000.000,- m<sup>2</sup> (dua puluh juta rupiah pertemer persegi);

**33.** Bahwa selain kerugian material, PENGGUGAT juga telah menderita kerugian immaterial yang apabila dinilai dengan uang jumlahnya tidak dapat dihitung, akan tetapi untuk dapat menentukan besarnya nilai ganti rugi immaterial tersebut, maka PENGGUGAT meminta ganti rugi immaterial yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar RP 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);

**34.** Bahwa agar supaya TERGUGAT wajib melaksanakan amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang ini, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk membayar uang dwangsom kepada PENGGUGAT sebesar RP 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) perhari setiap kali keterlambatan;

**35.** Bahwa selain itu, TERGUGAT juga harus pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**36.** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara PENGGUGAT agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) di atas tanah seluas lebih kurang 1.079 m<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi), terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kahir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 593/691/ JB/IX/1991 Tanggal 20 September 1991 (tanah bidang 141), agar keadilan dapat diperoleh oleh PENGGUGAT. Sedangkan atas tanah-

*Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



tanah milik PENGGUGAT yang lainnya dan saat ini masuk dalam areal sertifikat HGB atas nama TERGUGAT akan diajukan upaya hukum selanjutnya melalui Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang agar tidak ada perbuatan melawan hukum dan sewenang-wenang oleh TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

## **F. PETITUM**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas lebih kurang 1.079 M2 (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kohir 1460, Kelurahan Madang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/1X/1991 Tanggal 20 September 1991;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah seluas lebih kurang 1.079 M2 (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) tertetak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kohir 1460, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 593/691/JB/IX/1991 Tanggal 20 September 1991 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa bangunan yang berdiri di atasnya tanpa syarat apapun;
6. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi material kepada PENGGUGAT sebesar Rp21.580.000.000,- (dua puluh satu miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi imaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*DWANGSOM*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Tangerang ini;

Halaman 19 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



9. Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya atas perkara.

ATAU, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (***ex aequo et bono***)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Setelah Tergugat membaca dengan seksama isi surat gugatan Penggugat posita huruf B. Kedudukan Hukum Tergugat dan Turut Tergugat angka Romawi I dan II serta posita huruf D. Tentang Pokok Perkara angka 4 dan 5 Surat Gugatan Penggugat, ternyata isinya semata-mata hanya ingin mendiskreditkan Tergugat dan Turut Tergugat dimana Penggugat sama sekali tidak menyebutkan tanah-tanah milik Penggugat yang mana yang telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat, dimanfaatkan, memperoleh keuntungannya dan atas dasar yang tidak sah melakukan pendaftaran hak atas tanah diatas areal tanah yang adalah sebenar-benarnya milik Penggugat dan Turut Tergugat yang tanpa dasar dan tertib administrasi bahkan melakukan Maladministrasi dengan menerbitkan dan memberikan hak atas tanah kepada yang tidak berhak atas tanah dimaksud yaitu Tergugat, diatas tanah hak milik orang lain sebagaimana bukti kepemilikan yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan dalam hal ini pemilik tanah sebenarnya yaitu Penggugat dan sebanyak 13 (tiga belas) bidang tanah milik Penggugat pada saat ini telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum, Tergugat menguasai, menggunakan dan membangun diatas tanah Penggugat.....dst;

Gugatan Penggugat yang demikian ini jelas sangat kabur sifatnya yang bukan saja menyulitkan bahkan merugikan Tergugat dalam memberikan jawaban dan pembelaan kepentingan-kepentingan Tergugat dan karenanya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak, setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ini;

2. Didalam petitum angka 5, Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No.D4.S.34 Blok

*Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



RT.04 RW.04 Kohir 1460, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/IX/1991, tanggal 20 September 1991, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa bangunan yang berdiri di atasnya tanpa syarat apapun, akan tetapi pada petitum angka 6, Penggugat juga menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp 21.580.000.000,- (dua puluh satu miliar lima ratus delapan puluh juta Rupiah), yang didalam posita angka 32 gugatannya, Penggugat mengasumsikan apabila harga tanah seluas 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan asumsi harga permeter Rp 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) dan didalam petitum angka 7 gugatannya, Penggugat juga masih menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi imaterial kepada Tergugat sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah);

Tuntutan-tuntutan Penggugat tersebut juga sangat membingungkan Tergugat didalam memberikan Jawaban dalam perkara ini, karena selain Tergugat dituntut untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan Tergugat juga dituntut untuk membayar harga ganti rugi tanahnya yang diminta diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tersebut dengan harga sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) per meter perseginya;

Surat gugatan Penggugat yang demikian ini menurut hemat Tergugat dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur (obscuur libel) dan harus pula ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ini;

## B. GUGATAN KURANG PIHAK

1. Penggugat didalam posita angka 2 surat gugatannya, telah mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh Tanah Milik Adat Kohir No. 1460 Persil D4/S.34 seluas 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) an. JANA Bin KEPENG berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 593/961/JB/IX/M1991, tanggal 20 September 1991, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok Drs. H. Daryanto;

Menurut hemat Tergugat, seharusnya Penggugat juga turut menarik JANA Bin KEPENG dan Drs. H. Daryanto sebagai pihak dalam gugatannya agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan

*Halaman 21 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



mengadili perkara ini dapat memperoleh gambaran yang terang dan jelas atas Tanah Milik Adat Kohir No. 1460 Persil D4/S.34 seluas 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi);

2. Selain itu, Penggugat didalam posita angka 16 surat gugatannya, telah mempersoalkan masalah Site Plan yang disetujui Bupati Tangerang dengan Nomor: 653.2/212-RT DTR/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 yang menurut Penggugat menunjukkan bahwa jalan dan Boulevard Andalucia tidak termasuk Site Plan yang dimohonkan Tergugat;

Menurut hemat Tergugat, untuk mempersoalkan masalah Site Plan Bupati Tangerang yang dipersoalkan oleh Penggugat tersebut, maka pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang dan atau pihak Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang sebagai pihak yang menyetujui Site Plan tersebut harus ikut digugat pula sebagai pihak dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan diatas, Tergugat mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan:

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Eksepsi Tergugat tepat dan beralasan;
- Menolak seluruh gugatan Penggugat setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Seandainya Majelis Hakim yang terhormat tidak sependapat dengan apa yang Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, Tergugat mohon agar segala apa yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini;

2. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis;

3. Sebelum Tergugat menyampaikan sanggahan lebih lanjut terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, terlebih dahulu Tergugat memandang perlu untuk menyampaikan bahwa sesuai dengan dalil angka 16 surat gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa dalam perkara a quo ini tidak mempersoalkan klaim 13 (tiga belas) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam dalil angka 2 dan 3 secara keseluruhan, akan tetapi

*Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat hanya mempersoalkan 1 (satu) bidang tanah saja yaitu atas tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di Persil No.D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kahir 1460, Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/IX/1991, tanggal 20 September 1991, yang ternyata tidak masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 04388 Tahun 2011, Nomor: 05083 Tahun 2012, Nomor: 05080 Tahun 2012, Nomor: 05081 Tahun 2012, Nomor: 05082 Tahun 2012 atas nama Tergugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;

Selanjutnya, terhadap 12 (dua belas) bidang tanah lainnya akan Penggugat ajukan/ daftarkan secara terpisah pada permohonan gugatan berikutnya di Pengadilan Negeri Tangerang;

Sejujurnya Tergugat merasa aneh menghadapi bentuk gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini sekalipun hal itu merupakan hak Penggugat sepenuhnya, namun Tergugat meragukan motivasi sebenarnya dari cara Penggugat dalam mengajukan gugatannya dalam perkara ini yang memberi kesan sepertinya Penggugat ingin mengelabui setidaknya-tidaknya memberi kesan yang keliru terhadap Tergugat bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

4. Tergugat menolak dengan tegas dalil angka 4 gugatan Penggugat yang menyatakan seolah-olah 13 (tiga belas) bidang tanah Penggugat sekarang ini fisiknya telah dikuasai Tergugat secara melawan hukum dan juga dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat juga mengakui hanya 9 (sembilan) bidang tanah yang dikuasainya pada saat Gelar Kasus dengan pihak Turut Tergugat, oleh karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali;

Didalam Gelar Kasus yang diadakan oleh Turut Tergugat dimaksud, Tergugat hanya menyatakan adanya fakta bahwa ada 9 (sembilan) bidang tanah yang dimaksud oleh Ibu Komang Ani Susana (i.c. Penggugat) yang masuk dalam Ijin Lokasi yang dimiliki Tergugat, akan tetapi belum dibebaskan oleh Tergugat, hal mana jelas tidak dapat diartikan oleh Penggugat sebagai dikuasai oleh Tergugat. Dalil Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut jelas pula haruslah ditolak oleh Pengadilan ini; Tergugat juga dengan tegas menolak dalil angka 16 Penggugat yang menyatakan seolah-olah sebagian nomor asli bidang tanah Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain menjadi baru dengan cara merubah

*Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



peta lokasi tanah, sehingga terdapat perbedaan antara peta lokasi tanah yang dikeluarkan kantor PBB dengan peta lokasi tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat dan seolah-olah hal tersebut dilakukan oleh Tergugat dengan maksud dan tujuan agar supaya mempersulit Penggugat dalam melakukan pengukuran fisik tanah dilapangan atau pengukuran tanah miliknya, oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali, melulu hanya didasarkan pada jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk dari Penggugat belaka terhadap Tergugat dan jalan pemikiran yang negatif dan prasangka buruk Penggugat yang sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum tersebut, sudah sepatutnyalah apabila dikesampingkan oleh Pengadilan ini;

Tergugat mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil angka 4 dan angka 16 posita gugatannya;

5. Tergugat memandang tidak perlu untuk menanggapi dalil angka 5 dan 6 posita gugatan Penggugat secara rinci, hanya Tergugat cukup menegaskan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melarang apalagi menghalangi Penggugat untuk mengukur tanah-tanahnya, namun apabila yang akan diukur oleh Penggugat adalah tanah milik Tergugat, sudah barang tentu Tergugat berkeberatan dan menolaknya;

6. Benar bahwa 9 (sembilan) bidang tanah Penggugat masuk didalam ijin lokasi yang dimiliki Perusahaan dan Perusahaan pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat untuk membebaskan tanah Penggugat dimaksud, akan tetapi tidak tercapai kesepakatan harganya;

Menurut hemat Tergugat, tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk membebaskan bidang-bidang tanah milik Penggugat yang masuk dalam ijin lokasi Tergugat, terlebih lagi apabila harga ganti ruginya harus dibayar sesuai dengan harga ganti rugi yang dikehendaki Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam dalil angka 32 surat gugatan Penggugat;

7. Mengenai dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI, Tergugat memandang tidak perlu untuk menanggapi lebih lanjut, oleh karena menurut hemat Tergugat dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini oleh Penggugat, maka hal-hal yang berkaitan dengan pengaduan kepada KOMNAS HAM RI dan OMBUDSMAN RI sudah tidak ada relevansinya lagi untuk dipersoalkan disini;



8. Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa jalan dan Boulevard Andalucia tidak termasuk Site Plan yang disetujui Bupati Tangerang dengan Nomor 653.2/212- RT DTR/2012 tanggal 9 Agustus 2012, menurut hemat Tergugat untuk mempersoalkannya harus melibatkan pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang dan atau pihak Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang sebagai pihak yang memberikan persetujuan Site Plan yang dipersoalkan oleh Penggugat tersebut;

9. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena seolah-olah telah menguasai fisik dan bidang tanah secara tidak mau memberi ganti rugi kepada Penggugat dengan harga yang dikehendaki Penggugat serta melarang pengukuran tanah yang dilakukan Turut Tergugat, oleh karena bidang tanah yang dimintakan harga ganti ruginya sesuai dengan yang dikehendaki Penggugat tersebut sama sekali tidak dikuasai oleh Tergugat melainkan hanya masuk dalam ijin lokasi yang diberikan Bupati Tangerang dan Tergugat juga tidak pernah melarang pengukuran oleh Turut Tergugat sepanjang yang diukur adalah bukan tanah milik Tergugat dan Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai dan memanfaatkan tanah milik Tergugat sendiri;

10. Selanjutnya, oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka seluruh gugatan Penggugat termasuk petitum angka 5, 6, 7 dan 8 gugatan Penggugat yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum tersebut haruslah dipertimbangkan untuk ditolak oleh Pengadilan ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya dalam perkara ini

Menimbang , bahwa atas gugatan tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah memberi jawaban sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan Penggugat *Nebis in Idem***

*Halaman 25 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



a. bahwa subyek dan obyek dalam perkara *a quo* adalah sama dengan subyek dan obyek dalam perkara Nomor 374/PDT.G/2014/PN.TNG;

b. bahwa untuk membuktikan bahwa perkara yang diajukan saat ini subyek dan obyektanya sama adalah sebagai berikut :

1) bahwa Penggugat dalam perkara *a quo*, semula sebagai Penggugat dalam Perkara Nomor 374/PDT.G/2014/PN.TNG;

2) bahwa pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, sama dengan pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam Perkara Nomor 374/PDT.G/2014/PN.TNG;

3) bahwa obyek bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* juga sama dengan obyek gugatan dalam Perkara Nomor 374/PDT.G/2014/PN.TNG, yaitu tanah seluas lebih kurang 1.079 m<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT. 04 RW. 04 Kahir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

c. bahwa Perkara Nomor 374/PDT.G/2014/PN.TNG telah diputus Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Januari 2015 dan telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan *Nebis In Idem*, maka Turut Tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, untuk berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## 2. Eksepsi Kewenangan Absolut

a. bahwa sesuai dengan surat gugatan Penggugat, perihal gugatan perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) dengan materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas obyek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;

Halaman 26 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



b. bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan bidang-bidang tanah dimaksud adalah benar milik dari Penggugat, namun pada posita gugatan Penggugat pada intinya mempersoalkan penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat dan tindakan Turut Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

c. bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat IV merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya di Wilayah Kabupaten Tangerang;

d. bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) yang pada pokoknya terhadap perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, dan dalam hal ini merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

e. bahwa menurut Turut Tergugat, pengajuan gugatan seperti ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan tindakan maladministrasi serta menyalahi ketentuan, padahal senyatanya Turut Tergugat merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan

Halaman 27 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



tugas pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*).

### 3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan/atau Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. bahwa Penggugat pada intinya mendalihkan merasa memiliki areal tanah seluas lebih kurang 19.000 m<sup>2</sup>, terdiri dari 13 bidang tanah, terletak di Blok 10 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Legok dan berasal dari tanah milik adat;
- b. bahwa Penggugat pada intinya mendalihkan pada perkara *a quo* hanya mempersoalkan 1 (satu) bidang tanah saja, yaitu atas tanah seluas lebih kurang 1.079 m<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT. 04 RW. 04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. bahwa sebagaimana petitum Penggugat pada angka 5 (lima) "*Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan tanah seluas lebih kurang 1.079 M2 (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4. S. 34 Blok RT. 04 RW. 04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa bangunan yang berdiri di atasnya tanpa syarat apapun;*", namun pada posita gugatan Penggugat pada angka 16 (enam belas) pada intinya Penggugat mendalihkan terhadap bidang tanah yang diakui milik Penggugat ternyata tidak masuk ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5083, 5080, 5081 dan 5082/Medang yang diterbitkan Turut Tergugat;
- d. bahwa memperhatikan uraian pada huruf (c) di atas, terdapat pertentangan antara posita dan petitum Penggugat, maka gugatan semacam ini dapat diklasifikasikan gugatan yang tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 28 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



Berdasarkan uraian tersebut di atas karena terdapat pertentangan antara posita dan petitum Penggugat, maka gugatan semacam ini dapat dinyatakan gugatan yang tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*) dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### 4. Gugatan Penggugat tidak lengkap penarikan sebagai pihak (*Plurium Litis Consortium*),

- a. bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat seluas lebih kurang 1.079 m<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT. 04 RW. 04 Kohir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. bahwa pada Akta Jual Beli tersebut tentunya ada subyek/pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Penjual bidang tanah (*ic. Jana bin Kepeng*) dan Camat Legok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, menurut Turut Tergugat seharusnya Penggugat mengikutsertakan subyek/pihak yang terlibat dalam Akta Jual Beli tersebut di atas;
- d. bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. Nomor 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. Nomor 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. bahwa obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berdasarkan posita gugatan Penggugat adalah tanah seluas lebih kurang 1.079 m<sup>2</sup> terletak di Persil Nomor D4. S. 34 Blok RT. 04 RW. 04 Kahir 1460 Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Legok, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. bahwa posita gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan sebagian nomor asli bidang tanah Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi bidang baru dengan cara merubah peta lokasi tanah, sehingga terdapat perbedaan antara peta lokasi tanah yang dikeluarkan kantor PBB dengan peta lokasi tanah yang dimiliki Tergugat dan Turut Tergugat, dengan ini Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut :
  - a. bahwa seharusnya Penggugat dapat menyebutkan bidang tanah mana yang menurut Penggugat telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, menjadi baru dengan cara merubah peta lokasi tanah;
  - b. bahwa karena Penggugat tidak menyebutkan bidang tanah yang telah dipindahkan menjadi nomor bidang lain, tentunya hal ini akan menyulitkan Turut Tergugat untuk dapat menyajikan datanya;
5. bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran kepada Turut Tergugat, namun tidak terlaksananya kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud, dengan ini Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut :
  - a. bahwa Penggugat sudah mengajukan permohonan pengukuran tanahnya kepada Turut Tergugat tanggal 04 Oktober 2012;
  - b. bahwa biaya yang dibayarkan oleh Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
  - c. bahwa tidak terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN

#### Disclaimer

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



dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

6. bahwa posita gugatan Penggugat pada intinya Penggugat mendalilkan telah melaporkan Turut Tergugat kepada Ombudsman RI dan Komisi Nasional Hak Manusia (Komnas HAM), dengan ini Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut :

a. bahwa belum terlaksananya kegiatan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dimaksud adalah karena adanya keberatan dan penolakan dari Tergugat yang merasa terhadap bidang tanah dimaksud adalah milik Tergugat;

b. bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, laporan dimaksud sudah tidak ada relevansinya lagi, karena telah menjadi ranah hukum;

7. bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini:

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

#### **SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa perkara tersebut telah diputus sebagaimana dalam Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 02 Februari 2022 Nomor 713/Pdt.G/2021/PN Tng, yang amar putusannya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah kurang lebih luas 1079 m<sup>2</sup> terletak di Persil No. D4 S.34 Blok Rt. 04 / Rw.04 Kohir 1460, bidang tanah 141 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang atas nama JANA Bin KEPENG dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah sawah kepunyaan Haji Tawi

Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Haji Tawi

Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Bahrudin

Sebelah Timur : Saluran Air ;

- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kohir 1460, Kelurahan Madang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/1X/1991 Tanggal 20 September 1991;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp. 21.580.000.000,- (dua puluh satu milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah) ;

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.851.000,- (lima juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Februari 2022, tentang isi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng. tanggal 02 Februari 2022 , oleh karena Kuasa Turut Tergugat tidak hadir pada saat putusan diucapkan di persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Februari 2022 Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Februari 2022 Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan seksama kepada masing-masing pihak yaitu kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Februari 2022, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Maret 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 5 April 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 5 April 2022 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara ( *inzage*) Nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng, yang dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang yang isinya memberi kesempatan kepada para pihak yaitu kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 2 Maret 2022 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Februari 2022 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Maret 2022 untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022 nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng. sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam surat memori banding tertanggal 5 April 2022 (surat memori banding tersebut terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian dari perkara ini) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara agar putusan Pengadilan Negeri

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang tanggal 2 Februari 2022 nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng dibatalkan dengan mengambil putusan sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Pembanding/Tergugat ;
2. Menyatakan eksepsi Pembanding/Tergugat tepat dan beralasan;
3. Menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat terhadap Pembanding/Tergugat setidaknya menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat terhadap Pembanding/Tergugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok perkara

- Menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat. setidaknya tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara ini di kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022 nomor 713/Pdt.G/2021/PNTng dan pula telah membaca dengan seksama surat memori banding tertanggal 5 April 2022 , berpendapat sebagai berikut di bawah ini ;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari dari Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum dan karenanya eksepsi tersebut dalam tingkat banding dapat dikuatkan dengan mencantumkan atau menyebut eksepsi tersebut dalam amar putusan karena ternyata Hakim Tingkat Pertama tidak melanjutkan penolakan eksepsi tersebut dalam amar putusannya padahal antara pertimbangan dan amar merupakan satu kesatuan yang utuh ;

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan memori banding dari Pembanding semula Tergugat yang mengatakan bahwa amar putusan a quo tidak memutuskan tentang eksepsi sehingga putusan tidak sempurna, akan tetapi walaupun tidak sempurna, tidak mengakibatkan batalnya putusan, hal mana dapat diperbaiki dengan cara mencantumkan penolakan eksepsi tersebut dalam amar putusan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memperbaikinya dengan mencantulkannya dalam amar putusan di tingkat banding karena antara pertimbangan hukum dengan amar putusan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa tentang alat bukti surat yang dijadikan lampiran dari memori banding tidak dapat dipertimbangkan oleh karena untuk menilai bukti tambahan tersebut harus mendengar kedua belah pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama keberatan yang diajukan Pembanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya dan dihubungkan dengan pertimbangan hakim tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak dengan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setelah memeriksa dan meneliti seluruh berkas perkara, alat bukti yang diajukan kedua belah pihak termasuk salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022, Nomor 713/Pdt.G/2022/PN.Tng, memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat tertanggal 5 April 2022, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk Sebagian karena pertimbangan hakim tingkat pertama sebagaimana diuraikan dalam putusan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, terutama sebagaimana yang dipertimbangkan dalam halaman 66 sampai dengan halaman 70 putusan, dan pertimbangan mana dianggap tercantum dan termuat dalam putusan dalam tingkat banding dalam memutus perkara ini, dimana objek perkara berupa sebidang tanah seluas 1079 M2 adalah milik Pembanding semula Penggugat yang dibeli dari Jana Bin Kepeng berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 593/691/JB/IX/1991 tanggal 20 September 1991 sebagaimana dalam bukti P-2a dan ternyata tanah tersebut telah

*Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat hanya berdasarkan ijin Lokasi dari Bupati Tangerang, dimana tanah tersebut telah diuruk dan diratakan oleh Pembanding semula Tergugat tanpa mengindahkan kepemilikan Terbanding semula Penggugat, dimana Pembanding semula Tergugat telah menjadikan tanah tersebut menjadi jalan Boulevard dan pintu gerbang PT Paramount;

Menimbang, bahwa perbuatan dari Pembanding semula Tergugat yang menguasai tanah milik Terbanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum yang sudah barang tentu membawa kerugian yang nyata kepada Pembanding semula Penggugat, karena tanah tersebut sudah tidak bisa lagi dimanfaatkan oleh Terbanding semula Penggugat dengan baik oleh karena tanah tersebut sudah berubah fungsi menjadi jalan Boulevard dan pintu gerbang PT Paramount, dengan demikian adalah sangat pantas dan adil apabila Terbanding semula Penggugat mendapat perlindungan hukum dengan mendapat ganti rugi sebagaimana dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022, nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022 Nomor 713/Pdt.G/2021/PN Tng tentang Eksepsi perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan di bawah ini sedangkan selebihnya dalam pokok perkara dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat tetap kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat ;

Mengingat Undang-Undang nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan,

*Halaman 36 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR, Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Februari 2022 nomor 713/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut sekedar tentang Eksepsi sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

### Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah kurang lebih luas 1079 m2 terletak di Persil No. D4 S.34 Blok Rt. 04 / Rw.04 Kahir 1460, bidang tanah 141 Kelurahan Medang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang atas nama JANA Bin KEPENG dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Tanah sawah kepunyaan Haji Tawi  
Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Haji Tawi  
Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Bahrudin  
Sebelah Timur : Saluran Air ;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas lebih kurang 1.079 M<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh sembilan meter persegi) terletak di Persil No. D4.S.34 Blok RT.04 RW.04 Kahir 1460, Kelurahan Madang, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 593/691/JB/1X/1991 Tanggal 20 September 1991;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp. 21.580.000.000,- (dua puluh satu milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Halaman 37 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.851.000,- (lima juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten di Serang pada hari Selasa tanggal 12 April 2022 oleh kami Efendi Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Laurensius Sibarani, S.H., dan Mochamad Tuchfatul Anam, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut serta dibantu Wilan Witarsih S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.

**HAKIM ANGGOTA :**

**HAKIM KETUA,**

TTD.

TTD.

**LAURENSIUS SIBARANI, S.H.**

**EFENDI PASARIBU, S.H.,M.H.**

TTD.

**MOCHAMAD TUCHFATUL ANAM, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

TTD.

**WILAN WITARSIH, S.H.,M.H.**

**Perincian biaya perkara :**

*Halaman 38 dari 38 halaman Putusan Nomor 76/PDT/2022/PT.BTN*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai putusan ..... Rp 10.000,00
  2. Redaksi putusan ..... Rp 10.000,00
  3. Pemberkasan ..... Rp 130.000,00
- Jumlah ..... Rp 150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah);