



PUTUSAN

Nomor 257/PDT/2021/PT BTN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1.NYOMAN NGURAH MAHAYADNYA, lahir di Singaraja, 10 Januari 1964, Warganegara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Perum Pondok Ungu Permai Blok F.1/28, RT/RW. 011/012, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili 1. STEPHANUS RANDY GUNAWAN, S.H.,M.H., 2. JERRY BERNARD MARPAUNG, S.H., 3. RETNO PURWANINGSIH, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor RANDY GUNAWAN & Partners Law Office, beralamat di Green Office Park 6, Wing A Ground Floor Zona 6, BSD City, Sempora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 Mei 2021 untuk selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1.MASTO SUKARDI, pemilik Sertifikat Hak Milik No. 00082/Dadap, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, bertempat tinggal Jakarta, Jl. Bandengan Selatan Raya Nomor 36, RW.006, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat, Jakarta 11240, Dalam hal ini diwakili 1. INTANUL ARIFAH, S.H.,M.M., 2. WARDHANI DYAH GAYATRI, S.H., 3. RICHI FAHLIVI PUTRA, S.H., DIDIK HENDRO PURNOMO, 4. KUNTOWIBISONO WISNU, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor INTANUL ARIFAH & ASSOCIATES, berkedudukan di jalan Cipinang Muara I Nomor 21-G, Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur, 13430, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 September 2021 untuk selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



2.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang-Banten. Dalam hal ini diwakili 1. MAIYARNI, S.H., 2. ARIS PRASETIANTORO, S.H., 3 SUHARYANTO,S.H., Ketiganya memilih alamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jalan H. Abdul Hamid Kav.9 Tigaraksa Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 8 Oktober 2021 untuk selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;

3.IDRIS, lahir di Tangerang, pada tanggal 20 Maret 1959, Warganegara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, Kampung Suka Damai, RT.003/RW.007, Kelurahan/Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

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

Tentang Duduk Perkaranya:

Membaca surat gugatan, Pembanding semula Penggugat tertanggal 9 Juni 2020 Yang didaftarkan di Kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Juni 2020 Nomor: 459/Pdt.G/2020/PN.Tng, yang selengkapannya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT memiliki sebidang tanah hak sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap (Ex Sertipikat Hak Milik No. 06163/Dadap) yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, , Surat Ukur tanggal 7 Maret 2016 No. 271/DADAP/2016, yang terletak di :
 - Desa : Dadap
 - Kecamatan : Kosambi
 - Kabupaten : Tanggerang
 - Luas : 6.568 M2
 - NIB : 28.04.18.04.07903
2. Bahwa PENGUGAT membeli bidang tanah ini sebagai mana dalam SHGB no. 05674/Dadap dari TURUT TERGUGAT, berdasarkan **Akta Jual Beli**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1582/2011 tanggal 30 Desember 2011, dibuat dihadapan
INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang;

3. Bahwa PENGGUGAT telah meneliti legalitas dan bukti-bukti formil dan juga fisiknya. Terhadap Fisik tanah sejak dibeli tahun 2011 sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh PENGGUGAT secara penuh, sehingga dengan demikian PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. **Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT jaga dan menguasainya;**
5. Bahwa atas permohonan PENGGUGAT, TERGUGAT-II mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 26/SKPT/KAB/I/2020 tanggal 14 Januari 2020, yang dalam poin 2 Catatan :
 - 2) Bahwa bidang tanah ini diduga overlap dengan Hak Milik No. 00082/Dadap
 - 3) Blokir berdasarkan surat dari Intanul Arifah, S.H., M.M., dkk selaku penerima kuasa dari MASTO SUKARDI No. 01.25/SA/VII/2019 Tanggal 26 Juni 2019 dengan alasan bahwa berdasarkan surat dari Kantor BPN/ATR Kabupaten Tangerang No. 441/36.03.IP.02.02/I/2019 tanggal 24 Januari 2019, menyatakan SHGB No. 05674/Dadap berada diatas SHM No. 00082/Dadap.
6. Bahwa berdasarkan surat dari Intanul Arifah, S.H., M.M., dkk selaku penerima kuasa dari MASTO SUKARDI No. 01.25/SA/VII/2019 Tanggal 26 Juni 2019, bidang tanah milik PENGGUGAT di ajukan pemblokirannya oleh TERGUGAT-I;
7. Bahwa pemblokiran ini adalah Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT-II sendirilah yang mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap, dan fisik tanah tersebut dikuasi PENGGUGAT hingga saat ini;
8. Bahwa secara yuridis dan fisik, tanah telah dikuasai oleh PENGGUGAT, berdasarkan bukti-bukti yang sah dan PENGGUGAT akan membuktikan bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, sampai keluar tanda bukti hak yaitu berupa Sertipikat Hak Milik (*quad-non*) yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-II menggunakan bukti-bukti yang tidak benar sehingga dikatakan bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa karena TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) mengakibatkan kerugian PENGGUGAT atas diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah kepada TERGUGAT-I, yaitu sebesar lebih kurang Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta milyar rupiah) sehingga total kerugian PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tigapuluh lima milyar rupiah);
10. Bahwa oleh karenanya Sertipikat Hak Milik yang dipunyai oleh TERGUGAT-I yaitu : Sertipikat Hak Milik nomor 00082/Dadap, atas nama TERGUGAT-I adalah tidak mempunyai akibat hukum dan tidak sah karena menggunakan bukti-bukti yang tidak benar. Dan TERGUGAT-II juga harus menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipunyai oleh TERGUGAT-I tidak mempunyai akibat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai tanda bukti hak;
11. Bahwa karena Sertipikat tanda bukti hak yang dipunyai oleh TERGUGAT-I tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai tanda bukti hak maka Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap milik PENGGUGAT secara hukum sah dan berkekuatan hukum;
12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya gugatan ini dikemudian hari dan dikawatirkan terjadi peralihan hak kepada pihak lain yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, maka PENGGUGAT memohon **Sita Jaminan** atas tanah ini (walaupun saat ini dikuasai PENGGUGAT), oleh karena itu kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang/Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk melakukan Sita Jaminan atas :
 - Hak Milik nomor 00082/Dadap, atas nama TERGUGAT-I, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
13. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan benar, oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk dikabulkannya gugatan ini.
14. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar TERGUGAT-II diperintahkan untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT memohon agar kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan :
 1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya;
 2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan** yang diletakan atas tanah-tanah milik TERGUGAT-I sebagaimana ternyata dalam :
 - Hak Milik nomor 00082/Dadap, atas nama TERGUGAT-I, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
4. Menyatakan PENGGUGAT pemilik yang sah atas sebidang tanah hak sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap (Ex Sertipikat Hak Milik No. 06163/Dadap) yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, Surat Ukur tanggal 7 Maret 2016 No. 271/DADAP/2016, yang terletak di :
 - Desa : Dadap
 - Kecamatan : Kosambi
 - Kabupaten : Tangerang
 - Luas : 6.568 M2
 - NIB : 28.04.18.04.07903
5. Menyatakan TERGUGAT-I dalam mengajukan permohonan hak sehingga TERGUGAT-II yang mengeluarkan Sertipikat Hak Milik nomor 00082/Dadap adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
6. Menghukum TERGUGAT-I memberikan ganti kerugian kepada PENGGUGAT baik material maupun immaterial sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tigapuluh lima milyar rupiah);
7. Menyatakan Sertipikat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-II berupa : Hak Milik nomor 00082/Dadap, atas nama TERGUGAT-I, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, terebut tidak mempunyai akibat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai tanda bukti hak;
8. Memerintahkan kepada TERGUGAT-II untuk tunduk pada putusan perkara ini;
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tunggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon **putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)**;

Membaca Surat Jawaban Terbanding I semula Tergugat I, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT-I membantah uraian PENGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT-I;

Tentang Gugatan Telah Lampau Waktu (DALUARSA)

- Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan PENGUGAT adalah Sertipikat Hak Milik No. 00082/Dadap atas nama TERGUGAT-I (Masto Sukardi), seluas 1.700 M2, sesuai Gambar Situasi No. 9506/1991, **yang terbit pada tanggal 23 Agustus 1991 (Bukti T-1)**, yang mana TERGUGAT-I beli dari Haji Ajid bin Haji Muhamad pada tanggal 30 April 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor: 811/17/VII/1993, tertanggal 30 April 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto S.H. selaku PPAT Kabupaten Tangerang **(Bukti T-2)**;
- Bahwa TERGUGAT-I setelah membeli tanah Objek Gugatan tersebut kemudian membuat pagar keliling permanen dan membayar kewajiban-kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun sampai dengan tahun pajak 2020 telah lunas **(Bukti T-3)**.
- Bahwa ketentuan dalam **Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:**

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Bahwa mengingat PENGUGAT baru mengajukan gugatan pada tahun 2020 sedangkan Sertifikat Hak Milik TERGUGAT-I terbit pada tahun 1991 (sekitar kurang lebih 29 tahun) maka berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas dan mengingat jangka waktu penguasaan oleh TERGUGAT baik bukti surat kepemilikan maupun fisik sudah lebih dari waktu yang dipersyaratkan sebagai DALUWARSA, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan dari PENGUGAT tidak dapat diterima karena sudah DALUWARSA.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT-I menolak dengan tegas uraian PENGUGAT dalam gugatannya kecuali yang dengan tegas TERGUGAT-I akui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT-I mohon apa yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi di atas dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini;
- A. BAHWA PENGUGAT DALAM MENGAJUKAN PEROLEHAN HAK MENGGUNAKAN BUKTI-BUKTI YANG TIDAK BENAR, PENUH REKAYASA DAN TERBUKTI MENGANDUNG CACAT HUKUM.
3. Bahwa dalil PENGUGAT pada poin 1 dan 2 yang menyatakan pada intinya:

“Bahwa PENGUGAT memiliki sebidang tanah hak sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap (ex Sertifikat Hak Milik No. 06163/Dadap) yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, Surat Ukur tanggal 7 Maret 2016 No. 271/DADAP/2016 yang terletak di:

- Desa : Dadap
- Kecamatan : Kosambi
- Kabupaten : Tangerang
- Luas : 6.568
- NIB : 28.04.18.04.07903

“Bahwa PENGUGAT membeli bidang tanah ini sebagaimana dalam SHGB No. 05674/Dadap dari TURUT TERGUGAT, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1582/2011 tanggal 30 Desember 2011, dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang”.

Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGUGAT tersebut dikarenakan perolehan hak atas tanah PENGUGAT sebagaimana didalilkan tersebut diatas diperoleh dengan menggunakan bukti-bukti yang tidak benar dan terbukti cacat.

Hal ini dapat dibuktikan dari Surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No.

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SK.05.02/323-800/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020 yang mana pada intinya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6136/Dadap tanggal 24 Agustus 2018 yang telah diubah haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap tercatat atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya (PENGGUGAT) DAPAT DIBATALKAN karena mengandung CACAT ADMINISTRASI (Bukti T-4)

Adapun alasan DAPAT DIBATALKAN-NYA Sertifikat Hak Milik Nomor 06136/Dadap tanggal 24 Agustus 2018 yang telah diubah haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05674/Dadap tercatat atas nama PENGGUGAT adalah Berdasarkan Barita Acara Paparan Kasus Pertanahan tanggal 15 Juni Nomor: 13/BA-800.SK.05.02/VI/2020 dimana diperoleh Kesimpulan dan Rekomendasi sebagai Berikut :

a. Kesimpulan :

Terdapat indikasi adanya **CACAT ADMINISTRASI** dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5674/Dadap (dahulu Hak Milik Nomor 6136/Dadap) tercatat atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya (PENGGUGAT), antara lain sebagai berikut:

- 1) Adanya perbedaan tanda tangan Mastono Sukardi antara yang tertera pada Gambar Ukur Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap dengan tanda tangan yang tertera pada KTP. (Notes : Mastono Sukardi adalah sebagai pemilik tanah yang berbatasan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5674/Dadap milik PENGGUGAT)
- 2) Gambar Ukur yang penerbitannya tahun lama penunjukan batasnya adalah menyebut nama orang, namun untuk Gambar Ukur Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap (dahulu Hak Milik Nomor 6136/Dadap) tahun 2016 seharusnya penunjukan batasnya bukan menyebut nama orang melainkan menyebutkan Nomor Hak atau NIB
- 3) Terdapat perbedaan batas bidang tanah pada Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/2011 dari Idris (penjual) kepada Nyoman Ngurah Mahayadnya (PENGGUGAT) yang dibuat dan dihadapan Indrarini Sawitri S.H., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (Sporadik) tanggal 17 Mei 2018, Surat Pernyataan

Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Tidak Sengketa tanggal 8 Februari 2011 dan Gambar Ukur Nomor 1099/2016

b. Rekomendasi :

Dibentuk Tim Penanganan Kasus yang melibatkan Direktorat Jenderal Penanganan masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Direktorat Jenderal Infrastruktur dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk menindaklanjuti keterangan/klarifikasi serta melakukan penelitian ke lapangan terhadap obyek permasalahan.

Selanjutnya sebagai tindak lanjut atas rekomendasi tersebut maka berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 15 Juni 2020 Nomor :358/SK-800.SK.05.03/VI/2020 tentang Pembentukan Tim Penanganan dan Penyelesaian Masalah Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05674/Dadap atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya seluas 6.568 M2 telah dilakukan klarifikasi tanggal 18 Juni 2020 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi tanggal 18 Juni 2020 Nomor : 14/BA-800.SK.05.02/VI/2020, diperoleh Kesimpulan dan Rekomendasi sebagai berikut :

a. Kesimpulan :

1) Terdapat perbedaan batas bidang tanah pada :

a) Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/2011 dari Idris (penjual) kepada Nyoman Ngurah Mahayadnya yang dibuat dan dihadapan Indrarini Sawitri S.H., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang, Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Nyoman Ngurah Mahayadnya tanggal 21 Agustus 2017 dan Surat Keterangan dari Kelurahan Dadap tanggal 23 Agustus 2017, batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik Masto Sukardi
- Timur : Tanah Milik Masto Sukardi
- Selatan: Tanah Milik Masto Sukardi
- Barat : Jalan Ceng In

b) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) tanggal 17 Mei 2018 dan Surat Keterangan Kepala Desa Dadap tanggal 17 Mei 2018, batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Pantai Indah Dadap



- Timur : Tanah Milik Mastono Sukardi
- Selatan: Tanah Milik Mastono Sukardi
- Barat : Tanah Milik Mastono Sukardi

c) Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 8 Februari 2011 dan Surat Pernyataan Jual tanggal 8 Februari 2011 yang ditandatangani oleh Idris selaku pihak penjual, batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Mastono S
- Timur : Tanah Milik Mastono S
- Selatan: Tanah Milik Mastono S
- Barat : Jalan

2) Luas bidang tanah yang dimohon oleh Sdr. Nyoman Ngurah Mahayadnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/2011 yang dibuat dan dihadapan Indrarini Sawitri S.H., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang adalah 7.060 M2 dan hasil pengukuran seluas 6.568 M2 sehingga selisih 492 M2

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa bukti kepemilikan PENGGUGAT mengandung Cacat Hukum dan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah direkomendasikan untuk DIBATALKAN.

B. BAHWA TERGUGAT-I ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK GUGATAN DAN SUDAH MEMENUHI PROSEDUR HUKUM DALAM PEROLEHAN TANDA BUKTI HAK.

4. Bahwa TERGUGAT-I menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pemilik sah dari tanah Objek Gugatan dikarenakan TERGUGAT-I adalah merupakan pemilik yang sah dari tanah Objek Gugatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 00082/Dadap atas nama TERGUGAT-I (Masto Sukardi), seluas 1.700 M2, sesuai Gambar Situasi No. 9506/1991, **yang terbit pada tanggal 23 Agustus 1991 (vide Bukti T-1)**, yang mana TERGUGAT-I beli dari Haji Ajid bin Haji Muhamad pada tanggal 30 April 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor: 811/17/VII/1993, tertanggal 30 April 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto S.H. selaku PPAT Kabupaten Tangerang (**vide Bukti T-2**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. BAHWA TERGUGAT-I MENGUASAI SECARA FISIK TANPA GANGGUAN APAPUN SEJAK SAAT AWAL PEMBELIAN SAMPAI DENGAN PERISTIWA TANGGAL 8 SEPTEMBER 2018

5. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 3 dan 4 yang menyatakan:

“Bahwa PENGGUGAT telah meneliti legalitas dan bukti-bukti formil dan juga fisiknya. Terhadap fisik tanah sejak dibeli tahun 2011 sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh PENGGUGAT secara penuh, sehingga dengan demikian PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik”.

“Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT jaga dan menguasainya”.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah sangat mengada-ada oleh karena sangat bertentangan dengan fakta-fakta Bahwa TERGUGAT-I setelah membeli tanah Objek Gugatan tersebut kemudian membuat pagar keliling permanen dan membayar kewajiban-kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahun sampai dengan tahun pajak 2020 telah lunas (vide Bukti T-3).

Kemudian TERGUGAT-I sejak pembelian (tahun 1993) telah menguasai secara fisik tanpa ada gangguan apapun sampai dengan tanggal 8 September 2018 ada sekelompok orang yang memasuki secara paksa, melakukan pengurukan tanah, serta mendirikan pagar seng diatas tanah Objek Gugatan dan kemudian pagar seng tersebut diganti dengan pagar panel beton.

Pada saat kejadian, karyawan (penjaga tanah) TERGUGAT-I berusaha untuk melakukan pencegahan namun tidak berhasil karena jumlah massa yang memasuki tanah jumlahnya sangat banyak (lebih dari 100 orang).

Bahwa selanjutnya atas tindakan tersebut, TERGUGAT-I telah melaporkan kepada Polres Tangerang Kota berdasarkan Laporan Polisi No. TBL/B/775/IX/2018/PMJ/Restro Tangerang Kota (Bukti T-5);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka telah terbukti secara nyata bahwa yang menguasai tanah Objek Gugatan sebelum terjadinya tindakan pengurukan dan pendudukan tanah adalah TERGUGAT-I bukan PENGGUGAT.

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. BAHWA PEMBLOKIRAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT-I SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

6. Bahwa dalil PENGUGAT pada poin 5, 6, dan 7 gugatan pada pokoknya mendalilkan :

“Bahwa atas permohonan PENGUGAT, TERGUGAT-II mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 26/SKPT/KAB/II/2020 tanggal 14 Januari 2020, yang dalam poin 2 Catatan:

- Bahwa bidang tanah ini diduga overlap dengan Hak Milik No. 00082/Dadap.
- Blokir berdasarkan surat dari Intanul Arifah S.H., M.M., dkk selaku penerima kuasa dari MASTO SUKARDI No. 01.25/SA/VII/2019 Tanggal 26 Juni 2019 dengan alasan bahwa berdasarkan surat dari Kantor BPN/ATR Kabupaten Tangerang No. 441/36.03.IP.02.02/II/2019 tanggal 24 Januari 2019, menyatakan SHGB No.05674/Dadap berada diatas SHM No.00082/Dadap.

“Bahwa berdasarkan surat dari Intanul Arifah S.H., M.M., dkk selaku penerima kuasa dari MASTO SUKARDI No. 01.25/SA/VII/2019 Tanggal 26 Juni 2019, bidang tanah milik PENGUGAT diajukan pemblokirannya oleh TERGUGAT-I”

“Bahwa pemblokiran ini adalah Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT-II sendirilah yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap, dan fisik tanah tersebut dikuasai PENGUGAT hingga saat ini”

Bahwa dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada, karena dasar dari Permohonan Pemblokiran oleh TERGUGAT-I adalah berdasarkan alasan hukum karena berdasarkan surat dari Kantor BPN/ATR Kabupaten Tangerang No. 441/36.03.IP.02.02 /II/2019 tanggal 24 Januari 2019 **(Bukti T-6)**, menyatakan SHGB No.05674/Dadap seluas 1.956 M² berada diatas SHM No.00073/Dadap dan seluas 413 berada diatas SHM No.00082/Dadap dimana keduanya adalah atas nama TERGUGAT-I, Sehingga TERGUGAT-I melakukan pemblokiran dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah milik TERGUGAT-I.

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Perlu TERGUGAT-I sampaikan bahwa surat dari Kantor BPN/ATR Kabupaten Tangerang No. 441/36.03.IP.02.02/I/2019 tanggal 24 Januari 2019 adalah merupakan hasil dari Permohonan Pengukuran Pengembalian batas yang diajukan oleh Penyidik Polres Metro Tangerang Kota sebagai tindaklanjut Laporan Polisi dari TERGUGAT-I, dimana Permohonan Pengembalian batas tersebut dilakukan untuk mengetahui bidang tanah yang terdapat timbunan tanah dan berdiri pagar seng (sekarang tembok Panel).

Bahwa dari hasil pengembalian batas tersebut terungkap fakta bahwa pengurukan tanah dan pagar seng (sekarang tembok Panel) yang dilakukan oleh sekelompok orang tersebut juga berada diatas tanah milik TERGUGAT-1 yaitu SHM No.00082/Dadap (Objek Gugatan).

Bahwa permohonan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-II dengan dasar dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah milik TERGUGAT-I adalah sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Bahwa mengingat permohonan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-II sudah sesuai dengan peraturan yang ada maka tindakan Pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II **bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.**

E. BAHWA PENERBITAN SHM NO.00082/DADAP ATAS NAMA TERGUGAT-I ADALAH BERDASARKAN BUKTI-BUKTI YANG BENAR DAN KUAT SERTA BERDASARKAN HUKUM.

7. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 8 yang secara garis besar menyatakan bahwa:

“Bahwa secara Yuridis dan fisik, tanah telah dikuasai oleh PENGGUGAT, berdasarkan bukti-bukti yang sah dan PENGGUGAT akan membuktikan bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, sampai keluar tanda bukti hak yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (quad-non) yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-II menggunakan bukti-bukti yang tidak benar sehingga dikatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah“



Bahwa dalil PENGUGAT tersebut adalah tidak benar karena penerbitan SHM No.00082/Dadap atas nama TERGUGAT-I adalah berdasarkan bukti-bukti yang benar dan kuat serta berdasarkan hukum. Bahkan justru dokumen-dokumen yang diajukan dalam rangka penerbitan Sertifikat tanda Bukti Hak milik PENGUGAT adalah **mengandung cacat hukum sehingga Bukti Kepemilikan PENGUGAT direkomendasikan untuk dibatalkan** sebagaimana Surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah No. SK.05.02/323-800/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020 (**vide Bukti T-4**).

F. BAHWA SHM No.00082/Dadap ATAS NAMA TERGUGAT-I LEBIH DAHULU TERBIT DIBANDINGKAN DENGAN SHGB No. 05674/DADAP (ex SHM NO. 06163/DADAP).

8. Bahwa berkaitan dengan waktu penerbitan Sertifikat Tanda Bukti Hak, diketahui Sertifikat Tanda Bukti Hak TERGUGAT-1 terbit lebih dahulu dibandingkan dengan Sertifikat Tanda Bukti Hak PENGUGAT, dimana sertifikat Tanda Bukti Hak TERGUGAT-I diterbitkan sejak **tanggal 23 Agustus 1991** sedangkan Sertifikat Tanda Bukti Hak yang dimiliki oleh PENGUGAT diterbitkan baru pada **tanggal 24 Agustus 2018**.

9. Bahwa terkait dengan hal ini, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa **bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal**.

Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat :

“ bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.”

Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepoetro dan Nyonya Janda Mumahhaimawati) tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa :



“ Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.....”

Pada tahun 2017, MA tetap konsisten dengan pendapat tersebut di atas. Hal ini terlihat dalam putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 (Hamzah vs Harjanto Jasin, dkk.) tanggal 10 April 2017; Putusan No. 734 PK/Pdt/2017 (Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 19 Desember 2017; dan Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 (Drs Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama) tanggal 26 September 2017. Pertimbangan hukum putusan No. 734 PK/Pdt/2017 menyatakan :

“ Bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum.....”

Bahwa dari Yurisprudensi Mahkamah Agung diatas maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan bahwa Sertifikat No.00082/Dadap atas nama TERGUGAT-I adalah Sah dan Berkekuatan Hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar dan patut ditolak.

G. BAHWA TERGUGAT-I MEMILIKI DASAR KEPEMILIKAN YANG KUAT SECARA HUKUM ATAS TANAH OBJEK GUGATAN.

10. Bahwa TERGUGAT-I membantah dengan tegas dalil PENGGUGAT pada point 9 s/d 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan timbulnya kerugian baik materiil maupun immaterial di pihak PENGGUGAT serta adanya permintaan untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipunyai TERGUGAT-I tidak mempunyai akibat hukum serta Permohonan Sita Jaminan atas SHM No. 00082/dadap atas nama TERGUGAT-I,;

Bahwa TERGUGAT-I memiliki dasar kepemilikan yang kuat secara hukum atas tanah Obyek Gugatan yaitu :

- Sertipikat Hak Milik No. 00082/Dadap atas nama TERGUGAT-I (Masto Sukardi), seluas 1.700 m², sesuai Gambar Situasi No. 9506/1991, yang terbit pada tanggal 23 Agustus 1991 (**vide Bukti T-**



1), yang mana TERGUGAT-I beli dari Haji Ajid bin Haji Muhamad pada tanggal 30 April 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor: 811/17/VII/1993, tertanggal 30 April 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto S.H. selaku PPAT Kabupaten Tangerang (**vide Bukti T-2**);

Bahwa disamping bukti-bukti yuridis, setelah pembelian (tahun 1993) TERGUGAT-I menguasai secara fisik tanah Objek Gugatan, melakukan pemagaran keliling permanen serta selalu tertib membayar kewajiban PBB sampai dengan tahun terakhir tahun 2020 (**vide Bukti T-3**);

Berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah terlihat jelas bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dalam proses penerbitan sertifikat Hak Milik No. 00082/Dadap a.n. TERGUGAT-I, sehingga dalil dari PENGUGAT mengenai ganti kerugian dan juga permintaan untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipunyai TERGUGAT-I tidak mempunyai kekuatan hukum serta permohonan Sita Jaminan haruslah ditolak.

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka TERGUGAT-I mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang mengadili perkara untuk memutuskan sebagai hukum atas hal-hal berikut:

DALAM EKSEPSI

- (1). Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkerklaard*);
- (2). Menyatakan sah menurut hukum :
 - Sertipikat Hak Milik No. 00082/Dadap atas nama Masto Sukardi, seluas 1.700 M2, sesuai Gambar Situasi No. 9506/1991, **yang terbit pada tanggal 23 Agustus 1991**, yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.
- (3). Menyatakan bahwa SHGB No. 05674/Dadap (ex Sertifikat Hak Milik No. 06163/Dadap) atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya, Seluas 6.568 M2, sesuai Surat Ukur No. 271/DADAP/2016, yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Propinsi Banten adalah **tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.**

- (4). Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1582/2011 tanggal 30 Desember 2011, dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang Seluas kurang lebih 7.060 M2 adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- (5). Memerintahkan kepada PENGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan serta menyerahkan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dalam keadaan semula (tanah kosong) kepada TERGUGAT-I tanpa syarat

DALAM POKOK PERKARA

- (1). Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- (2). Menyatakan sah menurut hukum :
 - Sertipikat Hak Milik No. 00082/Dadap atas nama Masto Sukardi, seluas 1.700 M2, sesuai Gambar Situasi No. 9506/1991, yang terbit pada tanggal 23 Agustus 1991, yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.
- (3). Menyatakan bahwa SHGB No. 05674/Dadap (ex Sertifikat Hak Milik No. 06163/Dadap) atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya, Seluas 6.568 M2, sesuai Surat Ukur No. 271/DADAP/2016, yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- (4). Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1582/2011 tanggal 30 Desember 2011, dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang adalah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- (5). Memerintahkan kepada PENGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan serta menyerahkan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dalam keadaan semula (tanah kosong) kepada TERGUGAT-I tanpa syarat.
- (6). Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Gugatan ini;

Dan/atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Membaca Surat Jawaban Terbanding II semula Tergugat II, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut

- a. bahwa 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 objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;
- b. bahwa sertifikat Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam Pencabutan maupun pembatalan suatu keputusan (*beschikking*) harus diuji melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan TUN);
- c. bahwa sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Tergugat II 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 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*) 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 Tergugat II, 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 Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal senyatanya Tergugat II merupakan Badan dapatan Pejabat Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas



pemerintahan di bidang administrasi pertanahan sehingga harus diuji melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan TUN), sebagaimana merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide*. Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan

Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) Jo. 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*).

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas daiyatau Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap (semula Hak Milik Nomor 6136/Dadap), Surat Ukur tanggal 07 Maret 2016 Nomor 271/Dadap/2016 luas 6.568 m² yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- b. bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada intinya mendalilkan di atas bidang tanah yang diakui milik Penggugat telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Tergugat I;
- c. bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
- d. bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik



siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

- e. bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 dengan kaidah hukum *"Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya, maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Nief Ontvankelijk Verklaard*).

3. 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 sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap (semula Hak Milik Nomor 6136/Dadap), Surat Ukur tanggal 07 Maret 2016 Nomor 271/Dadap/2016 luas 6.568 m² yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- b. bahwa pada Akta Jual Beli tersebut tentunya ada subjek/pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tentunya Kepala Desa/Lurah setempat;
- c. bahwa selain itu, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap, diperoleh Tergugat I, selaku Pembeli dari H. Ajid bin H. Muhamad, selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 April 1993 Nomor 811/17/VII/Teluknaga/1993 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- d. bahwa agar perkara a quo menjadi terang dan jelas, menurut Tergugat II seharusnya Penggugat mengikutsertakan subjek/pihak yang terlibat dalam Akta-akta Jual Beli tersebut di atas serta Kepala Desa/Lurah Dadap;



- e. 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, dengan kaidah hukum "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";

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

4. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*Daluwarsa*)

- a. bahwa sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap, Gambar Situasi tanggal 23 Agustus 1991 Nomor 9506/1991 luas 1.700 m² semula atas nama Haji Ajid bin Haji Muhamad;
- b. bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 09 September 1991 berdasarkan konversi dari bekas Tanah Milik Adat C. 12, S/I, P. 23, Kelas 36;
- c. bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap, pada Buku Tanahnya telah dicatikan peralihan dari atas nama Haji Ajid bin Haji Muhamad ke atas nama Masto Sukardi (ic. Tergugat I) pada tanggal 08 Juni 1993 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 April 1993 Nomor 811/17/VII/Teluknaga/1993 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- d. bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.";
- e. bahwa sebagaimana pertimbangan Hakim Agung pada putusan Perkara Nomor : 3306 K/PDT/2000 jo. 250 PK/PDT/2004 "... oleh karena sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah sengketa telah atas nama Tergugat III sejak tahun 1988, sedangkan gugatan terhadap tanah sengketa diajukan pada tanggal 19 April 1997, dengan demikian gugatan atas tanah sengketa telah lebih dari 5 bulan sejak diterbitkannya sertifikat tanah sengketa, dan sesuai pasal 32 ayat 2 PP. No. 24 tahun 1997, gugatan tersebut telah lewat waktu, ..." dan "Bahwa bukti baru/novum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat menggeser pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam 5 tahun setelah sertifikat terbit tidak ada gugatan, maka hak kepemilikan atas tanah dari para Penggugat hilang/gugur";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena terhadap objek a quo diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun, pun demikian dengan pencatatan peralihan hak atas tanahnya, dari atas nama Haji Ajid bin Haji Muhamad ke atas nama Masto Sukardi (ic. Tergugat I), maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah lewat waktu (daluwarsa) dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk 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;
2. bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil dalam gugatan maupun replik Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah klaim kepemilikan bidang Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya (ic. Penggugat), yang di atas bidang tanah a quo sebelumnya juga telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap terakhir tercatat atas nama Masto Sukardi (ic. Tergugat I);
4. bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap (semula Hak Milik Nomor 6136/Dadap) diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2018 berdasarkan konversi/penegasan/pengakuan hak dari bekas Tanah Milik Adat C. 107 P.23.a S luas 7.150 m2 atas nama Idris (zc. Turut Tergugat) yang telah dialihkan kepada Nyoman Ngurah Mahayadnya (zc. Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 Nomor 1582/ 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang;

5. bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 09 September 1991 berdasarkan konversi dari bekas Tanah Milik Adat C. 12, S/I, P. 23, Kelas 36 luas 2.474 m2, atas nama Haji Ajid bin Haji Muhamad, yang selanjutnya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap oleh Haji Ajid bin Haji Muhamad dialihkan kepada Masto Sukardi (zc. Tergugat I) sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 30 April 1993 Nomor 811/17/VII/ Teluknaga / 1993 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
6. bahwa sebagaimana laporan Tergugat I pada Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota tanggal 13 September 2018 Nomor LP/B/775/IX/2018/PMJ/Restro Tangerang Kota, selanjutnya oleh Penyidik telah diajukan permohonan pengukuran pengembalian batas atas bidang tanah a quo pada Tergugat II;
7. bahwa berdasarkan surat Tergugat II tanggal 24 Januari 2019 Nomor 441/36.03.IP. 02.02/1/2019 yang ditujukan kepada Kasat Reskrim selaku Penyidik Polres Metro Tangerang Kota, pada intinya menguraikan kegiatan pengukuran pengembalian batas telah dilaksanakan di lokasi dan batas-batas bidang tanahnya ditunjukkan oleh Pemohon, dan setelah dilakukan pemetaan pada Peta Pendaftaran (digital) diketahui bidang tanah sesuai dengan Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap, antara lain tumpang tindih (overlap) seluas 413 m2 dengan bidang tanah sesuai dengan Hak Milik Nomor 82/Dadap;
8. bahwa menindaklanjuti hasil pengukuran pengembalian batas tersebut di atas, Tergugat I sebagaimana suratnya tertanggal 09 September 2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dan surat Tergugat I tertanggal 05 Nopember 2019 yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, pada intinya Tergugat II mohon Perlindungan Hukum Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 73/Dadap dan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap serta mohon pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 05674/Dadap, Surat Ukur Nomor 271/2016;
9. bahwa sesuai dengan surat Direktur Sengketa dan Konflik Tanah dan Ruang Wilayah II, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria,

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Nopember 2019 Nomor SK.05.03/837-800.38/XI/2019 perihal Perlindungan Hukum Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 73/Dadap dan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap Masing-masing Tercatat Atas Nama Masto Sukardi, telah dilaksanakan Penelitian Data Fisik atas bidang- bidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 73 dan 82/Dadap pada tanggal 06 Desember 2019, sebagaimana Surat Tugas Tergugat tanggal 05 Desember 2019 Nomor 3145/ST.36.03-100.MP.02.02/XII/2019;
- 10.bahwa terhadap permasalahan bidang-bidang tanah tersebut di atas, telah dilaksanakan Paparan/Gelar Kasus Pertanahan di Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yaitu :
- a. Tanggal 03 Pebruari 2020 dengan hasil sebagaimana Berita Acara Paparan Kasus Pertanahan Nomor 04/BA-800.38.SK.05.02/II/2020; dan
 - b. Tanggal 15 Juni 2020 dengan hasil sebagaimana Berita Acara Paparan Kasus Pertanahan Nomor 13/BA-800.SK.05.05.02/VI/2020;
- 11.bahwa sebagaimana surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Juni 2020 Nomor SK.05.02/323-800/VI/2020 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap Tercatat Atas Nama Nyoman Ngurah Mahayadnya Seluas 6.568 M2 Terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, terhadap adanya permasalahan atas bidang-bidang tanah sesuai dengan sertipikat a quo, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, pada intinya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menindaklanjuti permohonan perlindungan hukum dan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap dari Sdr. Masto Sukardi (ic. Tergugat I);
- 12.bahwa terhadap surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Juni 2020 Nomor SK.05.02/323-800/VI/2020 juga telah disampaikan tembusannya kepada para pihak, antara lain Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (ic. Tergugat II), Sdr. Masto Sukardi (ic. Tergugat I) dan Sdr. Nyoman

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nugrah Mahayadnya (ic. Penggugat);

13. bahwa posita gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh) halaman 2 (dua) yang pada intinya mendalilkan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05674/Dadap oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan ini Tergugat II menanggapinya sebagai berikut:

- a. bahwa pencatatan blokir dimaksud oleh Tergugat II telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;
- b. bahwa pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut; (vide. Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita)
- c. bahwa pencatatan blokir oleh Tergugat II merupakan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; (vide. Pasal 3 ayat (2), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita)
- d. bahwa sebelum dicatatkan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05674/Dadap, Tergugat II telah dapat memastikan adanya hubungan hukum antara Pemohon Blokir dengan bidang tanah yang akan diblokir; (vide. Pasal 5, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita)
- e. bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- f. bahwa Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan : "Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada Suatu Perbuatan.
2. Perbuatan Itu Melawan Hukum.
3. Ada Kesalahan dari Pelaku.
4. Ada Kerugian Korban.
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.";

- g. bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- h. bahwa dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05674/Dadap oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena merupakan tugas pokok dan fungsi Tergugat II sebagai petugas pencatat administrasi pertanahan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
- 14.bahwa posita gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) halaman 3 (tiga) yang pada intinya mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap yang diterbitkan oleh Tergugat II menggunakan bukti yang tidak benar sehingga Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan selanjutnya Penggugat meminta ganti kerugian dengan total Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) dengan ini Tergugat II menanggapinya sebagai berikut:
- a. bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap oleh Tergugat II menggunakan bukti yang tidak benar adalah suatu dalil yang sungguh mengada-ada, terlihat sekali Penggugat tidak memahami aturan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
 - b. bahwa dalil sebagaimana tersebut pada huruf (a) di atas, haruslah dibuktikan oleh Penggugat, sebagaimana Pasal 163 HIR/283 RBG yang berbunyi, "Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu";
 - c. bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut hingga saat ini belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat adanya laporan kepolisian apalagi putusan pidana yang membuktikan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 82/Dadap oleh Tergugat II menggunakan bukti yang tidak benar;

- d. bahwa terhadap ganti kerugian sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) yang dimohon Penggugat, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 371 K/Sip/1973, Nomor 1057 K/Sip/1973 dan Nomor 011 K.N/HaKI/2002 dengan kaidah hukum yang pada intinya tuntutan ganti rugi uang yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiil maupun immateriil yang dideritanya, tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi tersebut;
15. bahwa posita gugatan Penggugat angka 12 (dua belas) halaman 3 (tiga) yang pada intinya Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas objek sengketa dalam perkara ini, dengan ini Tergugat II menanggapi bahwa dari seluruh gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan letak, ukuran dan/atau luasan serta batas-batasnya dari masing-masing objek yang dimohon sita jaminannya (vide. SEMA tanggal 25 April 1962 Nomor 2 Tahun 1962);
16. bahwa terhadap dalil gugatan maupun Replik Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



SUBSIDAIR:

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

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh PLH.Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Mei 2021, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 April 2021 nomor: 459/Pdt.G/2020/PN.Tng diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 Agustus 2021 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2021 dan kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2021;

Membaca, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan pada tanggal 26 April 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II dan tidak dihadiri oleh Pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat

Membaca, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 459/Pdt.G/2020/PN.Tng., tanggal 26 April 2021 tersebut, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Mei 2021;

Membaca, bahwa Permohonan Banding tersebut diikuti dengan mengajukan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Mengenai Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu (Kadaluwarsa)

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Para Tergugat dalam poin eksepsi mengenai Gugatan telah lampau waktu (Daluwarsa). Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai tanah *a quo* sejak tahun 2011, berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 05674/Dadap** (dahulu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06136/Dadap dengan Surat Ukur Nomor 271/Dadap/2016 tanggal 07 Maret 2016 dengan luas 6.568 M2 (enam ribu lima ratus enam puluh delapan meter



persegi) yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, yang diperoleh melalui proses Jual Beli dengan Turut Tergugat berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor 1582/2011, tanggal 30 Desember 2011**, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 1967 KUHPerdata “*Semua tuntutan hukum, baik bersifat perbendaan maupun perorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang menunjukkan adanya kadaluarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasari itikat baik*” yang menjadi alas hak dalam ketentuan ini adalah hak milik, sedangkan yang menjadi objek perkara *a quo* yaitu perolehan hak milik yang dimiliki oleh Tergugat terbit pada tanggal **23 Agustus 1991**. Berdasarkan tanggal penerbitan objek perkara *a quo* hingga saat gugatan ini diajukan masih belum melewati waktu 30 (tiga puluh) tahun, maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan upaya hukum atas objek perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di atas telah membuktikan dan menunjukkan dengan sangat jelas keseluruhan petitum tersebut telah didukung dengan alasan-alasan yang sangat mendasar dan telah diuraikan dalam Posita sehingga sudah sepantasnya demi keadilan dan kebenaran hukum Gugatan yang diajukan Penggugat diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya.

B. Mengenai Gugatan Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Pihak (*Plurium Liris Consortium*)

Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat perlu tegaskan kembali bahwa objek yang menjadi pokok perkara *a quo* (*Objectum Litis*) adalah perbuatan dari Terbanding I / dahulu Tergugat I dan Terbanding II / dahulu Tergugat II yang secara sepihak telah melakukan pemblokiran atas sertifikat milik Pembanding / dahulu Penggugat tanpa menilai terlebih dahulu mengapa bisa terjadi adanya tumpang tindih antara sertifikat milik Pembanding / dahulu Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Terbanding I / dahulu Tergugat I serta tidak meminta klarifikasi terlebih dahulu kepada Pembanding / dahulu Penggugat. Yang menjadi objek gugatan bukan produk yang dibuat oleh Indrarini Sawitri, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang maupun proses jual beli yang



melibatkan kepala desa / lurah setempat. Oleh karenanya dalil yang menyatakan gugatan Pembanding / dahulu Penggugat kurang pihak patutlah ditolak.

C. Mengenai Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat perlu tegaskan bahwa seluruh proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan seluruh dokumen-dokumen dalam proses jual beli telah diverifikasi kebenarannya di Kelurahan Dadap. Unsur *fundamentum petendi* dari gugatan Penggugat / dahulu Pembanding telah menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat / dahulu Pembanding dengan materi dan objek perkara *a quo* serta fakta dan peristiwa hukum yang terkait dengan dalil gugatan Penggugat/dahulu Pembanding sehingga dalil Para Terbanding/dahulu Para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat/dahulu Pembanding tidak jelas/kabur patutlah ditolak.

D. Mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut.

Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat menolak dengan tegas dalil Para Terbanding/dahulu Para Tergugat yang menyebutkan bahwa perkara *a quo* merupakan ranah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang karena dalil dari Para Terbanding/dahulu Para Tergugat sangatlah keliru. Yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* secara substansi sangat jelas menitikberatkan (*Objectum litis*) pada sengketa hak kepemilikan yang mana merupakan ranah keperdataan sebagaimana yang telah diputuskan oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang melalui putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk mengadili karena perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan dan ada tindakan/perbuatan-perbuatan hukum perdata yang harus dibuktikan dahulu kebenarannya dan hal ini merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*. Hal ini telah sesuai dengan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 528 K/TUN/2014 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 115/K/TUN/2018 yang menyatakan dalil-dalil gugatan mengenai adanya sengketa kepemilikan terhadap suatu objek perkara merupakan ranah keperdataan yang harus diselesaikan dahulu oleh Pengadilan Negeri.

• **DALAM POKOK PERKARA:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat bertetap pada dalil dalam Gugatannya tertanggal 9 Juni 2020 dan Repliknya tertanggal 12 Oktober 2020;
3. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil:
 - Terbanding I/dahulu Tergugat I dalam Jawabannya tertanggal 5 Oktober 2020 dan dalam Dupliknya tertanggal 19 Oktober 2020;
 - Terbanding II/dahulu Tergugat II dalam Jawaban dan Dupliknya tertanggal 19 Oktober 2020;
4. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat membeli sebidang tanah Hak Milik Adat dari Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1582/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H, PPAT Kabupaten Tangerang berdasarkan tanah dengan Persil Nomor 23a.S.II, Kohir Nomor C. No.107 seluas kurang lebih 7.060 M² (tujuh ribu enam puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
5. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat telah meneliti legalitas dokumen dan bukti-bukti formil serta juga fisik tanahnya yang diakui kebenarannya oleh Kelurahan Dadap dimana lokasi tanah yang objek perkara ini berada. Terhadap Fisik tanah sejak dibeli tahun 2011 sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh Pembanding/dahulu Penggugat secara penuh sehingga dengan demikian Pembanding/dahulu Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 531 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya”.
6. Bahwa hingga kemudian Pembanding/dahulu Penggugat pada tahun 2016, Pembanding/dahulu Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan penerbitan sertifikat kepada Terbanding II/dahulu Tergugat II dengan penuh itikad baik dan melengkapi seluruh dokumen dan persyaratan yang ada hingga pengukuran berjalan dan terbit Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6136/Dadap yang saat ini telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap pada tanggal 24 Agustus 2018;

7. Bahwa sampai kemudian Pembanding/dahulu Penggugat mendapat informasi bahwa sertifikat milik Pembanding/dahulu Penggugat telah diajukan blokir oleh Terbanding I/dahulu Tergugat I secara tiba-tiba tanpa adanya klarifikasi ataupun pemberitahuan kepada Pembanding/dahulu Penggugat padahal secara yuridis dan fisik, tanah telah dikuasai oleh Pembanding/dahulu Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang sah;
8. Bahwa Terbanding II/dahulu Tergugat II telah menerima permohonan blokir dari Terbanding I/dahulu Tergugat I atas dasar adanya tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap milik Pembanding/dahulu Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Terbanding I/dahulu Tergugat I, padahal permohonan pengukuran serta seluruh proses hingga terbitnya Sertifikat milik Pembanding/dahulu Penggugat telah melalui seluruh prosedur yang berlaku dan sesuai dengan aturan. Apabila memang benar telah ada sertifikat atas nama pihak lain di atas tanah yang dibeli oleh Pembanding/dahulu Penggugat, **mengapa Terbanding II/dahulu Tergugat II tetap menerima permohonan pengukuran serta penerbitan sertifikat yang diajukan oleh Pembanding/ dahulu Penggugat?** Hal ini menimbulkan pertanyaan bagi Pembanding/ dahulu Penggugat dan sungguh tidak masuk akal.
9. Bahwa adanya kesalahan yang dilakukan oleh Terbanding II/dahulu Tergugat II mengakibatkan kerugian yang cukup besar bagi Pembanding/dahulu Penggugat. Apalagi alasan Terbanding II/dahulu Tergugat II dalam menerima permohonan blokir yang diajukan oleh Terbanding I/dahulu Tergugat I hanya berdasarkan alasan adanya tumpang tindih antara sertifikat milik Pembanding/dahulu Penggugat dengan sertifikat milik Terbanding I/dahulu Tergugat I. Apalagi saat ini Terbanding II/dahulu Tergugat II telah memiliki sistem komputerisasi yang mana sudah seharusnya ketika diajukan permohonan sertifikat di atas tanah milik Pembanding/dahulu Penggugat, apabila terdapat sertifikat pihak lain maka secara otomatis permohonan penerbitan sertifikat tidak dapat diterima atau dilanjutkan.

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



10. Bahwa hal tersebut di atas semakin menegaskan adanya dugaan bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Terbanding I/dahulu Tergugat I diterbitkan dengan menggunakan bukti-bukti dan dokumen yang tidak benar sehingga dapat menimbulkan adanya tumpang tindih dengan sertifikat milik Pembanding/dahulu Penggugat dan tidak terdaftar secara benar di sistem komputerisasi Terbanding II/dahulu Tergugat II.

11. Bahwa Perbuatan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat yang telah mengajukan pemblokiran secara sepihak terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap atas nama Pembanding / dahulu Penggugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi yaitu:

Pasal 1365 KUHPerdara :

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Pasal 1366 KUHPerdara :

"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroonoannya."

12. Bahwa dalam perkembangannya perbuatan melawan hukum tidak hanya merupakan perbuatan melawan peraturan hukum yang tertulis saja, akan tetapi juga perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" dalam halaman 38 menyatakan "*Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas tersebut, yaitu **Melanggar hak subyektif orang lain**, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang*".

13. Bahwa karena Terbanding I/dahulu Tergugat I dan Terbanding II/dahulu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) mengakibatkan kerugian materil Pembanding/dahulu Penggugat yaitu sebesar lebih kurang Rp. 32.000.000.000,-(tiga puluh dua milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sehingga total kerugian Pembanding/dahulu Penggugat adalah sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa upaya hukum gugatan ini diajukan berdasarkan dengan bukti-bukti baik berupa bukti surat maupun bukti saksi yang sah dan benar, oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk dikabulkannya gugatan ini.

Bahwa selain dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/dahulu Penggugat di atas, Pembanding/dahulu Penggugat juga ingin mengajukan beberapa keberatan atas pertimbangan-pertimbangan yang dibuat oleh *Judec Factie* Tingkat Pertama pada pengadilan Negeri Tangerang yang akan Pembanding/dahulu Penggugat uraikan sebagai berikut:

1. Mengenai Pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Kedua halaman 40 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G/2020 /PN.TNG

Bahwa di dalam pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Kedua halaman 40 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G/2020 /PN.TNG menyebutkan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-10 pada tanggal 26 Juli 2019 Sdr.INTANUL ARIFAH, SH.,MM selaku Kuasa MASTO SUKARDI telah mengajukan permohonan pemblokiran SHGB 05674 /Dadap..... yang pada pokoknya terhadap permohonan blokir dari Sdr.Intanul Arifah, SH.,MM selaku Kuasa Masto Sukardi (Tergugat I) telah dicatat pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.05674/Dadap, Surat Ukur tanggal 7 Maret 2016 No.271/DADAP/2016 Luas 6.568 M² tercatat atas nama NYOMAN NGURAH MAHAYADNYA."

Bahwa berdasarkan alasan pertimbangan di atas terlihat bahwa *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menilai permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Terbanding I/dahulu Tergugat I telah sah dan benar karena adanya pengukuran dan pemetaan digital yang dilakukan oleh Terbanding II/dahulu Tergugat II bersama dengan Terbanding I/dahulu Tergugat I. Padahal terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap atas nama Pembanding/dahulu Penggugat bukanlah kesalahan dari Pembanding/dahulu Penggugat melainkan karena adanya kelalaian dan ketidakcermatan dari Terbanding II/dahulu Tergugat II dalam menjalankan tugasnya saat proses penerbitan sertifikat hingga menimbulkan adanya sertifikat yang tumpang tindih. Selain itu pemblokiran yang dilakukan oleh Terbanding II/dahulu Tergugat II atas permohonan dari Terbanding I/dahulu Tergugat I dilakukan tanpa menilai apakah perolehan dan penerbitan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap milik Terbanding I/dahulu Tergugat I tersebut sah dan sesuai dengan aturan yang ada.

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Hal ini tentunya sangat aneh dan tidak masuk akal karena sertifikat yang terbit lebih dahulu belum tentu lebih sempurna dan masih dapat dibatalkan.

2. Mengenai Pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Kedua halaman 43 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.TNG.

Bahwa di dalam pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Kedua halaman 42 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G / 2020/PN.TNG menyebutkan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas, maka telah ternyata bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 05674/Dadap, surat ukur Nomor 271/2016 seluas 1.956 M² berada di atas sertifikat hak milik nomor 00082/Dadap..... sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 05674/Dadap dapat dibatalkan karena tumpang tindih sebagian dengan bidang Hak Milik nomor 73/Dadap seluas 1.956 M² dan bidang tanah Hak Milik 82/Dadap seluas 413 M² masing-masing tercatat atas nama MASTO SUKARDI."

Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan dari *Judex Factie* Tingkat Pertama di atas karena hal tersebut terkesan dipaksakan. Bagaimana mungkin surat rekomendasi yang sifatnya hanya saran dan dugaan semata dapat dijadikan pertimbangan yang bersifat sangat menentukan hasil putusan hanya karena adanya rekomendasi di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah dan secara sepihak *Judex Factie* langsung menilai sertifikat milik Pembanding/dahulu Penggugat dapat dibatalkan. Perlu diingat bahwa Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Juni 2020 Nomor SK.05.02/323-800/VI/2020 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap Tercatat Atas Nama Nyoman Ngurah Mahayadnya Seluas 6.568m² terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (*vide* bukti T.II-17) diterbitkan tanpa adanya penilaian sah atau tidaknya penerbitan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Terbanding I/dahulu Tergugat I sehingga terlihat sangat memihak dan subjektif. Padahal adanya tumpang tindih tersebut disebabkan adanya kelalaian dari Terbanding



II/dahulu Tergugat II dalam menjalankan tugasnya sebagai instansi yang berwenang di bidang pertanahan.

Berdasarkan fakta di atas maka Pembanding/dahulu Penggugat memohon keadilan kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banten karena sudah selayaknya perbuatan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat yang melakukan pemblokiran serta penerbitan hak merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Pembanding/dahulu Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik.

3. Mengenai Pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Ketiga halaman 43 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G / 2020/PN.TNG

a. Bahwa di dalam pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama Alinea Ketiga halaman 43 pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.TNG menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pemblokiran..... bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga menurut hemat Majelis Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak”

Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Factie* di atas, Pembanding/dahulu Penggugat sangat keberatan karena pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak meneliti dan menganalisa seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/dahulu Penggugat dan hanya berpatokan pada Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Juni 2020 Nomor SK.05.02/323-800/VI/2020 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap Tercatat Atas Nama Nyoman Ngurah Mahayadnya Seluas 6.568m² terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Padahal sangat jelas surat tersebut sangat subjektif karena tidak menilai keabsahan prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Terbanding II/dahulu Tergugat II dan *Judex Factie* Tingkat Pertama sama sekali tidak menilai dan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pembanding/dahulu Penggugat. Hal ini terlihat dari

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak adanya pencantuman daftar bukti P-12 sampai dengan P-14 dalam Salinan putusan Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.TNG yaitu sebagai berikut:

a. Bukti P-12

Surat Keterangan Nomor 475/85 Ket/Kel.Ddp/II/2021 tertanggal 12 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Dadap.

Keterangan:

Membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap atas nama Masto Sukardi seluas 1.700 M² (seribu tujuh ratus meter persegi) diterbitkan tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan kelurahan Dadap dan Girik C.107 atas nama Idris benar terdaftar dan teregister di buku C Desa (saat ini kelurahan) Dadap serta tidak ada kepemilikan tanah atas nama H.Ajid di wilayah Kelurahan Dadap.

b. Bukti P-13

Foto Pemasangan Pintu Akses Masuk Lokasi Tanah a quo oleh Penggugat pada tanggal 8 Maret 2018 (foto dari sisi dalam lokasi).

Keterangan:

Membuktikan bahwa Penggugat sepenuhnya menguasai objek perkara a quo. Akses masuk lokasi tanah a quo telah dipasang pintu besi oleh Penggugat sejak bulan Maret 2018 dan digembok. Pemasangan tersebut memerlukan waktu yang cukup lama karena perlu di las dan bor namun sama sekali tidak ada pihak lain yang menghalangi dan keberatan, bahkan tidak ada sama sekali pihak dari Tergugat yang berada di lokasi tanah a quo.

Bukti ini sekaligus membuktikan bahwa lokasi tanah a quo yang menjadi objek sengketa dikuasai oleh Pembanding/dahulu Penggugat dimana *Judex Factie Tingkat Pertama* telah melakukan persidangan/pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Desember 2020 atas tanah sengketa yang intinya tanah yang menjadi sengketa pada pokok perkara adalah tanah yang terletak di Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05674/Dadap dengan Surat Ukur Nomor 271/DADAP/2016 seluas 6.568 M² (enam ribu lima ratus enam puluh delapan meter persegi) dan Tergugat mengakui bahwa tanah Tergugat berada di atas tanah milik Pembanding/dahulu Penggugat. Dalam pemeriksaan setempat terbukti bahwa Pembanding/dahulu Penggugat telah menguasai dan melakukan pemagaran/tembok panel (BUKAN BATA MERAH SEPERTI KETERANGAN DARI SAKSI TERGUGAT) serta melakukan pengurukan di atas tanah a quo tanpa adanya keberatan dan

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



halangan dari pihak Tergugat, padahal para saksi Tergugat menyatakan ada security dari Tergugat yang menjaga namun faktanya tidak ada sama sekali pihak dari Tergugat yang berada di lokasi tanah *aquo*. Bahkan saat ini pintu masuk kedalam tanah *aquo* hanya ada 1 dan dikunci oleh Penggugat yang dapat dibuka apabila ada izin dari Pembanding/dahulu Penggugat seperti saat sidang pemeriksaan setempat) dan itupun dijaga oleh orang-orang dari pihak Pembanding/dahulu Penggugat. Tidak ada penjaga dari pihak Tergugat sebagaimana keterangan dari para saksi Tergugat.

c. Bukti P-14

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai yang diakses dan dicetak dari situs <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/149748/uu-no-10-tahun-2020> pada hari Sabtu tanggal 13 Maret 2021.

Keterangan:

Membuktikan bahwa di dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai menyebutkan sebagai berikut:

“ Bea Meterai dikenakan atas dokumen yang digunakan sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata”

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Surat Kuasa yang dibuat oleh H.Ajid kepada Sarmali Suteja (*vide* Bukti T-1-13) yang digunakan sebagai dasar pengalihan dan rangkaian perbuatan yang bersifat perdata sudah seharusnya dikenakan meterai, apalagi surat kuasa tersebut bahkan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat II) untuk menimbulkan suatu produk hukum kepemilikan secara perdata yaitu Sertifikat atas nama Tergugat.

Bahwa seluruh bukti ini juga tidak dilihat dan dinilai oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama sebagai bahan pertimbangan dan bahkan seluruh keterangan saksi dari Penggugat tidak dipertimbangkan seluruhnya sehingga membuat pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang menjadi sangat keliru.

4. Bahwa perlu Pembanding/dahulu Penggugat juga informasikan bahwa Pembanding/dahulu Penggugat juga telah mengajukan gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register perkara Nomor 33/G/2021/PTUN-SRG yang mana amar putusan perkara ini menyatakan gugatan Pembanding/dahulu Penggugat tidak diterima karena adanya eksepsi kewenangan absolut sehingga materil perkara ini tidak diperiksa oleh Majelis Hakim pada PTUN Serang yang memeriksa dan memutus perkara tersebut, namun di dalam



proses perkara tersebut, jelas terdapat bukti-bukti surat yang tidak dapat disangkal dan dibantah oleh Terbanding I/dahulu Tergugat I dan juga Terbanding II/dahulu Tergugat II terkait dengan dokumen-dokumen kepemilikan milik Terbanding I/dahulu Tergugat I yaitu Girik yang menjadi dasar penerbitan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 82/Dadap milik Terbanding I/dahulu Tergugat I.

5. Dalam proses perkara di PTUN Serang, Lurah Kelurahan Dadap mengeluarkan surat dengan Nomor 576/886-Kel.Ddp/IX/2021 tertanggal 03 September 2021 yang menjelaskan bahwa Girik C.542 Persil D.25, C.1012 Persil D.25 dan Girik C.12 Persil 23 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 73/Dadap dan Sertifikat Hak Milik No. 82/Dadap yang keduanya atas nama Terbanding I/dahulu Tergugat I tidak terdaftar dan tidak ditemukan dalam buku C Kelurahan Dadap. Bukti ini menguatkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Dadap dengan Nomor 475/85 Ket/Kel.Ddp/I/2021 tertanggal 12 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Dadap (*vide* bukti P-12).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Pembanding semula Penggugat memohon agar Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 459/Pdt.G / 2020/PN.TNG tertanggal 26 April 2021.

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas tanah-tanah milik Tergugat I sebagaimana ternyata dalam "Hak Milik Nomor 00082/Dadap, atas nama Tergugat I, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah hak sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 05674/Dadap (Ex Sertifikat Hak Milik No. 06163/Dadap) yang terbit pada tanggal 24 Agustus



2018 dan berakhirnya hak pada tanggal 7 Desember 2048, Surat Ukur tanggal 7 Maret 2016 No. 271/Dadap/2016 yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dengan luas 6.568 M2 dan NIB 28.04.18.04.07903;

5. Menyatakan Tergugat I dalam mengajukan permohonan hak sehingga Tergugat II yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00082/Dadap adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. menghukum Tergugat I memberikan ganti kerugian kepada Penggugat baik material maupun immaterial sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah),-
7. Menyatakan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat II berupa Hak Milik Nomor 00082/Dadap, atas nama Tergugat I, terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, tersebut tidak mempunyai akibat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai tanda bukti hak;
8. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori tanggal 26 November 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 459/Pdt.G / 2020/PN.Tng tanggal 26 April 2021 sesduaio dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding oleh Pembanding/dahulu Penggugat tanggal 7 Mei 2021 sesuai dengan pemberitahuan pernyataan banding yang Terbanding I/dahulu Tergugat I terima tanggal 18 Agustus 2021;
2. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat telah menanda tangani Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas dari Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Oktober 2021 yang pada pokoknya dalam surat tersebut bahwa berkas pemeriksaan telah selesai diminutasi, dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 hari diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas berkara sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, akan tetapi Memori Banding yang dibuat Pembanding/dahulu Penggugat

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bertanggal 20 Oktober 2020 dan diketahui dari SIPP Pengadilan Negeri Tangerang tercatat adalah tanggal 3 November 2021;

Terbanding I/dahulu Tergugat I mencurigai ada yang tidak sesuai dengan prosedur hukum terhadap penyerahan dan penerimaan yang dilakukan oleh Pembanding/dahulu Penggugat dan Pihak Penerima Memori Banding, lebih lanjut bahwa Pembanding/dahulu Penggugat tidak serius dalam upayanya melakukan upaya hukum serta tidak menghormati baik Pengadilan Negeri Tangerang maupun Pengadilan Tinggi Banten terbukti dengan Pembanding/dahulu Penggugat menyatakan Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 7 Mei 2021 akan tertapi baru menyerahkan Memori banding pada tanggal 3 November 2021 (sekitar 6 bulan); Atas hal tersebut Terbanding I/dahulu Tergugat I memohon kepada majelis yang memeriksa perkara *aquo* untuk tidak mempertimbangkan Memori Banding dalam memutuskan perkara *aquo* atau setidaknya tidaknya dapat memberikan keputusan yang seadil-adilnya;

3. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat menolak dengan tegas uraian Pembanding/dahulu Penggugat dalam Memori Banding kecuali yang dengan tegas Pembanding/dahulu Penggugat I akui kebenarannya;

Bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I tetap pada dalil-dalil baik dalam Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding I/dahulu Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I/dahulu Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding berikut Memori Banding dari Pembanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Putusan Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Tng. tanggal 26 April 2021;
4. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya *aquo* menurut hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II, mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II/semula Tergugat II dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan oleh Nyoman Ngurah

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahayadnya, selaku Pembanding/semula Penggugat, yang Memori Bandingnya telah diajukan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 20 Oktober 2021, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Perkara Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 26 April 2021, yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI: ...

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.920.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 April 2021 Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Tng sudah tepat dan benar penerapan hukumnya, sehingga tidak ada alasan untuk di ajukan upaya banding, dan karenanya permohonan Pembanding/semula Penggugat sudah sepantasnya ditolak;
3. Bahwa Terbanding II/semula Tergugat II sependapat dengan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang, yaitu:
- “Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka telah ternyata bahwa tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 05674/Dadap, surat Ukur Nomor 27112016, seluas 1.956 m2 berada di atas sertifikat Hak Milik Nomor 0073/Dadap, Gambar Situasi Nomor 2134/1990 dan seluas 413 m2 berada di atas sertifikat hak milik Nomor 00082/Dadap, Gambar Situasi Nomor 9506/1991 sehingga berdasarkan Ketentuan pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap tercatat atas nama Nyoman Ngurah Mahayadnya dapat dibatalkan karena tumpang tindih sebagian dengan bidang Hak Milik Nomor 73/Dadap seluas 1.956 m2 dan bidang tanah Hak Milik 82/Dadap seluas 413 m2 masing-masing tercatat atas nama MASTO SUKARDI”;
- “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 6136/Dadap tanggal 24 Agustus 2018 yang telah diubah haknya menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5674/Dadap tercatat atas

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nyoman Ngurah Mahayadnya atas permintaan Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga menurut hemat Majelis Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak.”

(*vide*. Halaman 42 Salinan Putusan Perkara 459/Pdt.G/2020/PN.Tng)

4. Bahwa untuk menghindari pengulangan pertimbangan hukum, menurut Terbanding II/semula Tergugat II pertimbangan-pertimbangan tersebut dapat diambil alih menjadi pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Banten;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Terbanding II semula Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 April 2021 Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Tng;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) Nomor : 459/Pdt.G/2020/PN.Tng, Yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2021, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2021 kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Oktober 2021 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa 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 Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 April 2021 Nomor: 459/Pdt.G / 2020/PN.Tng, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama yang Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya,

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat bahwa tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan fakta yang diperoleh di persidangan SHGB Nomor 05674/DADAP berada di atas tanah SHM Nomor 00082/Dadap yaitu SHM atas nama Tergugat I, sehingga Pemblokiran yang dimohonkan oleh Tergugat I dan kemudian dilakukan Pemblokiran oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena Pemblokiran SHGB Nomor 5674/Dadap bukan termasuk perbuatan melawan hukum, maka petitum Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa, oleh karenanya pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri untuk mengadili perkara *aquo* dalam tingkat banding, oleh karenanya perkara Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Tng harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam *amar* putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang RI Nomor 20 tahun 1947, Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI 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 lainnya yang bersangkutan;

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 257/PDT/2021/PT.BTN

Disclaimer

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



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 459/Pdt.G / 2020/PN Tng, tanggal 26 April 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Senin, tanggal 3 Januari 2022 oleh kami Victor Selamat Zagoto, S.H., M.Hum, selaku Hakim Ketua dengan Solahuddin, S.H., M.H. dan Imanuel Sembiring, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 257 /PDT/2021/PT BTN., tanggal 27 Desember 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 11 Januari 2022** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Yanto Budiyanto, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Solahuddin, S.H., M.H.

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

Imanuel Sembiring, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yanto Budiyanto, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-



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

3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
Jumlah Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)