



**PUTUSAN**  
**Nomor: 173/PDT/2021/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ferri Casman**, bertempat tinggal di Bengkel Karya motor Sport Jl. Pd. Cabe Raya No.45, Pd. Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizki Muhamad Ramdani, S.H., dkk beralamat di Jl. Teratai XI Blok L1 No. 1 Tanjung Barat Indah Jagakarsa Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Tergugat** ;

Dan

1. **Sri Rejeki**,
2. **Slamet Wiyono**,
3. **Supadmi**,
4. **Marjoko**,

Masing-masing beralamat di Cipulir Rt. 12/Rw.001 Jl. Penghulu Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;

5. **Supriyono**,
6. **Wahyu Prasetyo Nugroho**,

Masing-masing beralamat di Pondok Cabe Ilir Rt.03/Rw.04 Jl. Trubus Dalam Kec. Pamulang Tangerang ;

7. **Muhammad Yusuf Yavana**,
8. **Sari Budiarti**,

Masing-masing beralamat di Wisma Mas Blok A-3/29 Rt.04/Rw.06 Cinangka Kec. Sawangan Depok ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarida Sondang P. Siagian, S.H., M.H., dkk beralamat di Ruko Bintaro 9 Walk, Blok G No. 15 Bintaro Sektor 9, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Para Penggugat Intervensi**

**Lawan**

Halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



**Halimah**, berkedudukan di Jalan Cirendeu Raya, nomor 25, RT. 02, RW. 05, Pisangan, Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hilman Fidyansyah, S.H., Wahid Pujiyanto Fani, S.H., dan Anton Nursaleh Siregar, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum Hilman Winoto & Partners, beralamat kantor di Jalan Mokmer Raya, Blok H, nomor 7, Kemayoran, Jakarta Pusat, DKI Jakarta - 10610 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Juli 2019, selanjutnya disebut **Terbanding** semula sebagai **Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten No.173/PDT/2021/PTBTN Tanggal 2 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten No.173/PDT/PTBTN tanggal 2 September 2021; tentang Penetapan hari sidang; Berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2019 yang didaftarkan dalam Register Nomor 988/Pdt.G/2019/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** merupakan pemilik yang sah atas **sebidang tanah seluas 430 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh meter persegi)**, yang terletak di Jalan Raya Pondok Cabe, RT. 01, RW. 04, Kel. Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Kab. Tangerang, Prov. Banten (selanjutnya disebut "**Tanah Objek Sengketa**").
2. Bahwa **Penggugat** mendapatkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa melalui jual beli yang diadakan secara sah menurut hukum pada tahun 2006, sebagaimana yang dituangkan dalam **Akta Jual Beli nomor 77/2006 tanggal 19 Juli 2006** dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang (Bukti P-1).
3. Bahwa hak kepemilikan **Penggugat** atas tanah objek sengketa telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagaimana yang

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt./2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterangkan dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Bukti P-2).**

4. Bahwa, sebagaimana yang diterangkan dalam **Surat Ukur nomor 36/Pondok Cabe Ilir/2008**, yang diterbitkan secara sah menurut hukum oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Bukti P-3), tanah objek sengketa memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - a. Batas sebelah utara : Tanah milik Farid.
  - b. Batas sebelah timur : Tanah milik Apin dan Tanah milik Dadang.
  - c. Batas sebelah selatan : Tanah milik Sugiman.
  - d. Batas sebelah barat : Jalan Raya Pondok Cabe.
5. Bahwa, pada saat pelaksanaan peralihan hak kepemilikan tanah objek sengketa dari penjual kepada **Penggugat** pada tahun 2006, tanah objek sengketa sedang ditempati dan dipakai oleh **Tergugat**.  
Menurut keterangan yang disampaikan penjual dan Tergugat kepada Penggugat, Tergugat merupakan pihak yang hanya menumpang untuk melakukan usaha bengkel.
6. Bahwa **Penggugat** telah meminta kepada Penjual untuk memerintahkan Tergugat yang sedang menempati dan memakai tanah objek sengketa untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
7. Bahwa, berdasarkan permintaan dari penjual kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah objek sengketa, **Tergugat telah menyatakan secara tegas dan dalam keadaan sadar bahwa ia akan meninggalkan tanah objek sengketa paling lambat pada 30 April 2007** sebagaimana yang diterangkan dalam **Surat Pernyataan, tertanggal 1 April 2007**, yang dibuat dan ditandatangani oleh Ferri Casman / Tergugat (Bukti P-4).
8. Bahwa, sejak 30 April 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan, **Tergugat masih menempati, menguasai dan memakai tanah objek sengketa secara terus menerus**. Padahal, sejak pelaksanaan peralihan hak kepemilikan tanah objek sengketa dari penjual kepada Penggugat, Penggugat telah tidak lagi memberikan izin atau hak kepada Tergugat untuk menempati dan memakai tanah objek sengketa.
9. Bahwa **Penggugat** telah berulang kali menegur dan memperingatkan Tergugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa. Namun, Tergugat selalu mengabaikan teguran dan peringatan dari Penggugat.

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 173/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, sehubungan dengan **Penggugat** selaku pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa tidak pernah memberikan izin atau hak kepada Tergugat untuk menempati dan memakai tanah objek sengketa, maka perbuatan Tergugat menempati dan memakai tanah objek sengketa merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.
11. Bahwa **Perbuatan Melawan Hukum** yang telah dilakukan oleh Tergugat dan sebagaimana yang telah diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian bagi Peggugat.
12. Bahwa **kerugian Peggugat** yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a. **Peggugat** sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa telah tidak dapat menempati, memakai, memanfaatkan, menikmati dan mendapatkan keuntungan dari tanah objek sengketa.
  - b. **Peggugat** telah kehilangan kesempatan untuk mendapat keuntungan dari pemanfaatan dan pengusahaan tanah objek sengketa.  
Keuntungan yang dapat diperoleh dari pemanfaatan dan pengusahaan tanah objek sengketa paling sedikit senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta) per tahun. Dengan demikian, keuntungan yang seharusnya diperoleh Peggugat sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan sejumlah Rp 1.040.000.000,- (satu milyar empat puluh juta rupiah).
  - c. **Peggugat** telah mengeluarkan biaya atau ongkos untuk pengurusan upaya-upaya pengambilan kembali tanah objek sengketa dari Tergugat senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
13. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1365 KUHPer**,  
*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
14. Bahwa, sehubungan dengan **kerugian Peggugat** timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat dan dengan merujuk pada ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam **Pasal 1365 KUHPer**, maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian Peggugat



yang berjumlah Rp 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

15. Bahwa, sehubungan dengan **Tergugat menempati dan memakai tanah objek sengketa secara tanpa hak dan dengan cara-cara yang melawan hukum**, maka Tergugat harus dihukum untuk meninggalkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik atau pihak yang paling berhak, dalam keadaan baik, secara sukarela dan tanpa syarat apapun, seketika setelah terdapat putusan dalam perkara ini.
16. Bahwa **Tergugat** telah menunjukkan adanya itikad tidak baik berupa tetap menempati dan menguasai tanah objek sengketa secara terus menerus dan tidak akan meninggalkan dan mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun, sekalipun telah diperingatkan berulang kali. Oleh karena itu, **Tergugat perlu dibebani kewajiban dengan uang paksa atas keterlambatan meninggalkan dan mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat.**

Uang paksa tersebut sangat patut dan layak ditetapkan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan meninggalkan tanah objek sengketa terhitung sejak adanya putusan dalam perkara ini hingga Tergugat telah menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Penggugat.

17. Bahwa **Penggugat** mengajukan gugatan dalam perkara ini berdasarkan dan didukung dengan bukti tertulis yang berupa akta otentik dan saksi-saksi yang benar.

Oleh karena itu, dengan merujuk pada **Pasal 180 ayat (1) HIR**, menurut hemat kami telah terdapat alasan dan dasar hukum yang cukup untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dan secara serta merta meskipun terdapat upaya lanjutan, baik banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;

Berdasarkan seluruh alasan dan dasar hukum sebagaimana yang telah kami uraikan diatas, **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan **Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 430 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh meter persegi)**, yang terletak di Jalan Raya Pondok Cabe, RT. 01, RW. 04, Kel. Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Kab. Tangerang, Prov. Banten, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Tanah milik Farid
  - Sebelah timur : Tanah milik Apin dan Tanah milik Dadang
  - Sebelah selatan : Tanah milik Sugiman
  - Sebelah barat : Jalan Raya Pondok Cabe
3. Menyatakan **Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, dan Surat Ukur nomor 36/Pondok Cabe Ilir/2008**, yang masing-masing diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan **Akta Jual Beli, nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006** dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan **Tergugat bersalah atas perbuatan melawan hukum** yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, berupa menempati dan memakai secara tanpa hak sebidang tanah seluas **430 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh meter persegi)**, yang terletak di Jalan Raya Pondok Cabe, RT. 01, RW. 04, Kel. Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Kab. Tangerang, Prov. Banten, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Tanah milik Farid
  - Sebelah timur : Tanah milik Apin dan Tanah milik Dadang
  - Sebelah selatan : Tanah milik Sugiman
  - Sebelah barat : Jalan Raya Pondok Cabe.
6. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian Penggugat senilai Rp 1.540.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan tanpa syarat apapun.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan seluruh subjek hukum yang menempati tanah objek sengketa secara **tanpa hak dan melawan hukum** untuk meninggalkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan baik, secara sukarela dan tanpa syarat apapun, seketika setelah terdapat putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan pengosongan dan pengembalian tanah objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lanjutan, baik berupa perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*).
10. Menghukum **Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat Intervensi dengan surat gugatan intervensinya tertanggal 13 Maret 2020, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah Ahli Waris dari DS. GIMAN (Aim), sebagaimana surat pernyataan waris yang diketahui oleh lurah dan Camat Kebayoran Lama, dan pemilik sah sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M2 yang dahulu terletak di Jalan Pondok Cabe Raya dahulu RT.001/RW04 dan sekarang Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Yang tercatat dalam Girik C, No. 28 Persil No. 3 yang dibeli orang tua Para Penggugat Intervensi dari sdr. LIMUN BIN KAIRIN (Aim).
2. Bahwa adapun harga jual beli tanah dimaksud pada tahun 1984 adalah sebesar RP. 4.000.000.- (empat juta rupiah), yang selanjutnya dibuatlah Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 20 Maret 1984 antara DS GIMAN (antara orang tua Para Penggugat sebagai Pembeli dan LIMUN bin KAIRIN sebagai Penjual) yang diketahui oleh Kepala Desa Pondok Cabe Ilir, dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik LIMUN
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Pondok Cabe
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik LIMUN BIN KAIRIN
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik DS. GIMAN
3. Bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati, adapun biaya pengurusan surat-surat ditanggung atau dipikul Bersama oleh para pihak, Sedangkan pengerjaan pengurusan surat-surat sampai menjadi Girik, dikerjakan oleh Penjual (LIMUN BIN KAIRIN), sehingga setelah surat perjanjian jual beli ditandatangani masing-masing pihak berikut saksi-saksi dan selanjutnya dilakukan pembayaran secara tunai, adapun surat-surat asli perjanjian jual beli tanah dibawa langsung oleh Limun Bin Kairin, Sedangkan DS. GIMAN hanya mendapat foto copynya saja.

Halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah DS. GIMAN (orang tua Para Penggugat Intervensi) membeli tanah tersebut pada tahun 1984, selanjutnya pada tahun 1985 oleh DS.GIMAN membangun rumah semi permanen berikut pagar dan selanjutnya dihuni/ditempati oleh DS. GIMAN dan keluarga (Para Penggugat Intervensi), yang kemudian sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang 2020 disewa oleh Tergugat I Intervensi.
5. Bahwa pada bulan Januari 1985, dengan maksud akan membayar pajak dan menanyakan tentang pengurusan surat akta jual beli kepada LIMUN bin KAIRIN, maka DS. GIMAN menemui LIMUN BIN KAIRIN dirumahnya yang tidak jauh dari rumah DS. GIMAN , dan selanjutnya menanyakan apakah pengurusan surat-surat sudah selesai, namun LIMUN BIN KAIRIN menjawab bahwa surat-surat dimaksud masih dalam proses pengurusan.
6. Bahwa ternyata bulan lepas bulan, tahun lepas tahun pemecahan Girik dan akta jual beli tanah tersebut belum juga selesai dibuat oleh LIMUN BIN KAIRIN.
7. Bahwa singkat cerita tanah yang dibeli oleh DS, GIMAN dari LIMUN BIN KAIRIN pada tahun 1984 seluas kurang lebih 400 M2, yang terletak di Desa Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang dijual kembali oleh LIMUN BIN KAIRIN kepada IR ABDULLAH FADHIL tahun 1997 dengan Akta jual beli Camat Pamulang No. 1198/Kec.Pamulang/1997, tertanggal 16 Agustus 1997, seluas 800 M2 termasuk tanah yang di beli DS GIMAN tahun 1984 seluas kurang lebih 400 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Tanah Milik
  - Timur : Tanah Milik Sahad
  - Selatan : Tanah milik Victor Saragih
  - Barat : Jalan Raya,
8. Bahwa pada saat tanah tersebut diperjual belikan kembali tahun 1997 oleh LIMUN Bin KAIRIN kepada IR ABDULLAH FADHIL, lokasi tanah perkara tersebut sedang dalam keadaan disewa oleh FERRY CASMAN (Tergugat II Intervensi) dijadikan bengkel mobil sampai dengan saat ini, demikian juga pada tahun 2006 saat Tergugat I Intervensi membeli tanah perkara dari IR ABDULLAH FADHIL tanah objek perkara tersebut masih tetap dalam posisi disewa oleh (FERRY CASMAN) ic Tergugat II Intervensi.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas terlihat bahwa Tergugat I Intervensi bukan pembeli yang beritikad baik, sebab nyata-nyata diatas tanah tersebut berdiri bangunan berupa bengkel mobil yang dihuni oleh Tergugat II Intervensi sejak tahun 1992, akan tetapi Tergugat I Intervensi

Halaman 8 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah menanyakan terkait keberadaan Tergugat II Intervensi diatas tanah perkara tersebut, sehingga patut diduga ada unsur sengaja dari Tergugat I Intervensi untuk membeli tanah perkara dalam keadaan masalah, tanpa harus di Cek terlebih dahulu, ditambah lagi jarak antara tempat usaha Tergugat I Intervensi dengan objek perkara cukup dekat, dan Tergugat I Intervensi sejak tahun 1990 sudah mengenal baik Tergugat II Intervensi pernah berhadap - hadapan tempat usaha di Jl Cabe, Pondok Cabe dan Tergugat II Intervensi sering membeli barang - barang material di toko Tergugat II Intervensi.

10. Bahwa begitu juga dengan batas-batasnya, pada akta jual beli no. 1198/kec.Pamulang/1997 terdapat kejanggalan-kejanggalan tertulis sebelah selatan tanah milik Victor R. Saragih, yang benar adalah tanah milik DS. GIMAN sebab sejak dahulu telah berdiri berupa Rumah tinggal milik DS GIMAN, yang sampai saat ini masih dihuni oleh ahli waris DS. GIMAN (Para Penggugat Intervensi) yang posisinya sebelah Selatan bengkel mobil Sdr. FERRY CASMAN icTergugat I Intervensi.
11. Bahwa atas dasar permasalahan tersebut, akhirnya ahli waris DS GIMAN (dalam hal ini Penggugat Intervensi) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Juli 2008 antar SRI REZEKI CS melawan CAMAT KECAMATAN PAMULANG yang terdaftar dalam register perkara No. 237/PDT.G/2008/PN.TNG yang telah diputus dan amarnya amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Mir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.

Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.

Halaman 9 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.

Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
- Menolak gugatan penggugat dan selebihnya
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah)

12. Bahwa atas dasar Putusan tersebut diatas dimohonkan Banding ke

Pengadilan Tinggi dengan Perkara No. 06/PDT/2010/PT.BTN yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 15 Juni 2009 Nomor : 237/PDT.G/2008/PN/TNG yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga amar putusan selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Pembanding Semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

**DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan para terbanding semula Para Penggugat untuk sebagian
- Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1984 antara Limun (orang tua pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dengan DS GIMAN (orang tua para Terbanding semula para pengguga ) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum
- Menyatakan para Terbanding semula para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di Cabe Raya Rt. 003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang, dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin

Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMAN

Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe

Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli

Halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

- Menolak gugatan para Terbanding semula para Penggugat untuk Selebihnya
- Menghukum para pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah)

13. Bahwa atas Putusan Banding tersebut Para Pembanding mengajukan Kasasi, yang tercatat dalam register perkara No. 2633 K/Pdt/2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. ROSMINI BINTI LIMUN, 2. ROSIAH BINTI LIMUN, keduanya adalah ahli waris LIMUN BIN KAIRIN, 3. IR. BDULLAH FADHIL tersebut
- Menghukum para pemohon Kasasi/ Tergugat III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)

14. Bahwa dalam pertimbangan Majelis hakim dalam perkara 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, **halaman 22 poin 4 dan 5 yang berbunyi:**

"dikutip"

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 antara Tergugat V selaku Penjual dengan NY HALIMAH selaku Pembeli seluas 432 M2 disebut Bukti T - 4.

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 2386 **yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 36/Pondok Cabe Mir /2008 atas nama NY. HALIMAH disebut Bukti T - 5.**

15. Bahwa pada halaman 37 putusan perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG. paragraf ke-4 dalam pertimbangan yang berbunyi sebagai berikut:

"dikutip"

"Menimbang Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka penerbitan Akta Jual Beli No. 1198/Kec. Pamulang/1997 tanggal 16 Agustus 1997 dan Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. HALIMAH sesuai Surat ukur No. 361/Pondok Cabe Ilir/2008, adalah tidak beralasan atas data yuridis dan data fisik dan tidak sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1997 yaitu untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti tertulis mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah baik tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan

Halaman 11 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



saksi dan keterangan yang bersangkutan yang ditujukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya / pihak lain yang berkepentingan kepada panitia Ajudikasi (Pasal 59) oleh karena itu dengan diterbitkannya Sertipikat tanda bukti hak milik atas dasar peralihan hak karena jual beli yang dilakukan sebelumnya adalah tidak memenuhi prosedur sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.

16. Bahwa jika memperhatikan posita point angka 12 tersebut diatas terlihat dengan jelas bahwa Tergugat I Intervensi dengan sadar dan sengaja telah menyerahkan asli sertipikat hak milik No. 0386 an. HALIMAH (TERGUGAT I INTERVENSI) bersama asli Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 kepada IR ABDULLAH FADHIL untuk dijadikan bukti dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, antara SRI REJEKI dkk melawan IR ABDULLAH FADHIL dkk, akan tetapi saat ini Tergugat I Intervensi mengajukan gugatan aquo tanpa mengikut sertakan Para Penggugat, nyata - nyata Penggugat dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG tau bahwa Para Penggugatlah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang menjadi objek dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG jo 237/Pdt.G/2008/PN.Tng yang sejak tahun 1984 sampai saat ini masih menguasai tanah terperkara.

17. Bahwa jika memperhatikan point angka 13 **halaman 37** putusan perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG tentang pertimbangan majelis hakim tersebut diatas ditambah lagi putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo. 06/PDT/2010/PT.BTN Jo. No. 2633 K/Pdt/2010 diketahui Penggugat memperoleh hak dari surat yang cacat hukum dan sudah dibatalkan oleh Pengadilan, maka jelas segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli No. 1198/Kec, Pamulang/1997 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk didalamnya AJB No. 77/2006 dan sertipikat hak milik No. 02386 yang terbit tanggal 15 Juli 2008, an Halimah ic Penggugat dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG adalah cacat hukum, suatu perbuatan yang cacat hukum akan menimbulkan / mengakibatkan perbuatan hukum lainnya/selanjutnya menjadi cacat hukum pula / tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.

18. Bahwa mengingat dalil Gugatan Penggugat dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG sebagaimana disebutkan pada point angka 2, 3 dan 4 Posita Gugatan Penggugat, yang Penggugat gunakan sebagai alas hak Penggugat untuk mengajukan Gugatan a quo adalah cacat hukum, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.

*Halaman 12 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt./2021/PT BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

237/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo. 06/PDT/2010/PT.BTN Jo. No. 2633 K/Pdt/2010 yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde ) yang amarnya berbunyi antara lain :

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, alas hak yang menjadi dasar diajukan oleh Tergugat I Intervensi / Penggugat dalam perkara 988/Pdt.G/2019/PN.TNG untuk mengajukan Gugatan perkara No.988/Pdt.G/2019/PN.TNG ini adalah sudah merupakan alas hak yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa ditambah lagi pada saat perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TN di Pengadilan Negeri Tangerang, Tergugat I Intervensi jelas mengetahui tentang duduk permasalahan terkait perkara dimaksud, hal tersebut dapat dilihat dari hadirnya Tergugat Intervensi pada saat pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim di lokasi, saat itu Tergugat I intervensi datang dengan membawa dan memperlihatkan sertifikat hak milik No. 02386, artinya Tergugat I Intervensi sudah mengetahui tentang duduk permasalahan tersebut, dengan tidak di ikut sertakannya Para Penggugat Intervensi dalam perkara 988/Pdt.G/2019/PN.TNG, terlihat dengan jelas ada unsur kesengajaan dari Tergugat I Intervensi untuk membuat kabur permasalahan a quo, dan dengan menggunakan alas hak yang sudah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi maka jelas perbuatan Tergugat I Intervensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum / bertentangan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka adalah patut dan beralasan hukum jika Gugatan Tergugat I Intervensi dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG untuk dinyatakan ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pemohon Intervensi memohon agar kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat /Tergugat I Intervensi dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG untuk dan seluruhnya.
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Intervensi untuk dan seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat I Intervensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M<sup>2</sup> yang terletak di Pondok Cabe Mir Kecamatan Pamulang.
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertipikat Hak Milik No. 02386

Halaman 13 dari 65 Putusan Nomor 173/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)





atas nama Ny. HALIMAH (Tergugat I Intervensi) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.

6. Menyatakan siapapun yang memperoleh hal dari Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

**SUBSIDAIR :**

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

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

**DALAM POKOK PERKARA**

**A. DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**

Bahwa Penggugat mendalilkan pada point angka 1 gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas objek sengketa melalui jual beli tahun 2006, sebagaimana Akta Jual Beli No. 77/2006 tertanggal 19 July 2006, namun Penggugat tidak menyebutkan dari siapa Penggugat memperoleh tanah terperkara.

Bahwa pada point 5 gugatan Penggugat mengatakan, pada saat pelaksanaan peralihan hak kepemilikan tanah objek sengketa dari penjual kepada Penggugat pada tahun 2006, tanah objek sengketa sedang ditempati oleh Tergugat.

Bahwa menurut keterangan yang disampaikan Penjual kepada Penggugat, Tergugat merupakan pihak yang hanya menempati untuk melakukan usaha bengkel.

Namun Penggugat tidak menjelaskan dari siapa Tergugat mendapatkan ijin menempati, apakah dari Penjual atau dari ahli waris DS Giman?

Bahwa pada point 6 posita gugatan Penggugat mengatakan bahwa Penggugat telah meminta kepada Penjual untuk memerintahkan Tergugat yang sedang menempati dan memakai tanah objek sengketa untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.

Bahwa pada point angka 7 posita gugatan Penggugat, bahwa berdasarkan permintaan dari Penjual kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah objek sengketa, Tergugat telah menyatakan secara tegas dan dalam keadaan sadar ia akan meninggalkan tanah objek sengketa paling lambat 30 April 2007,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang diterangkan dalam Surat Pernyataan, tertanggal 1 April 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Ferri Casman (Tergugat).

Sedangkan keberadaan Tergugat diatas tanah tersebut adalah sebagai Penyewa sejak tahun 1992 dari Alm Giman dan sekarang dilanjutkan dengan ahli warisnya dan Tergugat tidak mengenal penjual yang dimaksud Penggugat, apalagi didalilkan Penggugat bahwa Tergugat pernah membuat surat pernyataan sebagaimana point angka 7 posita gugatan Penggugat hal tersebut adalah tidak benar.

Bahwa Penjual yang dimaksud Penggugat adalah IR ABDULLAH FADHIL yang berkedudukan sebagai Tergugat V dalam perkara No. 237/PDT.G/2008/PN.TNG, yang mana sumber kepemilikan Penggugat adalah berasal dari Akta Jual Beli No 1198/Kec Pamulang/1997, atas nama IR. ABDULLAH FADHIL, sedangkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG telah menyatakan Akta Jual Beli No 1198/Kec Pamulang/1997 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa untuk menjadi terangnya perkara aquo, MUTLAK keberadaan Penjual (IR ABDULLAH FADHIL) dan yang Menyewakan (dalam hal ini ahli waris DS Giman) diikut sertakan sebagai Pihak dalam perkara ini, dengan tidak diikut sertakan Penjual dan yang Menyewakan dalam perkara ini maka jelas gugatan Penggugat menjadi KURANG PIHAK.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat dan hal - hal yang telah uraikan dalam eksepsi mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.

### PENGUGAT BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point angka 6 dan 7 posita gugatan Penggugat, sebab tidak pernah si Penjual yang dimaksud Penggugat meminta Tergugat untuk keluar dari tanah yang ditempati oleh Tergugat, sebab sejak tahun 1992 Tergugat sudah menyewa tanah dari Aim DS. GIMAN sampai dengan sekarang ini kepada ahli warisnya, dan adalah tidak benar juga Tergugat pernah membuat surat pernyataan tertanggal 1 April 2007 yang intinya Tergugat bersedia meninggalkan tempat objek sengketa paling lambat pada 30 April 2007, dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang demikian sudah selayaknya

Halaman 15 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



ditolak.

3. Bahwa jika benar Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik tentunya, sebelum membeli tanah terperkara Penggugat sudah seharusnya bertanya kepada Tergugat atas dasar apa Tergugat berada diatas tanah tersebut, mengingat keberadaan Tergugat diatas tanah terperkara sudah sejak tahun 1992 dan sampai dengan sekarang, terlebih lagi jarak antara rumah Penggugat dengan bengkel Tergugat jaraknya hanya kurang lebih 500 M dan Penggugat tau persis kalau Tergugat sudah lama berusaha bengkel diatas tanah tersebut, sebagaimana point angka 5 posita gugatan Penggugat..
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point angka 9, yang mengatakan bahwa Penggugat telah berulang kali menegur dan memperingatkan Tergugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa, sebab sepengetahuan Tergugat tidak pernah Penggugat datang ke bengkel Tergugat meminta agar Tergugat meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa.
5. Bahwa sepengetahuan Tergugat pada tahun 2008 ahli waris atas tanah objek terpekara dalam hal ini ahli waris DS. Giman, pernah berperkara DIPENGADILAN antara Ahli Waris D,S Giman Melawan Camat Pamulang sebagai Tergugat I, Lurah Kelurahan Pondok Cabe Ilir sebagai Tergugat II, Ahli Waris Limun Bin Kairin sebagai Tergugat III dan IV dan IR ABDULLAH FADHIL sebagai Tergugat V, yang terdaftar dalam register perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, terkait dengan tanah yang disewa oleh Tergugat. Dan pada saat itu Tergugat hadir sebagai saksi sebagaimana halaman 25 putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 237/PDT.G/2008/PN.TNG.
6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara aquo pada point angka 5 yang berbunyi bahwa pada saat pelaksanaan peralihan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa dari Penjual... dst, Penjual yang dimaksud Penggugat dalam gugatan aquo adalah Tergugat V dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG yaitu IR ABDULLAH FADHIL.
7. Bahwa Penggugat membeli tanah terperkara seluas 430 M2 adalah berasal Tergugat V (Ir ABDULLAH FADHIL) dalam perkara 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, dalam perkara dimaksud Pengadilan telah memutuskan sampai tingkat Kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap.
8. Bahwa adapun amar putusan atas perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG

Halaman 16 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan penggugat dan selebihnya.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah ).

9. Bahwa atas putusan dimaksud Tergugat mengajukan Banding yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 15 Juni 2009 Nomor : 237/PDT.G/2008/PN/TNG yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga amar putusan selengkapya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Pembanding Semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

Halaman 17 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan para terbanding semula para penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1984 antara Limun (orang tua pbanding semula tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dengan DS GIMAN (orang tua para Terbanding semula para penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan para terbanding semula para penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di Cabe Raya Rt. 003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang, dengan Batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan para Terbanding semula para Penggugat untuk Selebihnya
- Menghukum para pbanding semula tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah)

10. Bahwa atas perkara Banding tersebut Para Pbanding mengajukan Kasasi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon , Kasasi : 1. ROSMINI BINTI LIMUN, 2. ROSIAH BINTILIMUN, keduanya adalah ahli waris LIMUN BIN KAIRIN, 3. IR. BDULLAH FADHIL tersebut.
- Menghukum para pemohon Kasasi/ Tergugat III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

11. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah terperkara seluas 430 M2 adalah berasal dari AJB No. 1198 seluas kurang lebih 800 M2, antara LIMUN Bin KAIRIN sebagai Penjual dan IR ABDULLAH FADHIL sebagai Pembeli, yang oleh Pengadilan sudah dibatalkan dan sudah berkekuatan hukum tetap, yang amarnya antara lain : Menyatakan Akta Jual Beli No.





1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

12. Bahwa jika memperhatikan amar putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, sedangkan Penggugat memperoleh hak dari surat yang sudah dibatalkan oleh Pengadilan tersebut diatas, maka jelas segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli No. 1198/Kec, Pamulang/1997 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk didalamnya AJB No. 77/2006 dan sertifikat hak milik No. 02386 yang terbit tanggal 15 Juli 2008, an Halimah ic Penggugat adalah cacat hukum, suatu perbuatan yang cacat akan menimbulkan perbuatan hukum lainnya menjadi cacat pula / tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Bahwa dengan demikian maka menjadi jelas, bahwa Penggugat didalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo adalah menggunakan sumber dari alas hak yang cacat yaitu Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
14. Bahwa Tergugat V dalam perkara No 237/Pdt,G/2018/PN.TNG yaitu IR ABDULLAH FADHIL, sebagaimana putusan hal 22 point angka 4 dan 5, dimana Tergugat V dalam hal ini IR ABDULLAH FAHDIL telah mengajukan bukti berupa Foto copy yang dilegalisir sesuai dengan aslinya berupa Akta Jual Beli No. 77/2006 antara Tergugat V sebagai Penjual dan Halimah ic Penggugat sebagai Pembeli. Dan Tergugat V dalam hal ini IR ABDULLAH FADHIL juga mengajukan bukti berupa fotocopy yang dilegalisir disesuaikan dengan aslinya berupa sertifikat hak milik 2386 an. Ny HALIMAH, yang diberi tanda masing - masing T- 4 dan T-5.
15. Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada hal. 37 yang berbunyi: Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka penerbitan Akta Jual Beli No. 1198/kec.Pamulang/1997 tanggal 16 Agustus 1997 dan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2386 atas nama Ny. HALIMAH sesuai Surat ukur No. 36/Pondok Cabe Ilir/2008, adalah beralaskan atas data yuridis dan data fisik dan tidak sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 yaitu untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah di kumpulkan alat-alat

Halaman 19 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



bukti mengenai Kepemilikan atau pengusahaan tanah baik bukti tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan keterangan yang bersangkutan yang ditujukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya / pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi (pasal 59) oleh karena itu dengan di terbitkannya Sertifikat tanda bukti hak milik atas dasar peralihan hak karena jual beli yang dilakukan sebelumnya adalah tidak memenuhi prosedur sesuai peraturan Perundang-undang yang berlaku

Maka, berdasarkan fakta - fakta hukum dan dalil - dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat diatas, Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat untuk dan seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk dan seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertipikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. Halimah adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum karena diperoleh dari surat yang cacat hukum, sehingga perbuatan hukum selanjutnya menjadi cacat hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hokum.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya(Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Repliknya tanggal 6 Mei 2020 dan Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal 10 Juni 2020.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Intervensi, Penggugat Asal dan Tergugat Asal memberikan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah seluruh dalil Penggugat Intervensi sebagaimana yang diuraikannya dalam Surat Gugatan Intervensi, kecuali terhadap dalil Penggugat Intervensi yang telah Tergugat I Intervensi akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 1 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang

Halaman 20 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah Ahli Waris dari DS. GIMAN (Alm), sebagaimana surat pernyataan waris yang diketahui oleh lurah dan Camat Kebayoran Lama, dan pemilik sah sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M2 yang dahulu terletak di Jalan Pondok Cabe Raya dahulu RT.001/RW04 dan sekarang Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Yang tercatat dalam Girik C, No. 28 Persil No. 3 yang dibeli orang tua Para Penggugat Intervensi dari sdr. LIMUN BIN KAIRIN (Alm) . " .

Pada pokoknya, dalil Penggugat Intervensi tersebut mengenai 3 hal, yaitu: (1) Penggugat Intervensi adalah ahli waris DS. Giman, (2) Orang tua Penggugat Intervensi membeli sebidang tanah dari Limun bin Kairin, dan (3) Penggugat Intervensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah.

Bahwa, dengan mengutip penjelasan dalam Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia yang terbitkan oleh PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, yang dimaksud dengan Waris sebagaimana dalam Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama :

"Waris adalah penentuan siapa yang menjadi ahliwaris , penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahliwaris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta Penetapan Pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahliwaris, penentuan bagian masing-masing ahliwaris. "

Dengan merujuk pada penjelasan Pasal 49 huruf b Undang- Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, akta autentik yang berisi keterangan tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris harus diterbitkan oleh Pengadilan Agama melalui suatu penetapan.

Adapun dalil Penggugat Intervensi mengenai Penggugat Intervensi merupakan Ahli Waris DS. Giman HANYA didukung dengan Surat Pernyataan Waris yang dibuat sendiri oleh Penggugat Intervensi dan sangat diragukan kebenarannya.

Bahwa Limun bin Kairin TIDAK pernah melepaskan hak atas tanah miliknya yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo kepada Orang tua Penggugat Intervensi, baik melalui jual beli, hibah, gadai, wakaf atau cara-cara pelepasan hak atas tanah lainnya yang sah menurut hukum.

Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



Selain itu, sebagaimana dalam dalilnya tersebut, Penggugat Intervensi sama sekali tidak menerangkan mengenai adanya alas hak atas tanah yang sah menurut hukum sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang dapat membuktikan bahwa Penggugat Intervensi mempunyai hak atas tanah. Adapun SURAT PERJANJIAN JUAL BELI BUKAN MERUPAKAN ALAS HAK ATAS TANAH YANG SAH MENURUT HUKUM sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, Penggugat Intervensi BUKAN PEMILIK dan TIDAK MEMPUNYAI HAK APAPUN atas sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), sebagaimana yang tercatat dalam Girik C, No. 28, Persil No. 3, terletak di Jalan Pondok Cabe Raya, RT. 001, RW. 004, kelurahan Pondok Cabe Ilir, kecamatan Pamulang, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Jalan Raya Pondok Cabe
- Sebelah Selatan : Tanah milik DS. Giman
- Sebelah Timur : Tanah milik Limun
- Sebelah Utara : Tanah milik Limun bin Kairin

Lagipula, objek sengketa dalam perkara aquo yang berupa sebidang tanah seluas 430 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Raya Pondok Cabe, RT. 01, RW. 04, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, kabupaten Tangerang, provinsi Banten, merupakan milik Tergugat I Intervensi/semula Penggugat, sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik, nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

Sebagaimana yang diuraikan diatas, jelas dalil Penggugat Intervensi mengenai (1) ahli waris DS. Giman tidak didukung dengan alat bukti yang sah menurut hukum, (2) Limun bin Kairin tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Orang tua Penggugat Intervensi dan (3) Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan mempunyai hak atas tanah

Dengan demikian, (1) Penggugat Intervensi bukan ahli waris DS. Giman, (2) Orang tua Penggugat Intervensi tidak pernah membeli sebidang tanah dari Limun bin Kairin, dan (3) Penggugat Intervensi tidak mempunyai hak atas tanah.

Oleh karena itu, dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 1 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapny telah kami kutip kembali diatas sangat patut dan berdasar hukum untuk ditolak dan

Halaman 22 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.



diabaikan seluruhnya.

3. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 2 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa adapun harga jual beli tanah dimaksud pada tahun 1984 adalah sebesar Rp 4.000.000.- (empat juta rupiah), yang selanjutnya dibuatlah Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 20 Maret 1984 antara DS GIMAN (antara orang tua Para Penggugat sebagai Pembeli dan LIMUN bin KAIRIN sebagai Penjual) yang diketahui oleh Kepala Desa Pondok Cabe Ilir, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik LIMUN.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Pondok Cabe.
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik LIMUN BIN KAIRIN.
- Sebelah selatan berbatasan dengan : Tanah milik DS GIMAN".

Pada pokoknya, dalil Penggugat Intervensi tersebut mengenai adanya pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 20 Maret 1984, oleh dan antara DS. Giman dengan Limun bin Kairin yang diketahui oleh Kepala Desa Pondok Cabe Ilir.

Bahwa antara DS. Giman dan Limun bin Kairin TIDAK pernah terjadi jual beli tanah yang sah menurut hukum dan dengan itikad baik.

Limun bin Kairin hanya mengadakan jual beli atas tanah miliknya yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dengan Ir. Abdullah Fadhil pada tahun 1997, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor 1198/Kec.Pamulang/1997, tanggal 16 Agustus 1997, dibuat dihadapan Drs. H. Engkus Kusnadi, selaku Camat Pamulang dalam kedudukan selaku PPAT Kecamatan Pamulang.

Jual beli tanah antara Limun bin Kairin dengan Ir. Abdullah Fadhil tersebut diadakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yaitu jual beli tanah tersebut diadakan Dengan Tata Cara/Prosedur Dan dokumen Yang Sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dengan harga yang masuk akal.

Dengan demikian, tidak mungkin sebelum tahun 1997 terdapat jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo antara Limun bin Kairin dengan DS. Giman ataupun pihak-pihak lain yang diadakan dengan itikad baik dan secara sah

Halaman 23 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.





menurut hukum.

Oleh karena itu, dalil Penggugat Intervensi mengenai adanya pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 20 Maret 1984, oleh dan antara DS Giman dengan Limun bin Kairin haruslah ditolak dan diabaikan.

4. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 3 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapanya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati, adapun biaya pengurusan surat-surat ditanggung atau dipikul Bersama oleh para pihak, Sedangkan pengerjaan pengurusan surat-surat sampai menjadi Girik, dikerjakan oleh Penjual (LIMUN BIN KAIRIN), sehingga setelah surat perjanjian jual beli ditandatangani masing-masing pihak berikut saksi-saksi dan selanjutnya dilakukan pembayaran secara tunai, adapun surat-surat asli perjanjian jual beli tanah dibawa langsung oleh Limun Bin Kairin, sedangkan DS. GIMAN hanya mendapat foto copynya saja."

Pada pokoknya, dalil Penggugat Intervensi tersebut mengenai (1) Penandatanganan surat perjanjian jual beli oleh Limun bin Kairin, (2) DS. Giman melakukan pembayaran kepada Limun bin Kairin, dan (3) DS. Giman hanya mendapat fotocopy dari surat-surat yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tersebut.

Bahwa Limun bin Kairin tidak pernah menandatangani surat perjanjian sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi dan tidak pernah menerima pembayaran apapun dari DS. Giman.

Dalam hal benar terdapat fotocopy surat perjanjian jual beli, tertanggal 20 Maret 1984, yang didalilkan telah ditandatangani oleh Limun bin Kairin, Tergugat I Intervensi menjadi mempunyai dugaan yang kuat bahwa telah terjadi tindak pidana pembuatan surat palsu dan/atau pemalsuan tanda tangan.

Bahwa Limun bin Kairin hanya mengadakan jual beli atas tanah miliknya yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dengan Ir. Abdullah Fadhil pada tahun 1997, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor 1198/Kec.Pamulang/1997, tanggal 16 Agustus 1997, dibuat dihadapan Drs. H. Engkus Kusnadi, selaku Camat Pamulang, dalam kedudukan selaku PPAT Kecamatan Pamulang.

Dengan demikian, tidak mungkin sebelum tahun 1997 Limun bin Kairin



menandatangani surat perjanjian jual beli, tertanggal 20 Maret 1984, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi.

Oleh karena itu, dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 3 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya telah kami kutip kembali diatas sangat patut dan berdasar hukum untuk ditolak dan diabaikan seluruhnya.

Bahwa, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1888 BW,

"kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanya dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan."

Hal ini sangat bersesuaian dengan Yurisprudensi dalam Putusan MARI nomor 701 K/Sip/1974 dan juga Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3609 K/Pdt/1985 yang berbunyi:

"fotocopy surat yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti".

Dengan merujuk pada dasar hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, jelas fotocopy dari suatu surat yang dihadirkan di muka persidangan dalam perkara ini sebagai alat bukti tetapi tidak dapat diperlihatkan surat aslinya harus ditolak dan diabaikan.

5. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 4 halaman 3 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa setelah DS. GIMAN (orang tua Para Penggugat Intervensi) membeli tanah tersebut pada tahun 1984, selanjutnya pada tahun 1985 oleh DS.GIMAN membangun rumah semi permanen berikut pagar dan selanjutnya dihuni/ditempati oleh DS. GIMAN dan keluarga (Para Penggugat Intervensi), yang kemudian sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang 2020 disewa oleh Tergugat I Intervensi."

Pada pokoknya, Penggugat Intervensi mendalilkan mengenai DS. Giman pernah membangun rumah semi permanen diatas tanah objek sengketa dalam perkara ini pada tahun 1985.

**Bahwa, diatas tanah objek sengketa dalam perkara aquo tidak pernah dibangun rumah semi permanen, baik oleh Limun bin Kairin maupun**

*Halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.*



pihak-pihak lain, terlebih lagi rumah yang ditempati oleh DS. Giman dan keluarganya.

Sejak awal, tanah objek sengketa dalam perkara aquo diusahakan oleh Limun bin Kairin sebagai lahan perkebunan.

Adapun pendirian bangunan yang pertama kali diatas tanah objek sengketa dalam perkara aquo dilakukan pada tahun 1997 oleh Tergugat II Intervensi, berupa bengkel mobil yang sekarang dipergunakan oleh Tergugat II Intervensi.

Sehubungan dengan fakta hukum yang diuraikan diatas, jelas diatas tanah objek sengketa dalam perkara aquo hanya pernah dibangun bengkel yang sekarang dipergunakan oleh Tergugat II Intervensi.

Dengan demikian, DS Giman tidak pernah membangun rumah semi permanen diatas tanah objek sengketa dalam perkara ini. Oleh karena itu, dalil Penggugat Intervensi tersebut harus ditolak dan diabaikan.

6. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 5 halaman 2 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa pada bulan Januari 1985, dengan maksud akan membayar pajak dan menanyakan tentang pengurusan surat akta jual beli kepada LIMUN bin KAIRIN, maka DS. GIMAN menemui LIMUN BIN KAIRIN dirumahnya yang tidak jauh dari rumah DS. GIMAN, dan selanjutnya menanyakan apakah pengurusan surat-surat selesai, namun **LIMUN BIN KAIRIN menjawab bahwa surat-surat dimaksud masih dalam proses pengurusan.**"

Bahwa Limun bin Kairin tidak pernah ditemui oleh DS. Giman dan tidak pernah menyampaikan mengenai surat-surat yang dimaksud oleh Penggugat Intervensi masih dalam proses pengurusan. Selain itu, Limun bin Kairin memang tidak mempunyai kewajiban apapun untuk mengadakan pengurusan surat akta jual beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi;

Bahwa dalil-dalil Penggugat Intervensi yang disampaikan di muka persidangan dalam perkara ini tanpa didukung dengan alat bukti yang sah menurut hukum (terlalu mengada-ada) dan telah dibantah kebenarannya oleh Tergugat I Intervensi sudah sepatutnya ditolak dan diabaikan seluruhnya;



7. Bahwa dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 6 halaman 3 Surat Gugatan Intervensi, "Bahwa ternyata bulan lepas bulan, tahun lepas tahun pemecahan Girik dan akta jual beli tanah tersebut belum juga selesai dibuat oleh LIMUN BIN KAIRIN." telah membuktikan bahwa Limun bin Kairin memang tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan DS. Giman ataupun mempunyai kewajiban untuk mengadakan pemecahan girik ataupun pembuatan akta jual beli tanah demi kepentingan DS. Giman sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi;
8. Bahwa, sebagaimana dalil Penggugat Intervensi pada angka 7 halaman 3 Surat Gugatan Intervensi, benar telah terjadi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah antara Limun bin Kairin dengan Ir. Abdullah Fadhil pada 16 Agustus 1997 dengan objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 800 m (delapan ratus meter persegi), didalamnya termasuk bidang tanah objek sengketa dalam perkara aquo, terletak di Jalan Cabe Raya, Pondok Cabe Ilir, Pamulang, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: Tanah Milik
  - Sebelah Barat: Jalan Raya
  - Sebelah Selatan: Tanah milik Victor Saragih
  - Sebelah Timur: Tanah milik Sahad

Bahwa jual beli tanah antara Limun bin Kairin dengan Ir. Abdullah Fadhil pada 16 Agustus 1997 dengan objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi), sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor 1198/Kec.Pamulang/1997, tanggal 16 Agustus 1997, dibuat dihadapan Drs. H. Engkus Kusnadi, selaku Camat Pamulang, dalam kedudukan selaku PPAT Kecamatan Pamulang, merupakan jual beli tanah yang diadakan secara sah menurut hukum dan dengan itikad baik sebagaimana kriterianya telah ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016

9. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 8 halaman 3 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa pada saat tanah tersebut diperjual belikan kembali tahun 1997 oleh LIMUN Bin KAIRIN kepada IR ABDULLAH FADHIL, lokasi tanah terperkara tersebut sedang dalam keadaan disewa oleh FERRY CASMAN (Tergugat II Intervensi) dijadikan bengkel mobil sampai dengan saat ini, demikian juga pada tahun 2006 saat Tergugat I Intervensi membeli tanah terperkara dari

*Halaman 27 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IR ABDULLAH FADHIL tanah objek perkara tersebut masih tetap dalam posisi disewa oleh (FERRY CASMAN) ic Tergugat II Intervensi"

Bahwa, pada saat pelaksanaan peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara aquo dari Ir. Abdullah Fadhil kepada Tergugat I Intervensi pada tahun 2006, tanah objek sengketa dalam perkara aquo benar sedang ditempati dan dipakai oleh Tergugat II Intervensi/semula Tergugat;

Adapun Tergugat II Intervensi dan Ir. Abdullah Fadhil secara bersama-sama menerangkan kepada Tergugat I Intervensi bahwa Tergugat II Intervensi (Ferri Casman) merupakan orang yang hanya menumpang dari Ir. Abdullah Fadhil untuk melakukan usaha bengkel.

10. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 9 halaman 3 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas terlihat bahwa Tergugat I Intervensi bukan pembeli yang beritikad baik, sebab nyata-nyata diatas tanah tersebut berdiri bangunan berupa bengkel mobil yang dihuni oleh Tergugat II Intervensi sejak tahun 1992, akan tetapi Tergugat I Intervensi tidak pernah menanyakan terkait keberadaan Tergugat II Intervensi diatas tanah perkara tersebut, sehingga patut diduga ada unsur sengaja dari Tergugat I Intervensi untuk membeli tanah perkara dalam keadaan masalah, tanpa harus di Cek terlebih dahulu, ditambah lagi jarak antara tempat usaha Tergugat I Intervensi dengan objek perkara cukup dekat, dan Tergugat I Intervensi sejak tahun 1990 sudah mengenal baik Tergugat II Intervensi pernah berhadap-hadapan tempat usaha di Jl Cabe, Pondok Cabe dan Tergugat II Intervensi sering membeli barang-barang material dari toko Tergugat II Intervensi."

Pada pokoknya, dalil Penggugat Intervensi tersebut mengenai 3 hal, yaitu: (1) Tergugat I Intervensi bukan pembeli beritikad baik, (2) Tergugat I Intervensi tidak pernah mempertanyakan keberadaan Tergugat II Intervensi diatas tanah objek sengketa dalam perkara aquo, dan (3) Tergugat I Intervensi membeli tanah dalam keadaan masalah.

Bahwa Tergugat I Intervensi merupakan pembeli yang telah memenuhi syarat-syarat pembeli beritikad baik sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Bahwa kriteria pembeli yang beriktikad baik telah diatur secara jelas dan

Halaman 28 dari 65 Putusan Nomor 173/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan, yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997), atau
  - Pembelian tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
    - o dilakukan secara tunai dan terang(dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek Jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat

Dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016, Penggugat telah memenuhi syarat pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

- a. Penggugat mengadakan jual beli tanah objek sengketa dalam perkara aquo dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah menurut

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 173/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum serta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli, nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006, dibuat oleh Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang.

b. Penggugat melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, yaitu:

- Pihak yang bertindak selaku penjual telah membuktikan bahwa dirinya adalah orang yang paling berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Dalam hal ini, Ir. Abdullah Fadhil membuktikan bahwa dirinya mendapatkan hak atas tanah objek yang diperjanjikan (sekarang objek sengketa dalam perkara aquo) melalui jual beli tanah yang telah diadakan secara sah menurut hukum, sebagaimana yang diterangkan Akta Jual Beli nomor 1198/Kec.Pamulang/1997, tanggal 16 Agustus 1997, dibuat dihadapan Drs. H. Engkus Kusnadi, Camat Pamulang selaku PPAT Kecamatan Pamulang.

- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status disita.
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan.
- Tanah objek yang diperjualbelikan bukan merupakan tanah yang bersertifikat. Namun, sampai dengan selesainya proses penerbitan sertifikat hak milik atas nama Pengggugat, tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atas pengukuran ataupun penerbitan SHM diatas tanah objek sengketa.

Berdasarkan uraian diatas, jelas Penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata sebagaimana yang dimaksud oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Bahwa Tergugat I Intervensi telah melihat dan memeriksa seluruh dokumen yang diperlukan dalam jual beli tanah dan mendapatkan seluruh informasi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli (sekarang objek sengketa dalam perkara aquo), termasuk mengenai keberadaan Tergugat II Intervensi diatasnya, baik dari (1) Ir. Abdullah Fadhil selaku penjual, (2) Tergugat II Intervensi selaku pihak yang mengaku menumpang kepada Ir. Abdullah Fadhil untuk melakukan usaha bengkel, maupun (3) Para tetangga batas

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



tanah objek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa, pada saat Tergugat I Intervensi mengadakan jual beli tanah dengan Ir. Abdullah Fadhil, diatas tanah objek sengketa dalam perkara ini sama sekali tidak terdapat sengketa kepemilikan hak atas tanah. Adapun gugatan Penggugat Intervensi terhadap Ir. Abdullah Fadhil dengan objek sengketa berupa tanah objek sengketa dalam perkara aquo diajukan pada tahun 2008 atau setelah terjadinya jual beli tanah antara Ir. Abdullah Fadhil dengan Tergugat I Intervensi yang diadakan pada tahun 2006.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, jelas Tergugat I Intervensi telah memenuhi syarat dan kriteria pembeli beritikad baik dan lagipula Tergugat I Intervensi telah melihat dan memeriksa seluruh dokumen yang diperlukan dalam jual beli tanah dan mendapatkan seluruh informasi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli (sekarang objek sengketa dalam perkara aquo).

Oleh karena itu, dalil Penggugat Intervensi sebagaimana yang dikutip kembali diatas harus ditolak dan diabaikan seluruhnya.

11. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 10 halaman 4 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa begitu juga dengan batas-batasnya pada akta jual beli no. 1198/kec.Pamulang/1997 terdapat kejanggalan-kejanggalan tetulis sebelah selatan tanah milik Victor R. Saragih, yang benar adalah tanah milik DS. GIMAN sebab sejak dahulu telah berdiri Rumah tinggal milik DS. GIMAN, yang sampai saat ini masih dihuni oleh ahli waris DS. GIMAN (Para Penggugat Intervensi) yang posisinya sebelah selatan bengkel mobil Sdr. FERRY CASMAN ic Tergugat I Intervensi."

Bahwa, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor 1198/Kec.Pamulang/1997, tanggal 16 Agustus 1997, dibuat dihadapan Drs. H. Engkus Kusnadi, Camat Pamulang selaku PPAT Kecamatan Pamulang, batas sebelah selatan tanah objek jual beli adalah Tanah Milik Victor R. Saragih.

Bahwa, sebagaimana yang diterangkan dalam Surat Ukur nomor 36/Pondok Cabe Ilir/2008, yang diterbitkan secara sah menurut hukum oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, batas sebelah selatan tanah objek sengketa dalam perkara aquo adalah Bidang Tanah Milik Sugiman.

*Halaman 31 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.*



Dengan merujuk pada dalil Penggugat Intervensi dan dikaitkan dengan kedua akta tersebut, dapat ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat Intervensi menempati tanah milik Victor R. Sarahih atau Sugiman mendapatkan hak atas tanah dari Victor R. Saragih.

Bahwa Tergugat I Intervensi justru menduga bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi telah dibeli oleh Orangtua Penggugat Intervensi dari Limun bin Kairan adalah bidang tanah yang berbatasan sebelah selatan dengan bidang tanah objek sengketa dalam perkara aquo. Dengan kata lain, gugatan intervensi merupakan gugatan yang salah objek.

12. Bahwa Tergugat I Intervensi menolak dalil Penggugat Intervensi sebagaimana yang terdapat pada angka 9, 10, 11, 12, dan 13 halaman 4, 5, dan 6 Surat Gugatan Intervensi.

13. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 14 halaman 6 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa jika memperhatikan posita point angka 12 tersebut diatas terlihat dengan jelas bahwa Tergugat I Intervensi dengan sadar dan sengaja telah menyerahkan asli sertifikat hak milik No.0386 an. HALIMAH (TERGUGAT I INTERVENSI) bersama asli Akta Jual Beli No. 71/2006 tanggal 19 Juli 2006 kepada IR ABDULLAH FADHIL untuk di jadikan bukti dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, antara SRI REJEKI dkk melawan IR ABDULLAH FADHIL dkk, akan tetapi saat ini Tergugat I Intervensi mengajukan gugatan aquo tanpa mengikut sertakan Para Penggugat, nyata-nyata Penggugat dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG tau bahwa Para Penggugatlah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang menjadi objek dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG jo 237/Pdt.G/2008/PN.Tng yang sejak tahun 1984 sampai saat ini masih menguasai tanah terperkara."

Bahwa Tergugat I Intervensi tidak menarik Penggugat Intervensi sebagai pihak dalam gugatan sebagaimana yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan nomor 988/Pdt.G/2019/PN.Tng karena Tergugat I Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi berkaitan dengan permasalahan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan tersebut.

Adapun Tergugat I Intervensi mengajukan gugatan tersebut terhadap Ferri Casman dengan alasan Ferri Casman telah melakukan perbuatan melawan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I Intervensi, berupa Ferri Casman menempati tanah milik Tergugat I Intervensi secara tanpa hak dan tanpa seizin Tergugat I Intervensi.

Lagipula, apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 237/Pdt.G/2008/PN.Tng, Tergugat I Intervensi bukan pihak dalam perkara tersebut dan tidak pernah diberikan salinan putusan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian, Tergugat I Intervensi tetap tidak mempunyai alasan untuk menarik Penggugat Intervensi sebagai pihak dalam gugatannya.

14. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 15 halaman 7 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Bahwa jika memperhatikan angka 13 halaman 37 putusan perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.Tng tentang pertimbangan majelis hakim tersebut diatas ditambah lagi putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo. 06/PDT/2010/PT.BTN Jo. 2633 K/Pdt/2010 diketahui Penggugat memperoleh hak dari surat yang cacat hukum dan sudah dibatalkan oleh Pengadilan, maka jelas segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli No. 1198/Kec.Pamulang/1997 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk didalamnya AJB No. 77/2006 dan sertifikat hak milik No. 02386 yang terbit tanggal 15 Juli 2008, an Halimah ic Penggugat dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN. TNG adalah cacat hukum, suatu perbuatan yang cacat hukum akan menimbulkan / mengakibatkan perbuatan hukum lainnya/selanjutnya menjadi cacat hukum pula / tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum."

Bahwa Akta Jual Beli nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006, dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, dan Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, telah dibuat dan diterbitkan secara sah menurut hukum.

Sampai dengan saat gugatan dalam perkara ini diajukan, atas kedua akta tersebut tidak pernah diadakan pembatalan berdasarkan tata cara/prosedur yang sah menurut hukum.

Apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor

Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 173/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

237/Pdt.G/2008/PN.Tng, putusan tersebut sama sekali tidak menyatakan mengenai adanya pembatalan terhadap kedua akta tersebut. Selain itu, Tergugat I Intervensi bukan pihak dalam perkara tersebut dan tidak pernah diberikan salinan putusan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Tangerang.

Lagipula, Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk mengadakan pembatalan terhadap sertifikat hak milik.

Dengan demikian, sekalipun dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 237/Pdt.G/2008/PN.Tng dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 1198/Kec.Pamulang/1997 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akta Jual Beli nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006, dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, dan Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tetap merupakan akta yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian.

15. Bahwa Tergugat I Intervensi membantah dalil Penggugat Intervensi sebagaimana pada angka 16 halaman 7 Surat Gugatan Intervensi yang selengkapnya dikutip kembali sebagai berikut:

"Maka berdasarkan hal tersebut diatas, alas hak yang menjadi dasar diajukan oleh Tergugat I Intervensi / Penggugat dalam perkara 988/Pdt.G/2019/PN. TNG untuk mengajukan Gugatan perkara No.988/Pdt.G/2019/PN.TNG ini adalah sudah merupakan alas hak yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum."

Bahwa alas hak yang menjadi dasar Tergugat I Intervensi/ semula Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan nomor 988/Pdt.G/2019/PN.Tng, berupa Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, merupakan akta autentik yang diterbitkan secara sah menurut hukum.

Bahwa Tergugat I Intervensi mendapatkan hak atas tanah yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, melalui jual beli tanah yang telah diadakan secara sah menurut hukum dan dengan itikad baik.

Selain itu, sampai dengan saat gugatan dalam perkara ini diajukan, atas Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh

Halaman 34 dari 65 Putusan Nomor 173/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

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tidak pernah diadakan pembatalan berdasarkan tata cara/prosedur yang sah menurut hukum.

Lagipula, apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 237/Pdt.G/2008/PN.Tng, Tergugat I Intervensi bukan pihak dalam perkara tersebut dan tidak pernah diberikan salinan putusan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Tangerang.

Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tetap merupakan akta yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian.

16. Bahwa Tergugat I Intervensi menolak Petitum angka 3 Gugatan Intervensi yang berbunyi:

"Menyatakan Tergugat I Intervensi melakukan perbuatan melawan hukum."

Bahwa, dalam posita gugatan yang diajukannya, Penggugat Intervensi sama sekali tidak menguraikan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Intervensi terhadap Penggugat Intervensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Intervensi.

Dengan kata lain, Penggugat Intervensi sama sekali tidak pernah membuktikan mengenai petitum gugatan intervensi tersebut.

Dengan demikian, petitum gugatan intervensi tidak terbukti berdasarkan alasan dan alat bukti yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, Petitum angka 3 Gugatan Intervensi harus ditolak dan diabaikan.

17. Bahwa Tergugat I Intervensi menolak Petitum angka 4 Gugatan Intervensi yang berbunyi:

"Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M2 yang terletak di Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang."

Bahwa, sebagaimana dalil bantahan Tergugat I Intervensi terhadap Posita dalam Gugatan Intervensi yang telah diuraikan diatas, Penggugat Intervensi tidak dapat menerangkan adanya alat bukti yang sah menurut hukum yang dapat membuktikan Penggugat Intervensi mempunyai hak atas tanah.

Lagipula, dalam petitumnya tersebut, Penggugat Intervensi tidak menguraikan secara jelas bidang tanah yang dimaksudnya.

Dengan demikian, Penggugat Intervensi bukan pemilik yang sah atau pihak yang berhak atas sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M2 yang terletak

Halaman 35 dari 65 Putusan Nomor 173/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

di Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang. Oleh karena itu, Petitum angka 4 Gugatan Intervensi harus ditolak dan diabaikan.

18. Bahwa Tergugat I Intervensi menolak Petitum angka 5 Gugatan Intervensi yang berbunyi,

"Menyatakan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. HALIMAH (Tergugat I Intervensi) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum."

Bahwa Akta Jual Beli nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006, dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, dan Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, telah dibuat dan diterbitkan dengan tata cara/prosedur dan dokumen-dokumen sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Lagipula, Penggugat Intervensi sama sekali tidak dapat menguraikan alasan yang didukung dengan alat bukti yang sah menurut hukum mengenai kecacatan hukum dalam pembuatan dan penerbitan kedua akta tersebut.

Apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 237/Pdt.G/2008/PN.Tng, sama sekali tidak terdapat amar putusan yang menyatakan pembatalan terhadap kedua akta tersebut dan Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk mengadakan pembatalan terhadap sertifikat hak milik. Selain itu, Tergugat I Intervensi bukan pihak dalam perkara tersebut dan tidak pernah diberikan salinan putusan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Tangerang.

Dengan demikian, Akta Jual Beli nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006, dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, dan Sertifikat Hak Milik nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, merupakan akta autentik yang sah, tidak cacat hukum, dan mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum. Oleh karena itu, Petitum angka 5 Gugatan Intervensi harus ditolak dan diabaikan.

19. Bahwa Tergugat I Intervensi menolak Petitum angka 6 Gugatan Intervensi yang berbunyi:

"Menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan batal demi hukum."

Halaman 36 dari 65 Putusan Nomor 173/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Berdasarkan seluruh alasan-alasan, fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana yang diuraikan diatas, kami mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menolak seluruh dalil Penggugat Intervensi sebagaimana yang diuraikannya dalam Surat Gugatan Intervensi untuk seluruhnya dan menjatuhkan putusan dalam perkara intervensi dengan amar, sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Intervensi, Tergugat Asal memberikan jawabannya sebagai berikut :

**BAHWA TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH ORANG YANG MENYEWA TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA.**

1. Bahwa menanggapi point 4 gugatan Para Penggugat Intervensi adalah benar Tergugat II Intervensi menyewa tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa adalah dari Para Penggugat Intervensi dalam hal ini (Para ahli waris DS.GIMAN) sejak tahun 1992 sampai dengan saat ini, Tergugat II Intervensi telah menyewa tanah Terperkara selama 28 (dua puluh delapan tahun) dan uang sewa tersebut Tergugat II Intervensi bayar kepada Para Penggugat Intervensi in casu Para Ahli Waris DS. GIMAN.
2. Bahwa benar tanah yang disewa oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas dijadikan bengkel mobil oleh Tergugat II Intervensi sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang (tahun 2020).
3. Bahwa benar Tergugat II Intervensi pernah menjadi saksi di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara perdata nomor 237/Pdt.G/2008/PN.TNG antara Para Penggugat Intervensi melawan Ahli Waris Limun bin Kairin sebagaimana Putusan nomor 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, hal. 25 yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.

Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum -Menolak gugatan penggugat dan selebihnya.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah).

Bahwa batas-batas tanah Para Penggugat Intervensi adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin
- Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMAN
- Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe
- Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin

### **TERGUGAT I INTERVENSI BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK.**

4. Bahwa jika benar Tergugat I Intervensi telah membeli sebidang tanah yang luasnya kurang lebih 430 m<sup>2</sup> tahun 2006, dari IR ABDULLAH FADHIL mengapa Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat I akan jual beli dimaksud, dari penjual yang bernama IR. ABDULLAH FADHIL (pihak Penggugat dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG).
5. Bahwa jika benar Tergugat I Intervensi membeli dengan itikad baik, tentunya sebelum membeli tanah perkara, baiknya Tergugat I Intervensi bertanya kepada Tergugat II Intervensi atas dasar apa Tergugat II Intervensi berada di atas tanah tersebut, mengingat keberadaan Tergugat II Intervensi di atas tanah perkara sudah sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang, terlebih lagi jarak antara rumah dan tempat usaha Tergugat I Intervensi

Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bengkel Tergugat II Intervensi tidaklah terlalu jauh hanya berjarak kurang lebih 500 meter saja, dan pastinya Tergugat I Intervensi tahu persis kalau Tergugat II Intervensi sudah lama ada di atas tanah milik Para Penggugat Intervensi yang dijadikan bengkel oleh Tergugat II Intervensi.

6. Bahwa Tergugat I Intervensi sangat mengenal baik Tergugat II Intervensi, dahulu pernah tempat usaha Tergugat I dan Tergugat II berhadapan hadapan sewaktu masih berada di Jl Cabe.
7. Bahwa Tergugat I Intervensi membeli sebidang tanah terperkara seluas kurang lebih 430 m2 adalah berasal dari A JB No. 1198/kec. Pamulang/1997 yang luasnya kurang lebih 800 m2, yaitu antara LIMUN bin KAIRIN sebagai penjual dan IR ABDULLAH FADHIL sebagai pembeli, yang oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan No. 237/Pdt.G/2008/PN. Sudah dibatalkan dan sudah berkekuatan hukum tetap, yang amarnya antara lain berbunyi :
  - Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Bahwa jika memerhatikan amar putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas, sedangkan Tergugat I Intervensi memperoleh hak dari surat yang sudah dibatalkan oleh Pengadilan Tersebut di atas, maka jelas segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli No. 1198/Kec. Pamulang/1997 Tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk di dalamnya AJB no. 77/2006 dan SHM No. 02386 yang terbit tanggal 15 Juli 2008 An. Halimah IC Tergugat I Intervensi adalah cacat hukum, karena suatu perbuatan yang cacat akan menimbulkan perbuatan hukum lainnya menjadi cacat pula atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, di dalam halaman 22 poin 4 dan 5 yang berbunyi :

Dikutip:

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 antara Tergugat V selaku Penjual dengan NY HALIMAH selaku Pembeli seluas 432 M2 disebut Bukti T - 4.
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 2386 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 36/Pondok Cabe Ilir /2008 atas nama NY. HALIMAH disebut Bukti T - 5.

Halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



Bahwa jika kita mencermati poin tersebut di atas sangat jelas bahwa Tergugat I Intervensi telah dengan sadar menyerahkan Sertipikat asli No. 02386 an. Halimah, selanjutnya bersama dengan Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006, yaitu jual beli antara IR. ABDULLAH FADHIL dengan HALIMAH untuk dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, yang kemudian pada perkara Aquo Tergugat I Intervensi tidak menyertakan Para Penggugat Intervensi padahal Tergugat I Intervensi sadar dan tahu betul pemilik Tanah objek sengketa adalah Para Penggugat Intervensi.

10. Bahwa selanjutnya di dalam halaman 37 putusan perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG. paragraf ke-4 dalam pertimbangan yang berbunyi sebagai berikut:

"dikutip"

"Menimbang Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka penerbitan Akta Jual Beli No. 1198/Kec. Pamulang/1997 tanggal 16 Agustus 1997 dan Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. HALIMAH sesuai Surat ukur No. 361/Pondok Cabe Ilir/2008, adalah tidak beralasan atas data yuridis dan data fisik dan tidak sesuai dengan peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1997 yaitu untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti tertulis mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah baik tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan keterangan yang bersangkutan yang ditujukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya / pihak lain yang berkepentingan kepada panitia Ajudikasi (Pasal 59) oleh karena itu dengan diterbitkannya Sertipikat tanda bukti hak milik atas dasar peralihan hak karena jual beli yang dilakukan sebelumnya adalah tidak memenuhi prosedur sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku".

11. Bahwa jika memperhatikan gugatan asal yaitu perkara no. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG, sangat jelas sekali Penggugat Asal yang sekarang berubah menjadi Tergugat I Intervensi tidak lah mengikut sertakan Penggugat Intervensi Ic Ahli Waris DS GIMAN sebab, nyata-nyata Penggugat Asal yang sekarang berubah menjadi Tergugat I Intervensi tahu persis bahwa Para Penggugat Intervensi lah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang menjadi objek dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG Jo

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

237/Pdt.G/2008/PN.TNG.

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka jelas bahwa Tergugat I Intervensi bukanlah pembeli yang beritikad baik, dan patut di duga ada unsur yang disengaja oleh Tergugat I Intervensi untuk membeli tanah terperkara dalam keadaan bermasalah.

13. Bahwa dengan demikian maka menjadi jelas, bahwa Penggugat Asal yang sekarang berubah menjadi Tergugat I Intervensi didalam mengajukan gugatan dalam perkara 988/Pdt.G/2019/PN.TNG adalah menggunakan sumber dari alas hak yang cacat yaitu Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Maka, berdasarkan fakta - fakta hukum dan dalil - dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi diatas, Tergugat II Intervensi mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat /Tergugat I Intervensi dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG untuk dan seluruhnya
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Intervensi untuk dan seluruhnya
3. Menyatakan Tergugat I Intervensi melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M2 yang terletak di Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang.
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertipikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. HALIMAH (Tergugat I Intervensi) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
6. Menyatakan siapapun yang memperoleh hal dari Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Halaman 41 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mengutip serta memperhatikan hal hal yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang No 988/Pdt.G/2019/PN.TNG tanggal 30 September 2020 yang di mohonkan banding tersebut amarnya adalah :

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 430 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Pondok Cabe, RT. 01, RW. 04, Kel. Pondok Cabe Ilir, Kec. Pamulang, Kab. Tangerang, Prov. Banten, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Tanah milik Farid.
  - Sebelah timur : Tanah milik Apin dan Tanah milik Dadang.
  - Sebelah selatan : Tanah milik Sugiman.
  - Sebelah barat : Jalan Raya Pondok Cabe.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02386, tanggal 15 Juli 2008, dan Surat Ukur nomor 36/Pondok Cabe Ilir/2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli, nomor 77/2006, tanggal 19 Juli 2006 dibuat dihadapan Eny Widiyati, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang, sah dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Memerintahkan Tergugat dan pihak lain yang menempati tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum untuk meninggalkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan pengosongan dan pengembalian tanah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.616.000,00 (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM INTERVENSI

- Menolak gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi ;

Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Menimbang bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.988/Pdt.G/2019/PnTng tanggal 30 September 2020 tersebut Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat Intervensi telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana akta pernyataan banding tertanggal 13 Oktober 2020 kemudian pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pokok pada tanggal 3 Nopember 2020;

Menimbang bahwa atas permohonan pemeriksaan banding tersebut para Pembanding telah menyampaikan memori banding masing masing Pembanding I semula tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2020, Pembanding II semula Penggugat Intervensi tanggal 2 Nopember 2020 Selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pokok tanggal tanggal 27 Nopember 2020;

Menimbang bahwa selanjutnya atas memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra memori banding tertanggal 23 Desember 2020;

Menimbang bahwa permohonan pemeriksaan banding Pembanding telah disampaikan sesuai dengan tata cara dan masih dalam tenggang waktu menurut undang undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa para Pembanding semula Tergugat pokok telah menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut sebagaimana dalam memori banding tertanggal 26 Oktober 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

##### **A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa Pembanding semula Tergugat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim atas eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak dianggap tidak beralasan hukum dan harus ditolak, bahwa dalam pertimbangannya, majelis hakim berpendapat dalam hal menentukan pihak-pihak yang akan digugat adalah sepenuhnya merupakan hak Penggugat.

Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Yudex Factie, sebab nyata nyata Terbanding memperoleh objek terpekara berasal dari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli No. 1198/Kec. Pamulang/1997, sebagaimana bukti P – 1 berupa Akta Jual Beli No. 77/2006 tertara kalimat dalam akta jual beli No. 77/2006 :

## “dikutip

Berdasarkan alat bukti berupa akta jual beli nomor : 1198/Kec. Pamulang/1997, tertanggal 16 Agustus 1997.

SPPT PBB NOP : 32.19.061.003.013.0132.0

Bahwa Penjual yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya adalah IR ABDULLAH FADHIL yang berkedudukan sebagai Tergugat V dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, yang mana sumber kepemilikan Penggugat adalah berasal dari Akta Jual Beli No 1198/Kec Pamulang/1997, atas nama IR. ABDULLAH FADHIL, sedangkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo 06/Pdt/2010/PT BTN Jo. 2633 K/Pdt/2010 yang amarnya berbunyi sbb :

Dalam Perkara No 237/Pdt.G/2008/PN.TNG (bukti T /T Int. II - 1 berupa putusan No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG) yang selengkapnya amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.

Halaman 44 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
- Menolak gugatan penggugat dan selebihnya
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah )

Bahwa atas putusan No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG dimaksud Tergugat mengajukan Banding dengan Nomor perkara 06/Pdt/2010/PT.BTN yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 15 Juni 2009 Nomor : 237/PDT.G/2008/PN/TNG yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Pembanding Semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

## DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan para terbanding semula para penggugat untuk sebagian
- Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 20 maret 1984 antara Limun (orang tua pembanding semula tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dengan DS GIMAN (orang tua para Terbanding semula para pengguga ) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
- Meyatakan para terbanding semula para penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di Cabe Raya Rt. 003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang, dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.

Halaman 45 dari 65 Putusan Nomor 173/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

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan para Terbanding semula para Penggugat untuk Selebihnya.
- Menghukum para pembanding semula tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah).

Bahwa atas putusan Banding 06/Pdt/2010/PT.BTN tersebut Para Pembanding mengajukan Kasasi dengan nomor perkara 2633 K/Pdt.2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. ROSMINI BINTI LIMUN, 2. ROSIAH BINTI LIMUN, keduanya adalah ahli waris LIMUN BIN KAIRIN, 3. IR. BDULLAH FADHIL tersebut.
- Menghukum para pemohon Kasasi/ Tergugat III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Dan selanjutnya perkara Nomor : 237/PDT.G/2008/PN/TNG tersebut telah berkuat hukum tetap (In kracht Van Gewijsde).

Bahwa selain Terbanding memperoleh tanah terperkara dari Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997, sedangkan nyata – nyata Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka untuk menjadi terangnya perkara aquo, MUTLAK keberadaan Penjual (IR ABDULLAH FADHIL) diikut sertakan sebagai Pihak dalam perkara aquo, dengan tidak ikut sertakannya IR ABDULLAH FADHIL pemilik Akta Jual Beli No. 1198/Kec. Pamulang/1997 sebagai pihak dalam perkara aquojelas gugatan Penggugat/Terbanding menjadi kurang Pihak.

Bahwa demikian juga pertimbangan Majelis Hakim Yudex Faktie yang berbunyi :

### **“dikutip”**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa dalam hal menempati tanah sengketa tersebut karena menyewa dari Alm. DS Giman sejak tahun 1992, namun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sama sekali tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya perjanjian sewa

Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat dengan Alm. DS Giman, yang ada adalah bukti kwitansi pembayaran sewa tanah dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 (sebagaimana Bukti T/T.Int-II.4) dimana kwitansi tersebut dibuat pada tahun 2019 setelah munculnya sengketa dalam perkara aquo, **sementara itu DS Giman telah meninggal dunia pada tahun 2008 (sebagaimana Bukti P.Inter-1) berupa Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008** yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Ilir tertanggal 21-04-2008), hal ini menunjukkan bahwa sewa tersebut antara Tergugat dengan Ahli Waris DS. Giman/Para Penggugat Intervensi bukan antara **Tergugat dengan DS. Giman dan sewa tersebut baru terjadi pada tahun 2019 setelah adanya sengketa dalam perkara aquo bukan sejak tahun 1992.**

Pertimbangan Yudex Faktie tersebut diatas sangat bertentangan dengan point angka 5, 6, 7, 8 dan 9 Posita gugatan Penggugat/Termohon, yang pada intinya Penggugat Termohon sebelum membeli objek perkara tahun 2006 dari IR ABDULLAH FAHDIL sudah terlebih dahulu mengetahui keberadaan Tergugat / Pemohon diatas tanah perkara, sedangkan Termohon tidak pernah menanyakan baik langsung maupun tidak langsung kepada Tergugat/Pemohon tentang keberadaannya diatas tanah perkara.

Bahwa untuk menjadi terangnya perkara aquo, apakah benar posita gugatan point angka 5, 6, 7, 8 dan 9 MUTLAK keberadaan IR ABDULLAH FADHIL DIKUT SERTA SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA Aquo.

Bahwa selanjutnya majelis hakim tidak cukup atau kurang dalam mempertimbangkan (uonvoldoende gemotiverd. ) eksepsi Tergugat/Pembanding, karena itu Pembanding selaras kepada Yurisprudensi Perdata nomor : 1992K/PDT/2000 tanggal 23 Oktober 2002 yang mana dalam kaidah hukumnya adalah : **“bila eksepsi tidak dipertimbangkan, maka putusan dinyatakan tidak sempurna (uonvoldoende gemotiverd)”**.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO TELAH SALAH DAN KELIRU MEMPERTIMBANGKAN BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANDING/TERGUGAT YANG DIBERI TANDA T/T.INT.II – 1 BERUPA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG NO. 237/PDT.G/2008/PN.TNG, YANG SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP, TENTANG TERGUGAT SUDAH MENYEWA TANAH TERPERKARA SEJAK TAHUN 1992 DARI D.S GIMAN DAN BERLANJUT

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 173/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

**KEPADA AHLI WARISNYA (ic PARA PENGGUGAT INTERVENSI). DAN  
SURAT KETERANGAN KEMATIAN DS GIMAN No. 474./01/KEL PC  
I/IV/2008**

Bahwa dalam perkara ini Tergugat telah mengajukan bukti yang diberitanda  
Bukti T/T.INT.II-1, berupa putusan **Nomor : 237/PDT.G/2008/PN/TNG hal. 25.**  
TENTANG SAKSI FERRY CASMAN, yang menerangkan dibawah sumpah :

**“dikutip”**

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat
- Bahwa saksi bersedia dan tidak keberatan menjadi saksi dalam perkara ini.
- Bahwa benar saksi kenal dengan orang tua Para penggugat dan para Tergugat III, IV, dan V.
- Bahwa benar Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Pihak
- Bahwa benar saksi adalah penyewa tempat yang sekarang menjadi bengkel ketok dan cat mobil sejak tahun 1992, diatas tanah seluas 400 M2.
- Bahwa benar pertama sekali saksi menyewa tempat bengkel tersebut adalah dari orang tua Para penggugat yaitu Bapak DS. GIMAN.
- Bahwa benar sejak pertama saksi menyewa tanah bengkel telah ada berdiri bangunan rumah semi permanen berdiri diatasnya.
- Bahwa benar saat ini saksi menyewa dengan harga Rp. 4.000.000.-/Pertahun (empat juta rupiah per tahun).
- **Bahwa benar pula setelah DS GIMAN meninggal dunia pada tahun 1996 saksi membayar sewa kepada salah satu ahli waris yang bernama MARJOKO (Penggugat V).**
- Bahwa benar sejak mulai tahun 2008 saksi pernah didatangi oleh seseorang yang bernama JAKI dan beberapa orang rekannya orang-orang ambon, mengaku adalah sebagai pemilik tanah bengkel yang sudah dibeli dari LIMUN BIN KAIRIN (orang tua Para Tergugat III & IV) sejak tahun 1997 seluas 800 M2 (delapan ratus meter persegi).
- Bahwa benar saksi disuruh pindah oleh Sdr. JAKI namun Saksi tetap bertahan karena Saksi diminta oleh ahli waris DS. GIMAN (Para Penggugat) untuk tetap bertahan dan tetap buka bengkel.
- Bahwa benar setelah kurang lebih 3 (tiga) bulan berjalan penyewaan saksi pernah didatangi oleh DS. GIMAN (Orang tua Para Penggugat) dibengkel, tepatnya hari jumat setelah selesai Shalat Jum'at, bahwa pada

Halaman 48 dari 65 Putusan Nomor 173/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)





saat itu Bpk DS. GIMAN bercerita yang intinya kalau surat bengkel ini belum selesai diurus oleh Pak LIMUN padahal pembayaran sudah lunas.

- Bahwa benar sejak tahun 1992 saksi mulai buka bengkel diatas tanah tersebut tidak ada terdapat tanah kosong.
- Dan bahwa benar pula kalau sejak saksi menyewa sebelah selatan dari tempat yang saksi sewa adalah milik Para Penggugat.
- Bahwa benar saksi pada Tahun 1997 tidak pernah didatangi oleh siapapun menyangkut tentang keberadaan tentang saksi diatas tanah tersebut.
- Bahwa dipersidangan saksi diperlihatkan Akta Jual Beli No.1198/Kec.Pamulang/1997 (bukti P-10) yang dipertanyakan kepada saksi apakah ada tanah kosong diatas tanah 800 M2 tidak terdapat tanah kosong dan sebelah Selatan dari tanah tersebut adalah milik Para Penggugat sejak dahulu.

Berdasarkan bukti T/T.Int-II - 1 dan keterangan saksi **MATRODJIE H. ACHYAN dan NURDIH** Tergugat telah menjelaskan berkali kali bahwa Tergugat menyewa tanah terperkara sejak tahun 1992 dari DS GIMAN dan selanjutnya mengingat DS GIMAN telah meninggal dunia pada tahun 1996 Saksi (Ferry Casman) melanjutkan sewa tersebut kepada ahli warisnya sampai dengan sekarang ini,

Bahwa dalam pertimbangan yudek faktie hal 45 putusan No. 988/Pdt.G/2019/PN TNG.

**“dikutip”**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa dalam hal menempati tanah sengketa tersebut karena menyewa dari Alm. DS Giman sejak tahun 1992, namun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sama sekali tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya perjanjian sewa antara Tergugat dengan Alm. DS Giman, yang ada adalah bukti kwitansi pembayaran sewa tanah dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 (sebagaimana Bukti T/T.Int-II.4) dimana kwitansi tersebut dibuat pada tahun 2019 setelah munculnya sengketa dalam perkara aquo, **sementara itu DS Giman telah meninggal dunia pada tahun 2008 (sebagaimana Bukti P.Inter-1) berupa Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008** yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Ilir tertanggal 21-04-2008), hal ini menunjukkan bahwa sewa tersebut antara Tergugat dengan Ahli Waris DS. Giman/Para Penggugat Intervensi bukan antara Tergugat dengan



**DS. Giman dan sewa tersebut baru terjadi pada tahun 2019 setelah adanya sengketa dalam perkara aquo bukan sejak tahun 1992.**

Bahwa Yudex Faktie telah salah dan keliru didalam membuat pertimbangan hukumnya, tanpa melihat secara seksama isi dari bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat maupun Para Penggugat Intervensi yaitu berupa asli salinan putusan yang diberi tanda **bukti T/T.Int II – 1 dan Bukti P.Inter-1 Asli Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008, yang isinya menerangkan bahwa D.S GIMAN meninggal dunia pada tanggal 06 Agustus 1996 dirumah sakit Bhakti Husada (Gaplek) disebabkan karena Sakit, dengan demikian pertimbangan Yudex Faktie telah salah dan keliru didalam membuat pertimbangan yang mengatakan sementara itu DS Giman telah meninggal dunia pada tahun 2008 (sebagaimana Bukti P.Inter-1) berupa Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008 yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Ilir tertanggal 21-04-2008), juga bertentangan dengan point angka 5, 6,7,8, dan 9 Gugatan Penggugat/Termohon yang antara lain berbunyi :**

“dikutip “

5. Bahwa, pada saat pelaksanaan peralihan hak kepemilikan tanah objek sengketa dari penjual kepada Penggugat pada tahun 2006, tanah objek sengketa sedang ditempati dan dipakai oleh Tergugat.

Menurut keterangan yang disampaikan penjual dan Tergugat kepada Penggugat, Tergugat merupakan pihak yang hanya menumpang untuk melakukan usaha bengkel.

6. Bahwa ... dst sampai dengan poin angka 9 dapat dibaca dalam gugatan

hal ini menunjukkan bahwa sebelum Penggugat/Termohon membeli objek sengketa, Tergugat/Pemohon sudah berada diatas tanah dengan status penyewa dari Para Penggugat Intervensi, dan Penggugat/Termohon sebelum membeli tidak pernah menanyakan tentang status Tergugat/Pemohon diatas tanah tersebut, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Yudex Faktie yang berbunyi :

“dikutip”

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa dalam hal menempati tanah sengketa tersebut karena menyewa dari Alm. DS Giman sejak tahun 1992, namun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sama sekali tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya perjanjian sewa

Halaman 50 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



antara Tergugat dengan Alm. DS Giman, yang ada adalah bukti kwitansi pembayaran sewa tanah dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 (sebagaimana Bukti T/T.Int-II.4) dimana kwitansi tersebut dibuat pada tahun 2019 setelah munculnya sengketa dalam perkara aquo, **sementara itu DS Giman telah meninggal dunia pada tahun 2008 (sebagaimana Bukti P.Inter-1) berupa Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008** yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Ilir tertanggal 21-04-2008), hal ini menunjukkan bahwa sewa tersebut antara Tergugat dengan Ahli Waris DS. Giman/Para Penggugat Intervensi bukan antara **Tergugat dengan DS. Giman dan sewa tersebut baru terjadi pada tahun 2019 setelah adanya sengketa dalam perkara aquo bukan sejak tahun 1992.**

Adalah salah dan keliru serta tidak tepat

**2. MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO TIDAK CUKUP/KURANG MEMPERTIMBANGKAN KETERANGAN SAKSI (Onvoldande gemohtiveerd).**

Bahwa Pemohon sangat berharap agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini pada tingkat Banding berkenan memeriksa berita acara sidang dalam perkara aquo, sebab kedua saksi tersebut yang bernama **MATRODJIE H. ACHYAN dan NURDIH** adalah saksi fakta yang melihat dan mendengar langsung sebagaimana Pasal 1907 BW yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap-tiap kesaksian harus disertai dengan, alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan. Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus, yang diperoleh dengan jalan pikiran, bukanlah kesaksian”.

**BUKAN merupakan saksi TESTIMONIUM DE AUDITU, sebagaimana PERTIMBANGAN YUDEX FAKTIE.**

Saksi MATRODJIE H. ACHYAN (dalam kesimpulan Tergugat) sebagai berikut:

- 1. Bahwa benar saksi pernah menjabat sebagai Pejabat Sementara (PJS) Kepala desa Pondok Cabe Ilir sejak 17 April tahun 1983 s/d 17 April tahun 1985 (bukti P. Int-18) sesuai asli.**
- 2. Bahwa benar saksi mengenal para pihak baik Penggugat asal, Tergugat dan Penggugat intervensi.**
- 3. Bahwa benar saksi adalah yang menandatangani surat jual beli berupa segel antara LIMUN dan DS. GIMAN pada tanggal 20 Maret 1984, sebagai**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lurah Pondok Cabe Ilir yang menengetahui Jual Beli tersebut (Bukti P.Inter-4) yang saksi-saksi Pihak I adalah anak-anak dari LIMUN.
4. Bahwa benar Saksi mengatakan LIMUN adalah sebagai Penjual dan DS. GIMAN adalah sebagai Pembeli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pondok Cabe Ilir.
  5. Bahwa Benar Saksi mengetahui objek jual beli adalah tanah yang terletak di Desa Pondok Cabe Ilir seluas kurang lebih 430 M2.
  6. Bahwa benar Saksi mengetahui surat dari objek jual beli tanah adalah masih berupa girik.
  7. Bahwa benar pada saat saksi menandatangani surat jual beli tertanggal 20 Mei 1984 pada saat dibawa ke Kelurahan oleh LIMUN sudah dalam keadaan di Ketik diatas kertas segel.
  8. Bahwa benar saksi telah menyarankan untuk dibuatkan akta jual beli saja, namun pada saat itu LIMUN mengatakan belum ada uangnya.
  9. Bahwa benar saksi mengetahui LIMUN bertempat tinggal di Desa Pd. Cabe Ilir.
  10. Bahwa benar Saksi mengetahui DS. GIMAN bertempat tinggal di Keb. Lama, Jakarta Selatan.
  11. Bahwa benar Saksi mengetahui para pihak menandatangani surat jual beli tanah perkara tersebut di kantor kelurahan ondok Cabe Ilir.
  12. Bahwa Saksi yang paling belakangan menandatangani surat jual beli tersebut termasuk saksi-saksi.
  13. Bahwa benar saksi mengetahui semua pihak hadir pada saat tandatangan termasuk saksi di Kantor Kelurahan Pondok Cabe Ilir.
  14. Bahwa saksi mengatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 Maret 1984 dibawa oleh para pihak dalam keadaan siap untuk ditandatangani oleh dirinya yang saat itu menjabat sebagai PJS Kepala Desa Pondok Cabe Ilir.
  15. Bahwa benar saksi mengatakan tanah objek sengketa yang dulu dijual oleh LIMUN kepada DS GIMAN saat ini disewa oleh Tergugat asal/ Tergugat II Intervensi (Ferry Casman).
  16. Bahwa benar saksi mengatakan tanah objek sengketa telah disewa Tergugat asal/Tergugat II Intervensi dalam hal ini Ferry Casman sejak tahun 1992 s/d saat ini.
  17. Bahwa saksi membenarkan pada tahun 1984 ada sebuah bangunan sederhana di atas tanah perkara dibangun oleh DS GIMAN sejak dari LIMUN.

Halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



18. Bahwa saksi membenarkan di atas tanah tersebut sudah berdiri sebuah bengkel milik Tergugat asal/Tergugat II Intervensi dalam hal ini FERRY CASMAN.
19. Bahwa saksi mengatakan rumah saksi dengan bengkel cukup dekat hanya saja berbeda RT.
20. Bahwa saksi membenarkan sampai sekarang tanah tersebut masih disewa Tergugat asal/Tergugat II (FERRY CASMAN).
21. Bahwa saksi mengatakan mengetahui informasi soal sewa tanah dari Tergugat asal/Tergugat II dalam hal ini Ferry Casman .
22. Bahwa saksi membenarkan bahwa Tergugat asal/Tergugat II Intervensi (FERRY CASMAN) menyewa tanah itu kepada GIMAN.
23. Bahwa saksi membenarkan menjadi PJS pada tahun 1984-1985.
24. Bahwa benar saksi menjadi PJS karena KADES sedang mencalonkan kembali.
25. Bahwa saksi mengatakan Desa Pondok Cabe ada dua yaitu Pondok Cabe Ilir dan Pondok Cabe Udik.

Berdasarkan keterangan saksi MATRODJIE H. ACHYAN tersebut diatas dan keterangan saksi MATRODJIE H. ACHYAN dalam Berita Acara Sidang dalam putusan hal 51, 52 dan 53 tidak satupun ada keterangan saksi yang bersifat **TESTIMONIUM DE AUDITU**, terlebih saksi pada tahun 1984 saat SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH dibuat oleh LIMUN bin KAIRIN dan ditanda tangani oleh LIMUN dan DS GIMAN saksi ikut serta menanda tangani SURAT PERJANJIAN JUAL BELI dimaksud (bukti P. Inter – 4) dengan membubuhkan tanda tangan dan stempel Lurah Pondok Cabe Ilir yang pada saat itu saksi adalah ADALAH sebagai Pejabat Sementara (PJS) Kepala Desa Pondok Cabe Ilir sebagaimana bukti (P. Inter – 14, 15, 16, 17 dan 18).

Saksi **NURDIH** (dalam kesimpulan Tergugat) sebagai berikut:

1. **Bahwa benar rumah saksi berdekatan dengan tanah perkara yang sekarang disewa menjadi bengkel oleh Ferry Casman**
2. Bahwa benar Saksi menjelaskan rumahnya berjarak sekitar 300 meter dari tanah perkara yang sekarang menjadi bengkel dan disewa oleh Ferry Casman.
3. Bahwa benar Saksi mengetahui tanah objek sengketa dibeli DS. Giman pada tahun 1984 dari Sdr Limun.





4. Bahwa benar sepengetahuan Saksi bahwa benar tanah yang disewa Tergugat asal/Tergugat II Intervensi ic Casman adalah milik DS. Giman yang dibeli sejak tahun 1984 dari Limun Bin Kairin.
5. Bahwa benar Saksi mengetahui DS. Giman adalah ayah dari Para Penggugat Intervensi
6. Bahwa benar Saksi mengatakan mengenal Supadmi dan Supriono (anak dari DS. Giman)
7. Bahwa benar Saksi mengetahui ada jual beli tanah perkara dari Limun kepada DS Giman dari Supriyono (anak DS. Giman)
8. Bahwa benar Saksi mengatakan tidak mengetahui harga jual beli tanah tersebut
9. Bahwa Saksi mengatakan mengetahui letak tanah objek sengketa.
10. Bahwa Saksi mengatakan mengetahui tanah itu disewa Tergugat asal/Tergugat II Intervensi ic Ferry Casman dari Supriyono (anak DS. Giman)
11. Bahwa Saksi mengatakan mengetahui bahwa tanah tsb dijadikan bengkel oleh Tergugat asal/Tergugat II Intervensi ic Ferry Casman sejak tahun 1992.
12. Bahwa Saksi menjelaskan tidak mengetahui harga sewa tanah tersebut.

Berdasarkan keterangan saksi NURDIH tersebut diatas tidak satupun ada keterangan saksi yang bersifat TESTIMONIUM DE AUDITU, semua adalah berdasarkan apa yang dilihat dan didengar serta dialami oleh saksi sendiri, terlebih saksi rumahnya hanya 300 m jaraknya dengan objek tanah perkara, dan didalam berita acara sidang yang dituangkan dalam putusan aquo hal 53 dan 54 tidak ada satupun keterangan saksi yang bersifat TESTIMONIUM DE AUDITU.

### **3. TENTANG PENGGUGAT PEMBELI YANG BERITIKAD BURUK**

Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Yudex Faktie, terlebih dalam pertimbangan hukum point 1 tersebut diatas, dimana majelis Hakim telah salah dan keliru membaca/menafsirkan surat keterangan kematian DS GIMAN (bukti P. Inter – 1) yaitu tahun kematian D.S GIMAN seharusnya tahun 1996 menjadi tahun 2008, sehingga Majelis Hakim Yudex Faktie telah salah dan keliru didalam membuat pertimbangan yang berbunyi :

**“dikutip”**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa dalam hal menempati tanah sengketa tersebut karena menyewa dari Alm. DS

*Halaman 54 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giman sejak tahun 1992, namun dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sama sekali tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya perjanjian sewa antara Tergugat dengan Alm. DS Giman, yang ada adalah bukti kwitansi pembayaran sewa tanah dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 (sebagaimana Bukti T/T.Int-II.4) dimana kwitansi tersebut dibuat pada tahun 2019 setelah munculnya sengketa dalam perkara aquo, **sementara itu DS Giman telah meninggal dunia pada tahun 2008 (sebagaimana Bukti P.Inter-1) berupa Surat Kematian atas nama DS. Giman, nomor 470/011 Kel.PC I/IV/2008** yang dikeluarkan oleh kelurahan Pondok Cabe Ilir tertanggal 21-04-2008), hal ini menunjukkan bahwa sewa tersebut antara Tergugat dengan Ahli Waris DS. Giman/Para Penggugat Intervensi bukan antara **Tergugat dengan DS. Giman dan sewa tersebut baru terjadi pada tahun 2019 setelah adanya sengketa dalam perkara aquo bukan sejak tahun 1992.**

Bahwa ditambah lagi keterangan saksi – saksi **MATRODJIE H. ACHYAN dan NURDIH** dan keterangan Tergugat/Pemohon sendiri dibawah sumpah pada saat jadi saksi pada perkara No. 237/Pdt.g/2008/PN TNG tahun 2008, hal 25 s/d 26, yang pada intinya menerangkan bahwa benar Pemohon/Tergugat menyewa tempat bengkel tersebut sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang (2020), artinya jika benar Termohon semula Penggugat adalah pembeli yang bertitikad baik, sudah seharusnya Termohon pada saat bermaksud membeli objek perkara menanyakan terlebih keberadaan Pemohon diatas tanah perkara, di tambah lagi antara Pemohon dan Termohon sudah saling kenal sejak lama. Dengan kata lain sekalipun Termohon telah membeli tanah perkara sejak tahun 2006 namun sampai saat ini tidak pernah menguasai fisik atas tanah tersebut, dan jika benar sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Yudex Faktie bahwa Tergugat/Pemohon sewanya baru terjadi 2019 dengan ahli waris, mengapa Penggugat / Termohon tidak menguasai lokasi sejak mulai dibeli yaitu tahun 2006 ???

Terlebih jika mencermati posita angka 5,6,7,8 dan 9 gugatan Penggugat/Termohon yang pada intinya bahwa Termohon/Tergugat sejak tahun 2006 saat hendak membeli sudah mengetahui keberadaan Tergugat/Pemohon diatas tanah yang akan dibelinya, sudah seharusnya jika Termohon/Penggugat sebagai pembeli yang bertitikad baik menanyakan langsung kepada Tergugat/Pemohon ikhwal keberadaannya diatas tanah yang akan dibelinya.

Bahwa Pemohon/Tergugat membantah bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat/Termohon, dan jika melihat tanggal dibuatnya surat Pernyataan

Halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 173/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

pengosongan tertanggal 1 April 2007 sebagaimana bukti P-4 dimaksud, sedangkan Akta Jual Beli No. 77/2006 tanggal 19 Juli 2006 dibuat 1 tahun sebelum surat pernyataan pengosongan tanggal 1 April 2007, artinya Penggugat/Termohon sangat mengetahui keberadaan Pembanding/Tergugat pada saat Penggugat/Termohon membeli tanah objek sengketa dimaksud dan seharusnya Penggugat/Termohon menanyakan terlebih dulu apa dasar Pembanding/Tergugat menempati tanah tersebut namun kenyataannya Penggugat/Termohon telah mengabaikannya, berdasarkan hal tersebut maka sangat beralasan hukum jika Penggugat/Termohon dinyatakan SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BURUK SEHINGGA TIDAK LAYAK MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM.

## **MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA A QUO MENGABAIKAN BUKTI T/T.INT.II – 1, 2 DAN 3, SERTA MENGABAIKAN BUKTI & FAKTA HUKUM PERIHAL PENGUASAAN TANAH SEJAK AWAL**

Pemohon sangat keberatan dengan pertimbangan majelis hakim Yudex Faktie yang mengatakan :

### **“dikutip”**

“Menimbang, bahwa terhadap keberadaan bukti P-1, bukti P-2 dan bukti T/T.Int-II.1 sampai dengan bukti T/T.Int.II.3 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata bukti P-1 (berupa Akta Jual Beli No. 77/2006) terbit tanggal **19 Juli 2006** dan bukti P-2 (berupa Sertipikat Hak Milik No. 02386) terbit tanggal **15 Juli 2008** sehingga Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertipikat Hak Milik No. 02386 telah ada lebih dahulu daripada bukti T/T.Int.II.1 sampai dengan bukti T/T.Int.II.3 (berupa Putusan-Putusan Pengadilan atas tanah tersebut) yang terbit mulai tanggal **15 Juni 2009**, oleh karena itu ketika terjadinya proses jual beli tanah sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan **IR. ABDULLAH FADHIL** selaku penjual dan selanjutnya ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat hak milik No. 02386, status tanah tersebut tidak dalam sengketa;”

Bahwa Majelis hakim Yudex Faktie telah salah dan keliru serta mengabaikan bukti dan fakta hukum perihal Penguasaan tanah sejak awal, bahwa IR ABDULLAH FADHIL adalah selaku Tergugat V dalam perkara No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, dan IR ABDULLAH FADHIL MEMBELI TANAH TERPERKARA DARI LIMUN bin KAIRIN seluas 800 M2 sebagaimana akta jual beli No.1198/Kec. Pamulang/1997, terlampir, bahwa sejak mulai di beli tahun 1997 oleh IR ABDULLAH FADHIL ic Tergugat V (Bukti T/T. Int II – 1) tanah terperkara tidak pernah dikuasai oleh IR ABDULLAH FADHIL seluas 400 M2, Ic.

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 173/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)



Posita gugatan point angka 5,6,7,8 dan 9, dikarenakan sejak tahun 1984 telah dibeli dan dikuasai oleh Para Penggugat Intervensi, yang selanjutnya sejak tahun 1992 disewakan kepada Pemohon/Tergugat sampai dengan sekarang.

Bagaimana dapat dikatakan Penggugat/Termohon sebagai pembeli yang beritikad baik sedangkan IR ABDULLAH FADHIL ic Tergugat V tidak pernah menguasai tanah perkara sejak dibeli tahun 1997 sampai dengan dengan di jual kembali tahun 2006 kepada Penggugat/Terbanding, demikian juga Terbanding/Penggugat tidak pernah menguasai tanah perkara sejak di beli tahun 2006 sampai dengan tahun 2020, dengan tidak pernah datangnya Penggugat / Terbanding menanyakan kepada Pembanding / Tergugat terkait keberadaannya diatas tanah perkara, jelas Terbanding/Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk, pembeli yang beritikad buruk tidak dilindungi oleh Undang-Undang.

**3.2 MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO, TELAH SALAH DAN KELIRU MENAFSIRKAN PUTUSAN No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo. No. 06/Pdt/2010/PT.BTN Jo. No.2633K/Pdt/2010 (T/T.Int II – 1, 2 dan 3) yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- **Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.**
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin.
  - Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMIAN.
  - Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe.
  - Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin.



- Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan penggugat dan selebihnya.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah).

**Makna dari Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maksudnya adalah segala persuratan yang timbul setelah Akta Jual Beli 1198 /Kec. Pamulang/1997 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu Akta Jual Beli 77/2006 dan sertipikat No.02386.**

**4. MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO MENGABAIKAN FAKTA TENTANG KEJANGGALAN PENGGUGAT / TERMOPHON SEBAGAI PEMBELI NAMUN TIDAK MENGUASAI TANAH SEJAK TAHUN 2006 SAMPAI DENGAN 2020, SEKALIPUN AKTA 1198 SUDAH TERBIT SEJAK 1997.**

Bahwa Tergugat/Pembanding keberatan dengan pertimbangan yudex fatie yang mengatakan .

“dikutip”

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5, karena Tergugat dalam hal menempati dan menguasai tanah sengketa tersebut tanpa izin dari Penggugat selaku pemiliknya sehingga Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah maka Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga petitum ini dapat dikabulkan;

Bahwa sekalipun bukti sewa menyewa hanya berupa kwitansi sebagaimana bukti T/T.Int-II.4 yang dijadikan bukti, sehingga dalam pertimbangan hukum majelis hakim mengatakan bahwa sewa tersebut adalah antara Pembanding semula Tergugat dengan ahli waris DS. Giman bukan Pembanding dengan DS. Giman, dan dari pertimbangan tersebut majelis hakim seolah-olah meniadakan peristiwa sewa menyewa tanah antara Pembanding dengan Giman sejak tahun 1992 dan disini Pembanding sangat jelas melihat ketidakobjektifan majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum terlebih jika dikaitkan dengan posita gugatan Penggugat nomor 5,6,7,8 dan 9.





Bahwa Pembanding semula Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Yudex Faktie tersebut diatas, bagaimana mungkin Tergugat/Pembanding mendapat ijin dari Penggugat, nyata – nyata dalam posita gugatan Penggugat/Termohon pada point angka 5, 6, 7, 8 dan 9 keberadaan Tergugat sudah terlebih dahulu ada diatas tanah perkara sejak tahun 1992, dengan cara menyewa dari Para Penggugat Intervensi, ditambah lagi Penggugat/Termohon tidak pernah datang kelokasi tanah perkara menanyakan kepada Tergugat/Pembanding langsung, dengan demikian sangat tidak beralasan pertimbangan Majelis Hakim Yudex Faktie yang mengatakan bahwa, Tergugat / Pemohon dalam hal menempati dan menguasai tanah sengketa tersebut tanpa izin dari Penggugat selaku pemiliknya sehingga Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah maka Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga petitum ini dapat dikabulkan.

**5. MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN TENTANG TIDAK ADANYA IJIN DARI PENGGUGAT/TERMOHON SELAKU PEMILIK YANG SAH, SEHINGGA DIANGGAP TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Bahwa Majelis Hakim ternyata tidak mencermati posita gugatan Penggugat pada point angka 5,6,7,8 dan 9, bagaimana Tergugat/Pembanding mendapatkan ijin dari Penggugat/Terbanding, nyata – nyata pada saat hendak membeli tanah perkara pada tahun 2006 Pemohon/Tergugat sudah berada diatas tanah perkara, dengan menyewa sejak tahun 1992, ic point angka 5 gugatan Penggugat/Termohon, dan tidak pernah ada pembicaraan antara Penjual dalam hal ini IR ABDULLAH FADHIL dengan Penggugat/Termohon dan Tergugat/Pemohon, sehingga sangat tidak beralasan jika dikatakan Tergugat/ dalam hal menempati dan menguasai tanah sengketa tersebut tanpa izin dari Penggugat selaku pemiliknya sehingga Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah maka Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa ditambah lagi pada tahun 2008 Tergugat / pemohon telah hadir sebagai saksi dipersidangan Pengadilan Negeri Tangerang No. 237/Pdt.G/2008/PN.TNG, terkait perkara tanah yang ditempati / disewa oleh Pemohon/Tergugat, dan dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dilokasi tanah perkara, yang mana amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

*Halaman 59 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- **Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Maret 1984 antara antara LIMUN (Orang Tua Tergugat III dan Tergugat IV) dengan DS. GIMAN (Orang Tua Penggugat) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.**
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Cabe Raya RT.003/004, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatas tanah Limun Bin Kairin

Sebelah Selatan : Berbatas tanah DS. GIMAN

Sebelah Barat : Berbatas jalan Raya Pondok Cabe

Sebelah Timur : Berbatas tanah Limun / Bapak Apin

- **Menyatakan Akta Jual Beli No. 1198/ Kec. Pamulang/1997 dan segala persuratan yang timbul akibat peralihan hak karena Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum**
- Menolak gugatan penggugat dan selebihnya
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. 3.041.000 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah) bukti T/T.Int. II - 1

## 6. MAJELIS HAKIM JELAS MENGABAIKAN TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT YANG PARA PIHAK TELAH SAMA-SAMA MENUNJUK LOKASI TANAH YANG SAMA.

Bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat sangat keberatan dan sangat menyayangkan karena dalam hal ini majelis hakim jelas tidak membahas dan mempertimbangkan tentang adanya Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan bersama para pihak dalam Perkara A quo pada hari **Jumat tanggal 28 Agustus 2020.**

Bahwa dalam pertimbangan hukum majelis hakim telah mempersoalkan tentang adanya perbedaan penulisan Girik yaitu Girik F 278 Persil No. 3 dengan Girik C 278 Persil No 3, namun seharusnya majelis hakim lebih cermat lagi dalam

Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



menilai dan mempertimbangkan sebab pada sidang pemeriksaan setempat yang dihadiri para pihak nyata - nyata para pihak menyatakan kebenaran atas lokasi tanah objek sengketa, artinya persoalan perbedaan Girik adalah hal yang bisa saja terjadi karena kesalahan administrasi dalam penulisan, namun ketika para pihak yang telah hadir dalam sidang pemeriksaan setempat tidak membantah atas kebenaran lokasi tanah dan membenarkan atas lokasi tanah objek sengketa atau para pihak telah menunjuk lokasi yang sama pada saat pemeriksaan setempat maka sudah seharusnya majelis hakim mengesampingkan adanya perbedaan Girik dimaksud.

Bahwa penulisan Girik F 278 Persil No. 3 sebagaimana bukti T/T.Int.II – 1 berupa putusan hal. 20 Putusan perkara No. 237/G/2008/PN.TNG adalah ditulis oleh (LIMUN bin KAIRIN) I c Tergugat III dan IV, sebab tidak mungkin pembeli dalam hal ini DS GIMAN yang tau (faham) tentang Nomor hak tanah milik penjual dalam hal ini (LIMUN bin KAIRIN), tentu penjual dalam ini (Limun bin Kairin) yang tau.

Bahwa majelis hakim benar-benar tidak mempertimbangkan Pemeriksaan Setempat yang sudah dilaksanakan oleh Para Pihak pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2020, serta pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja gugatan tanpa dasar pertimbangan dan dengan tidak dipertimbangkannya Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim maka sangat beralasan hukum putusan perkara nomor 988/Pdt.G/2019/PN.TNG dinyatakan kurang lengkap atau tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*), karenanya putusan Pengadilan Negeri nomor : 988/Pdt.G/2019/PN.TNG harus dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kiranya telah cukup alasan bagi yang mulia Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan permohonan banding dari Pemohon Banding atau Pembanding semula Tergugat untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pemohon Banding.
2. Membatalkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG Nomor : 988/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 30 September 2020.

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt/2021/PT BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima eksepsi Tergugat untuk dan seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi dalam perkara No. 988/Pdt.G/2019/PN.TNG untuk dan seluruhnya.
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Intervensi untuk dan seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat I Intervensi melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 400 M<sup>2</sup> yang terletak di Pondok Cabe Ilir Kecamatan Pamulang.
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 77/2006 dan Sertipikat Hak Milik No. 02386 atas nama Ny. HALIMAH (Tergugat I Intervensi) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
6. Menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya. Ex Aequo Et Bono.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten akan mempertimbangkan sebb:

Menimbang bahwa mengenai keberatan Pembanding tersebut setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten meneliti dan membaca dengan saksama pertimbangan hukum hakim tingkat pertama pada halaman 44 dan 45 alemia 1, 2 dan 3 telah di uraikan mengenai pertimbangan dalam Eksepsi dengan jelas dan cukup beralasan menurut hukum dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan tersebut oleh karena itu keberatan Pembanding dalam Eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya keberatan Pembanding Dalam Pokok perkara, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dan membaca Kembali pertimbangan hakim tingkat pertama dalam halaman 46, dan halaman 47 telah dipertimbangkan mengenai pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi, dan selanjutnya hakim tingkat pertama telah menguraikan dengan dihubungkan bukti surat dan saksi yang di ajukan dipersidangan dengan cukup dan benar dengan menjelaskan : "Bahwa ketika Penggugat membeli tanah tersebut statusnya tidak dalam sengketa dan proses jual belinya dilakukan

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris/PPAT yang kemudian ditindaklanjuti dengan proses penerbitan Sertifikat Hak atas tanah tersebut dimana selama proses pendaftaran hak atas tanah hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 02386 atas nama Penggugat tersebut ternyata tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga, maka menurut Majelis Hakim Penggugat telah beritikad baik dalam proses jual beli tanah dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 jo Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut telah cukup dan benar menurut hukum maka pertimbangan tersebut akan diambil alih Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dan selanjutnya keberatan Pembanding pada bagian pokok perkara harus di tolak;

Menimbang bahwa keberatan keberatan Pembanding selebihnya setelah di baca dengan teliti ternyata adalah merupakan pengulangan dan bukan merupakan hal baru yang telah dipertimbangkan hakim tingkat pertama sebelumnya maka keberatan keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka alasan alasan keberatan Pembanding harus di tolak seluruhnya;

Menimbang bahwa mengenai kontra memori banding terbanding oleh karena telah sejalan dengan putusan hakim tingkat pertama maka dapat di terima dan di jadikan tambahan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 988/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 30 September 2020 yang di mohonkan banding tersebut harus dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena pembanding tetap berada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan yang dalam tingkat banding besar nya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat : Pasal 6 dan 7 undang undang No.20 / 1947 Jo Undang undang No: 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan pasal pasal dari undang undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

*Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 173/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

1. Menerima permohonan banding Pembanding ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 988/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 30 September 2020 yang di mohonkan banding tersebut;
3. Menghukum para Pembanding semula Tergugat dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( serratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Rabu tanggal 22 September 2021, oleh kami, KUSRIYANTO, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, IMANUEL SEMBIRING, S.H. dan POSMAN BAKARA .SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu AHMAD BAEDOWI, S.H., Panitera Pengganti dan serta tidak dihadiri PARA PIHAK .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IMANUEL SEMBIRING, S.H.

KUSRIYANTO, S.H., M.Hum.

POSMAN BAKARA, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

AHMAD BAEDOWI. S.H..

## Perincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Meterai .....     | Rp. 10.000,-  |
| 2. Redaksi.....      | Rp. 10.000,-  |
| 3. Administrasi..... | Rp. 130.000,- |

Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 173/Pdt /2021/PT BTN.



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

Jumlah ..... Rp. 150.000,-  
(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)