



PUTUSAN

Nomor 74/PDT/2019/PT BTN

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. PT. MODERN LAND**, beralamat di Jalan Raya Jakarta-Serang KM.68 Cikande Nambo Ilir, Kecamatan Kibin, Kabupaten Serang;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I/Terbanding II/ semula Tergugat I;
- 2. PT. THE NEW ASIA INDUSTRIAL ESTATE**, dahulu beralamat di Jalan Bandengan Utara 43 DKI Jakarta, saat ini setidak-tidaknya beralamat di wilayah Republik Indonesia;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II/Terbanding III/ semula Tergugat II;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Budi Widarto, S.H., M.H., Jona Lely Isabella, S.H., Hendrik Pieter Ferdinandus, S.H., LL.M., Serafina Dyah Septisari, S.H., LL.M., Mohamad Sofyan, S.H., Hasbi Anshary, S.H., M.Kn., dan Rido Berlyanto, S.H., M.H., Para Advokat dan Konsultan hukum dari Law Firm BJMHP Lawyers, yang beralamat di Green Central City Commercial Area Lantai 3, Jalan Gajah Mada Nomor 188, Jakarta 11120, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2018;
Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding/Para Terbanding/ semula Tergugat I dan Tergugat II;

Melawan

- 1. ARMAYA Bin JUHRA**, bertempat tinggal di Kampung Bandung RT. 002/RW. 001, Desa Bandung, Kecamatan Bandung Kabupaten Serang;



2. **ONIH Binti JUHRA**, bertempat tinggal di Kampung Bayur RT. 005/RW. 001, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang;
3. **SARMINAH Binti JUHRA**, bertempat tinggal di Kampung Bayur RT. 005/RW. 001, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang;
4. **SUHEMI Binti JUHRA**, bertempat tinggal di Kampung Bayur RT. 001/RW. 002, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang;
5. **PURYA Bin JUHRA**, bertempat tinggal di Kampung Bayur RT. 005/RW. 001, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang;
6. **KASMAWATI Binti JUHRA**, bertempat tinggal di Jalan KH. Khotib No. 45 RT. 002/RW. 007 Desa Cipare Kecamatan Serang Kota Serang;

Kesemuanya adalah para ahli waris dari Almarhum JUHRA Bin LAPI;
Yang dalam hal ini semuanya diwakili oleh kuasanya Tabrani Kemal, S.H., M.H., Ir. Ade Paul Lukas, S.H., M.M., M.H., Shanty Wildhaniyah, S.H. dan H. Syarif Hidayatullah, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum KEMAL dan Rekan, yang beralamat di Plaza 3 Pondok Indah Blok E/2 Jalan TB. Simatupang Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Desember 2018;
Selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding/Para Pembanding/ semula Para Penggugat;

Dan

1. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN
SERANG**, beralamat di Jakan Letnan Jidun Lontar Baru No. 5 Kelurahan Lontarbaru Kecamatan Serang Kabupaten Serang;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **FAHMI HAKIM, SH, SE.**, beralamat di Lingkungan Dalung RT. 002 RW. 002 Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 74/PDT/2019/PT.BTN tanggal 19 Juni 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 26 April 2018 di dalam register Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Srg, mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Juhra Bin Lapi berdasarkan Surat Keterangan Waris, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Labupaten Serang-Banten, tertanggal Serang 29 Mei 2017;

2. Bahwa benar almarhum Juhra bin Lapi telah meninggalkan harta peninggalan sebidang tanah dengan luas \pm 5.630 M2, berdasarkan kikitir/Leter C.No,313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0261.0 SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0302.0 yang terletak di Kampung Bojong Ranji Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang yang dimiliki sejak tahun 1962 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;

Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;

Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;

Sebelah Timur : Jalan Desa;

Selanjutnya disebut obyek sengketa;

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan demikian Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan luas \pm 5.630 M2, berdasarkan kikitir/Leter C.No,313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0261.0 SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0302.0 yang terletak di Kampung Bojong Ranji Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;
Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;
Sebelah Timur : Jalan Desa;

4. Bahwa almarhum Juhra bin Lapi menikah dengan almarhum Rakimah binti Rabu, hasil pernikahan antara Juhra bin Lapi dengan Rakimah binti Rabun dikaruniai 6 (enam) orang anak, yang masing-masing bernama:

1. Armaya binti Juhra;
2. Onih binti Juhra;
3. Sarminah binti Juhra;
4. Suhemi binti Juhra;
5. Purya bin Juhra;
6. Kasmawati binti Juhra;

5. Bahwa almarhum Juhra bin Lapi meninggal pada tanggal 11 Februari tahun 1971 di Kampung Bojong, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang-Banten;

6. Bahwa almarhum Juhra bin Lapi semasa hidupnya memiliki tanah yang terletak di Kampung Bojong Ranji Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang dengan luas \pm 5.630 M2, berdasarkan kikitir/Leter C.No,313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0261.0 SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor: 36.04.120.001.002-0302.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;
Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;
Sebelah Timur : Jalan Desa;

Yang hingga saat ini belum pernah diperjual belikan kepada pihak manapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sekitar tahun 1982, di atas tanah aquo tanpa sepengetahuan Para Penggugat tersebut dibangunlah Gedung Sekolah Inpres seluas ± 2.000 M2, atas peran Kepala Sekolah saat itu;
8. Bahwa setelah berdiri Sekolah Inpres tersebut, diadakanlah musyawarah antara Para Penggugat dengan pihak desa, pihak Kecamatan dan pihak Sekolah Dasar (SD) Inpres Nambo Udik;
9. Bahwa bangunan sekolah SD Inpres tersebut berdiri di atas tanah milik Para Penggugat dan pembangunannya tersebut tanpa ada koordinasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat sebagai pemilik lahan aquo, namun dari pihak Kecamatan dan pihak sekolahan telah menjanjikan kepada Para Penggugat akan memberikan kompensasi sebagai ganti rugi lahan/tanah kepada Para Penggugat, selaku ahli waris Juhra bin Lapi;
10. Bahwa sekitar tanggal 19 September tahun 2014 Para Penggugat dipanggil ke kantor kecamatan untuk musyawarah dalam rangka membahas tanah para Penggugat yang dipergunakan sebagai bangunan Sekolah Dasar Inpres (SD Inpres), selanjutnya Para Penggugat diberi uang sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi tanah seluas ± 2.000 M2 yang didirikan bangunan Sekolah Dasar Inpres yang sekarang dikenal dengan Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik;
11. Bahwa pada sekitar awal tahun 2014 Para Penggugat mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang (Turut Tergugat I) bertujuan agar Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat atas sisa tanah milik Para Penggugat;
12. Bahwa pada saat itu diterima dengan baik oleh pihak Turut Tergugat I kemudian dari pihak Turut Tergugat I mendelegasikan petugas ukur untuk datang ke lokasi dalam rangka melakukan pengukuran luas tanah aquo, pada saat pengukuran dihadiri pihak Para Penggugat serta disaksikan oleh masyarakat;
13. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Turut Tergugat I terhadap tanah darat milik Para Penggugat tersebut, luas tanahnya menjadi seluas ± 7.000 M2, terdiri dari 3 (tiga) bidang gambar ukur yang masing-masing ukuran luasnya ± 2.388 M2, ± 2.335 M2, ± 2.276 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;

Sebelah Timur : Jalan Desa;

14. Bahwa tujuan Para Penggugat mengajukan pembuatan sertifikat tersebut adalah karena Para Penggugat akan menjual tanah aquo yang merupakan peninggalan warisan dari almarhum orang tua Para Penggugat yakni almarhum Juhra bin Lapi yang belum pernah diperjual belikan atau dipindah tangankan kepada pihak manapun juga, dan hingga saat ini Para Penggugat selalu melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

15. Bahwa pada sekitar tanggal 15 Februari tahun 2014 Para Penggugat mengajukan penawaran tanah miliknya kepada PT. Modern Land (Tergugat I) dan saat itu penawaran tersebut diterima dengan baik oleh Tergugat I, dan semua berkas yang dimiliki Para Penggugat diminta oleh Tergugat I, tanpa ragu dan berfikir panjang Para Penggugat menyerahkan semua dokumen yang dimilikinya dengan asumsi bahwa Tergugat I akan melakukan pembayaran;

16. Bahwa Tergugat I pernah beberapa kali mengundang Para Penggugat untuk dating ke kantor Tergugat I yang terletak di Cikande, bahkan Tergugat I berulang kali meminta kembali bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Para Penggugat. Tanpa ada fikiran yang negative atas permintaan Tergugat I tersebut maka Para Penggugat dengan serta merta menyerahkan kembali berkas bukti-bukti kepemilikannya kepada Tergugat I, bahkan Tergugat I pernah mengajukan penawaran harga terhadap tanah milik Para Penggugat tersebut, namun setiap Para Penggugat mendatangi Tergugat I, bagian legal dari Tergugat I selalu berganti dengan alasan bagian legalnya mengundurkan diri, jadi Para Penggugat selalu berhadapan dengan wajah-wajah baru di bagian legal yang tidak memahami duduk persoalan yang sebenarnya;

17. Bahwa perwakilan Para Penggugat berkali-kali mendatangi Tergugat I namun selalu tidak mendapat kejelasan dan kepastian tentang kapan penyelesaian pembayaran terhadap tanah Para Penggugat tersebut akan diselesaikan, bahkan Tergugat I mengatakan walaupun sudah berdiri gedung diatas tanah tersebut tetap Tergugat I akan menyelesaikan pembayarannya terhadap tanah milik Para Penggugat tersebut;

18. Bahwa besar harapan Para Penggugat atas penawaran yang disampaikan oleh Tergugat I namun dengan berjalannya waktu harapan

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/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)



tinggal harapan pihak Tergugat ternyata tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah ini kepada Para Penggugat ternyata Tergugat I hanya mengulur-ngulur waktu saja untuk mengatur strategi mencari kelemahan bukti surat yang dimiliki oleh Para Penggugat;

19. Bahwa suatu hari Tergugat I menyampaikan kalau tanah milik Para Penggugat tersebut sudah terbit sertifikat, namun Tergugat I tidak memperlihatkan bukti sertifikat yang dimaksud tersebut, Tergugat I hanya memperlihatkan bukti photo kepada Para Penggugat saat pelaksanaan proses jual beli antara Juhra bin Lapi dengan Tergugat II yang dilaksanakan pada tahun 1990, namun gambar orang yang diperlihatkan dalam photo tersebut kepada Para Penggugat bukanlah photo almarhum Juhra bin Lapi, melainkan orang lain yang diakui oleh Tergugat II sebagai almarhum Juhra bin Lapi sementara almarhum Juhra bin Lapi sudah meninggal dunia pada tahun 1971, apakah mungkin orang sudah meninggal dunia pada tahun 1971 dapat melakukan transaksi jual beli di tahun 1990?

20. Bahwa perbuatan Tergugat II yang membuat rekayasa jual beli antara Tergugat II dan seseorang yang difigurkan seolah-olah sebagai almarhum Juhra Bin Lapi sangatlah bertentangan dengan kepatutan jual beli yang diatur oleh undang-undang dan tidak memenuhi syarat perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPer, yaitu:

a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus);

Persetujuan kehendak ini sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan atau tekanan baik berupa kekerasan fisik atau upaya untuk menakut-nakuti dari pihak manapun juga agar orang tersebut mau menyetujui perjanjian, persetujuan membuat perjanjian ini benar-benar keinginan sukarela para pihak. Dalam hal ini juga tidak ada kehilapan dan tidak ada penipuan.

Suatu perjanjian yang didalamnya terdapat kehilapan atau penipuan maka perjanjian tersebut menjadi batal;

b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (capacity);

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian disini maksudnya adalah pihak yang membuat perjanjian telah dewasa sehingga ia dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum;

c. Sesuatu hal tertentu (objek);



Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi;

d. Sesuatu sebab yang halal (causa);

e. Sebab yang halal berdasarkan pasal 1320 KUHPdata ini memiliki arti tentang isi perjanjian itu, bukan merupakan sebab yang mendorong seseorang membuat perjanjian;

Syarat (a) dan (b) yang dikemukakan di atas disebut syarat subyektif karena melekat pada diri orang yang mengadakan perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam keadaan ini maka akibat-akibat yang timbul dari perjanjian itu dikembalikan ke keadaan semula sebelum didakannya perjanjian;

Syarat (c) dan (d) disebut syarat obyektif, karena mengenai sesuatu yang dijadikan objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum dengan dimintakan pembatalan kepada hakim;

21. Bahwa perbuatan rekayasa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dalam proses jual beli antara Tergugat II dan seseorang yang seolah-olah difigurkan sebagai almarhum Juhra bin Lapi adalah Perbuatan Melawan Hukum dan jual beli tersebut batal demi hukum;

22. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I atas penguasaan tanah milik Para Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan perbuatan hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan serta hal tersebut bisa terjadi karena menurut pengakuan Tergugat I sudah terbit sertifikat di lokasi tanah milik Para Penggugat berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas;

23. Bahwa dari saat pengukuran atas obyek tanah aquo Para Penggugat tidak mendapat kepastian dari Turut Tergugat I apakah tanah Para Penggugat tersebut dapat atau tidak diterbitkan sertipikat, karena lama tidak ada jawaban dari Turut Tergugat I maka Para Penggugat mendatangi kantor Turut Tergugat I. Bahwa jawaban yang didapat dari Turut Tergugat I di atas tanah milik Para Tergugat sudah diterbitkan sertifikat, namun Turut Tergugat I tidak menjelaskan dan memperlihatkan sertifikat tersebut maupun nama pemilik yang tercantum dalam sertifikat;

24. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdata, seseorang yang karena salahnya



menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini, Tergugat I telah menguasai tanah milik Para Penggugat. Penguasaan tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I tersebut jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat, dikarenakan Para Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah tersebut kepada pihak manapun;

25. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat kepada pihak lain adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;

26. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah, selain itu Turut Tergugat I telah melanggar pasal 25 PP No. 1 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

1. Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, mengadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan pasal 22 ayat (1) sub. a diserahkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota



Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula:

a) Surat Bukti Hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;

b) Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;

2. Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;

3. Setelah menerima akta dan warkah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;

27. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat maka Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

28. Bahwa suatu hari Para Penggugat diperkenalkan dengan salah satu Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Serang yang bernama Fahmi Hakim (Turut Tergugat II), masyarakat mengenalnya sebagai anggota Team Sembilan dan Para Penggugat berharap Turut Tergugat II untuk dapat memfasilitasi permasalahan yang dihadapi oleh Para Penggugat dengan Tergugat I;

29. Bahwa sejak saat itu jalinan komunikasi antara Tergugat I dan Para Penggugat cukup bagus atas peran sertanya Turut Tergugat II tersebut, bahkan Turut Tergugat II menyampaikan kepada Para Penggugat kalau tanah Para Penggugat tersebut dalam waktu dekat akan segera diselesaikan pembayarannya oleh Tergugat I;

30. Bahwa dengan hadirnya Turut Tergugat II yang nota benenya adalah anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Serang seolah membawa harapan baru kepada Para Penggugat saat itu semua apa yang menjadi ganjalan dihai Para Penggugat dicurahkan melalui Turut Tergugat II tersebut dan Turut Tergugat II dengan meyakinkan bahwa akan membantu penyelesaian sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

31. Bahwa Para Penggugat merasa yakin dengan apa yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat II tersebut, karena Turut Tergugat II mengatakan bahwa kompensasi pembayaran atas tanah yang



dipergunakan untuk Sekolah Dasar Inpres yang sekarang dikenal dengan Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik tersebut ukanlah sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);

32. Bahwa atas informasi yang disampaikan oleh Turut Tergugat II tersebut Para Penggugat tidak begitu mempermasalahkannya karena Para Penggugat lebih focus kepada sisa tanah seluas ± 3.630 M2, luas tanah tersebut merupakan luas tanah milik Para Penggugat setelah dikurangi dengan luas tanah yang dipergunakan oleh bangunan Sekolah Dasar Inpres Nambo Udik yang sekarang dikenal dengan Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik;

33. Bahwa sekitar bulan Februari 2017 Turut Tergugat II menghubungi Para Penggugat dalam rangka mengundang Para Penggugat untuk datang ke rumahnya sekitar jam 20.00 (jam 8 malam), atas undangan tersebut pada malam hari itu juga datanglah perwakilan Para Penggugat (Armaya) yang dituakan dan dipercaya oleh seluruh Para Penggugat;

34. Bahwa ternyata undangan Turut Tergugat II tersebut kerumahnya membawa misi untuk menyampaikan kompensasi pembayaran tanah yang dipergunakan untuk Gedung Sekolah Dasar Inpres sekarang dikenal dengan Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik seluas ± 2.000 M2;

35. Bahwa pada malam itu Para Penggugat menerima pembayaran dari Turut Tergugat II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang menurut keterangan Tergugat II, uang tersebut sebagai kompensasi pembayaran tanah seluas ± 2.000 M2 yang dipakai untuk gedung Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik. Namun Turut Tergugat II tidak menyebutkan sumber uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut. Pada saat itu Tergugat II menegaskan kepada Para Penggugat bahwa sisa tanah yang belum dibayarkan oleh Tergugat I seluas ± 3.630 M2 akan diselesaikan dalam waktu dekat dan hak Para Penggugat tidak akan hilang karena nilai yang akan dibayarkan kepada Para Penggugat akan disesuaikan dengan harga pasaran tanah di lokasi tersebut;

36. Bahwa Para Penggugat percaya dengan ucapan yang disampaikan oleh Turut Tergugat II pada malam hari di rumah Turut Tergugat II. Saat penerimaan uang tersebut, perwakilan Para Penggugat disodorkan 4 (empat) rangkap tanda terima, namun perwakilan Para Penggugat tidak diberi kesempatan untuk membaca isi surat tanda terima



tersebut, karena perwakilan Para Penggugat mempercayai keterangan yang diberikan oleh Turut Tergugat II sesuai pada point 35, maka tanda terima tersebut ditandatangani oleh perwakilan Para Penggugat, tetapi sampai dengan saat ini Para Penggugat tidak mendapatkan salinan tanda terima yang menjadi hak Para Penggugat;

37. Bahwa Para Penggugat mulai curiga kepada Turut Tergugat II, karena setelah perwakilan Para Penggugat menerima uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan menanda tangani surat tanda terima pada point 36, Para Penggugat sulit untuk bertemu dengan Turut Tergugat Tergugat II yang awalnya menyatakan akan meminta Tergugat I untuk melakukan pembayaran sisa tanah kepada Para Penggugat;

38. Bahwa yang paling mengherankan setelah Turut Tergugat II menyerahkan uang kompensasi pembayaran penyelesaian tanah yang dibangun Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik tersebut hingga saat ini sulit sekali dihubungi bahkan terkesan menghindar baik oleh Para Penggugat maupun oleh perwakilannya;

39. Bahwa saat ini di lokasi tanah aquo sudah dilakukan pemerataan serta sudah dipasang tiang pancang tanda sudah dimulainya pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I, namun hal tersebut tidak pernah dikonfirmasikan terlebih dahulu kepada Para Penggugat;

40. Bahwa sehubungan dengan tidak ada kejelasan dari Tergugat I maupun dari Turut Tergugat II maka Para Penggugat menempuh upaya hukum melalui Pengadilan Negeri Serang untuk memperoleh keadilan;

41. Bahwa dari uraian posita (alas an-alasan) tersebut di atas, maka sangat jelas terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap Para Penggugat sehingga telah menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Para Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil (moril) yang dapat diperinci sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, adapun kerugian materiil ini dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- Bahwa merujuk kepada bukti-bukti yang dimiliki, Para Penggugat memiliki luas tanah \pm 5.630 M2 berdasarkan Kikitiir/Leter C No. 313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0261.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0302.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;

Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;

Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;

Sebelah Timur : Jalan Desa;

Dari luas tanah \pm 5.630 M2 dikurangi tanah yang dibangun untuk Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik seluas \pm 2.000 M2, jadi sisa \pm 3.630 M2;

- Bahwa harga pasar tanah saat ini dilokasi tanah aquo berkisar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter persegi di kali luas tanah \pm 3.630 M2 = Rp. 7.260.000,- (tujuh milyar dua ratus enam puluh juta rupiah);

B. KERUGIAN IMMATERIL (MORIL)

- Hilangnya kesempatan bagi Para Penggugat untuk menikmati lahan miliknya atau kepunyaan sendiri (aquo objek sengketa) akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I hingga kini;

- Tersia-sianya waktu, tenaga dan pikiran dalam memperjuangkan hak milik atau kepunyaan Para Penggugat atas objek sengketa;

- Hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk mengembangkan peluang bisnis lain di atas objek sengketa dalam era globalisasi saat ini yang menghasilkan pendapatan bagi Para Penggugat;

- Bahwa oleh karena timbulnya kerugian immateriil (moril) seperti dikemukakan di atas, yang disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hokum yang ditimbulkan oleh Tergugat I, maka patut dan layak apabila Tergugat I dihukum untuk mengganti kerugian sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);

42. Bahwa untuk melindungi Para Penggugat dari kerugian yang lebih besar, maka sepantasnya Tergugat I dihukum untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi putusan dalam perkara ini;

43. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, agar gugatan ini tidak ilusoir, kabur dan tidak bernilai serta menghindari usaha Tergugat I untuk mengalihkan tanah aquo kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah tercantum dalam SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0261.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0262.0,



SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0302.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
- Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;
- Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;

Dari luas tanah ± 5.630 M2 dikurangi tanah yang dibangun untuk Sekolah Dasar Negeri (SDN) Nambo Udik seluas ± 2.000 M2 jadi sisa ± 3.630 M2 dengan demikian untuk memenuhi adanya kepastian hukum bagi Para Penggugat, maka sudah sepantasnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi dan verzet (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

Berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, maka dengan hormat Para Penggugat memohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Serang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memeriksa dan memutus perkara ini yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menetapkan menghentikan segala bentuk kegiatan, memperjual belikan dan pemindahan hak oleh Tergugat I baik atas seluruh maupun sebagian objek sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkrach Van Gewisjde*);

Dalam Pokok Perkara

A. Primair

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang terletak di Desa Nambo Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Serang dengan luas ± 5.630 M2 berdasarkan Kikitr/Leter C No. 313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0261.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0302.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
- Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;
- Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;

Adalah milik atau kepunyaan Para Penggugat atau setidaknya Para Penggugatlah yang berhak mendapatkan alas hak atas obyek sengketa;



3. Menyatakan membatalkan akte jual beli antara Tergugat II dan pihak lain yang difigurkan sebagai almarhum Juhra bin Lapi batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
5. Menghukum Turut Tergugat I mencoret dan / atau setidaknya tidaknyamembatalkan sertifikat yang terbit yang diakui sebagai milik Tergugat I;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah yang terletak di Desa Nambo Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Serang dengan luas ± 5.630 M2 berdasarkan Kikitor/Leter C No. 313 Persil D.38 yang tercantum dalam SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0261.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0262.0, SPPT Nomor : 36.04.120.001.002-0302.0 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : tanah darat Tuan Ijong;
Sebelah Selatan : tanah darat Tuan Kaweni Bin Kasepin;
Sebelah Barat : tanah darat Tuan Lapi;
Sebelah Timur : Jalan Desa;
7. Menghukum Tergugat I maupun siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yang terdiri dari:
 1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 7.260.000.000,- (tujuh miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
 2. Kerugian immaterial sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi/melakukan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat I melakukan upaya hukum banding, kasasi serta Verzet (uitvoerbaar bij voorraad);



11. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

B. Subsida

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Juli 2018, yang isinya adalah sebagai berikut:

A. Pendahuluan

Bahwa sebelum Para Tergugat I & II menguraikan pokok-pokok jawaban atas Gugatan *a quo*, terlebih dahulu Para Tergugat I & II bermaksud menyampaikan pendahuluan agar Majelis Hakim mengetahui kedudukan Para Tergugat I & II terhadap tanah yang menjadi Objek Sengketa Para Penggugat, yaitu:

1. Bahwa Tergugat I bukan pemilik/pemegang hak dan pengelola atas sebidang tanah yang terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan, Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten yang dijadikan Obyek Sengketa oleh Para Penggugat;
2. Bahwa tanah yang dijadikan Obyek Sengketa oleh Para Penggugat merupakan milik dan dalam penguasaan dari Tergugat II yang didasarkan pada :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209 (sisu)/ Nambo Udik dengan luas 28.448 M2 (dua puluh delapan ribu empat ratus empat puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 21 Desember 2004; (selanjutnya disebut SHGB No. 209 (sisu)/Nambo Udik);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 271/Nambo Udik dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 2014; (selanjutnya disebut SHGB No. 271/Nambo Udik)

Pendahuluan tersebut di atas akan menjadi rujukan bagi Para Tergugat I & II dalam menguraikan Jawaban atas Gugatan *a quo*.

B. Dalam Provisi

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat pada bagian Provisi, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar Tergugat I menghentikan segala bentuk kegiatan, memperjual belikan dan pemindahan hak oleh



Tergugat I baik seluruh maupun sebagian Objek Sengketa, bahwa permintaan Provisi dalam Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya, hal ini disebabkan karena sebagai berikut :

1. Tidak Ada Hal Mendesak Yang Mendorong Diperlukannya Putusan Provisional

Bahwa Putusan Provisi atau Provisionil menurut Prof. Sudikno Mertokusumo adalah putusan yang menjawab Tuntutan Provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dasar hukum pengaturan Putusan Provisi tidak diatur secara tegas, melainkan secara implisit dalam Pasal 180 ayat (1) *Het Herziene Indlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg). Hal ini harus didasari atas adanya suatu hal yang mendesak, yang dilakukan oleh para pihak.

Bahwa kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah kegiatan sah yang dilakukan diatas tanah miliknya sendiri berdasarkan bukti kepemilikan sah (SHGB No. 209 (sis)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik) sehingga tidak mungkin akan mengganggu kepentingan Para Penggugat. Oleh karena itu tidak ada kepentingan mendesak apapun yang bisa menjadi dasar Para Penggugat untuk memohon putusan provisionil atas aktivitas Tergugat II diatas tanah miliknya sendiri.

2. Permohonan Putusan Provisionil Salah Orang/*Error in Persona*

Bahwa Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar Tergugat I menghentikan segala bentuk kegiatan, memperjual belikan dan pemindahan hak oleh Tergugat I baik seluruh maupun sebagian Objek Sengketa. Bahwa Tergugat I bukanlah pihak yang sedang melakukan pembangunan diatas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tersebut karena pihak yang membangun diatas tanah dalam perkara *a quo*, adalah pihak PT. The New Asia Industrial Estate (*incasu* Tergugat II), sehingga Permohonan Provisi bersifat *Error in Persona*.

Oleh karena Para Penggugat telah salah/keliru menyebutkan pihak yang sedang melakukan pembangunan dan atau yang menguasai Obyek Sengketa sehingga sudah sepatutnya permohonan Provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat ditolak dan dikesampingkan,



sebab Tergugat I bukanlah pihak yang melakukan pembangunan diatas tanah dalam perkara *a quo*.

C. Dalam Eksepsi

C.1 Eksepsi Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Serang Tidak Berwenang Mengadili, Memeriksa Dan Memutus Perkara A Quo Karena Pokok Gugatan A Quo Merupakan Kompetensi Dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

1. Bahwa Para Penggugat menyatakan pada: (i) Posita angka 25, halaman 8; dan (ii) Petitum angka 5 halaman 13 dalam Surat Gugatan *a quo* sebagai berikut:

- Posita angka 25 halaman 8:

“bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah menerbitkan sertipikat atas tanah milik Para Penggugat kepada Pihak lain adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum sertipikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku”;

- Petitum angka 5 halaman 13:

“Menghukum Turut Tergugat I mencoret dan/atau setidaknya tidaknya membatalkan sertipikat yang terbit yang diakui sebagai milik Tergugat I;”

2. Bahwa mengacu pada posita dan petitum di atas dimana Para Penggugat menggunakan frasa “membatalkan”, “mencoret”, dan “menyatakan tidak berlaku”, jelas bahwa yang dipersengketakan oleh Para Penggugat adalah keabsahan dari Sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan Tergugat I dan Para Penggugat hendak membatalkan Sertifikat bukti kepemilikan Tergugat I tersebut, meskipun Para Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas nomor dan jenis sertipikat yang menjadi kepemilikan Tergugat I tersebut, dan Para Penggugat juga telah keliru menganggap bahwa Obyek Sengketa adalah milik Tergugat I;

3. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan dalam bagian Pendahuluan diatas yaitu tanah yang dijadikan Obyek Sengketa



oleh Para Penggugat merupakan milik dan dalam penguasaan dari Tergugat II yang didasarkan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209 (sisu)/ Nambo Udik dengan luas 28.448 M2 (dua puluh delapan ribu empat ratus empat puluh delapan meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 21 Desember 2004 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 271/Nambo Udik dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 2014, yang kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate (*incasu* Tergugat II);

4. Bahwa sengketa atas keabsahan sertifikat tanah merupakan obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai "PTUN") karena sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai "KTUN"), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai "UU Peratun");

5. Bahwa kewenangan PTUN diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU Peratun, yang menyebutkan:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa SHGB No. 209 (sisu)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik yang kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate merupakan KTUN dan apa yang dipersengketakan oleh Para Penggugat yaitu tentang



keabsahan Sertifikat yang menjadi dasar hak kepemilikan tersebut sebagaimana Para Penggugat nyatakan pada Posita Poin 25 halaman 8 dan Petitum Poin 5 halaman 13 dalam Surat Gugatan *a quo* merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan PTUN;

7. Bahwa andai saja benar *-quad non* Para Penggugat merupakan pihak yang dirugikan dengan terbitnya SHGB No. 209 (sis)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik atas Objek Sengketa maka berdasarkan Pasal 53 UU Peratun, pembatalan Sertifikat harus dilakukan dengan mengajukan gugatan pembatalan melalui PTUN, bukan melalui Pengadilan Negeri Serang. Pengadilan Negeri Serang adalah peradilan umum yang menyidangkan sengketa yang bersifat umum baik itu perdata maupun pidana (bdk Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman);

Pasal 53 UU Peratun menyebutkan:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

Penjelasan Pasal 53 UU Peratun, antara lain menyatakan:

"...Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara"

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Gugatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Serang adalah gugatan salah alamat. Karena SHGB No. 209 (sis)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik adalah KTUN dimana berdasarkan Pasal 53 UU Peratun untuk membatalkan sertipikat-sertipikat tersebut dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui PTUN, bukan melalui Pengadilan Negeri Serang, dan berdasarkan Pasal 53



UU Peratun gugatan pembatalan tersebut dapat disertai dengan tuntutan ganti rugi;

9. Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan kesimpulan dan kesepakatan dari Rumusan Hasil Rapat Pleno Pada Kamar Candra Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Tertanggal 12 September 2012 (selanjutnya disebut sebagai "SEMA No 7/2012"), yang intinya menyebutkan tentang:

"Rapat Pleno Kamar Candra Mahkamah Agung RI yang diselenggarakan pada tanggal 11 s/d 13 April 2012 di Hotel Arya Duta, Karawaci Tangerang, yang dipimpin oleh Ketua Kamar Candra telah membahas dan mendiskusikan permasalahan-permasalahan yang diajukan oleh para peserta, diperoleh kesimpulan dan kesepakatan sebagai berikut:

No.	Uraian Masalah	Kesimpulan Sengketa TUI Sengketa Perdata
1.	Apa kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa Perdata?	Untuk menentukan suatu se merupakan sengketa TUN sengketa Perdata (kepen kriterianya: a. Apabila yang menjadi sengketa (objectum tentang keabsahan maka merupakan se TUN; b. Apabila dalam posita g memperlmasalahkan kewenangan, keat prosedur penerbitan maka termasuk sengketa atau c. Apabila satu-satunya p apakah Hakim dapat n keabsahan KTUN



		sengketa adalah substansi karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan perdata; atau d. Apabila norma (kaidah) TUN (hukum publik) menyelesaikan sengketa maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.
--	--	--

10. Bahwa berdasarkan uraian pada table Para Tergugat I & II di bawah ini, sangat jelas menunjukkan bahwa sesungguhnya perkara *a quo* wajib diajukan melalui PTUN, yaitu

Kriteria	Dalil Para Penggugat Dalam Gugatan No. 53/Pdt.G/2018/PN.Srg
Apabila yang menjadi objek sengketa (<i>objectum litis</i>) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;	Angka 25 halaman 8 dan angka 5 halaman 13 menyebutkan ketidakabsahan Sertifikat milik Tergugat I
Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN	Angka 25 dan 26 halaman 8, mempermasalahkan keabsahan prosedur penerbitan KTUN.
Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.	Penyelesaian mengenai keabsahan KTUN diatur dalam Pasal 53 UU Peratun.

11. Bahwa uraian hukum di atas pada dasarnya didukung dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, yang memiliki kaedah hukum:



“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”

12. Bahwa selain itu, mengacu pada kewenangan mengadili oleh pengadilan negeri doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 179, memberi pemahaman yang cukup dalam memahami perbedaan peradilan umum (*incasu* perdata) dengan peradilan tata usaha negara, yang kutipan selengkapannya adalah sebagai berikut:

“keberadaan peradilan perdata bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara anggota masyarakat. Sengketa yang terjadi, berbagai ragam. Ada yang berkenaan dengan pengingkaran atau pemecahan perjanjian (breach of contract), perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), sengketa hak milik (property right), perceraian, pailit, penyalahgunaan wewenang oleh penguasa yang merugikan pihak tertentu, dan sebagainya”.

Doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. di atas, tidak menyebutkan pengadilan negeri, dalam perkara perdata, berwenang mengadili pembatalan KTUN.

13. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya mempersoalkan penguasaan dan kepemilikan atas tanah oleh PT. The New Asia Industrial Estate, penguasaan mana didasarkan pada SHGB No. 209 (sis)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik yang kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT. New Asia Industrial Estate yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN Banten yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* PTUN Serang.

C.2. Para Penggugat Mengajukan Gugatan Dengan Surat Kuasa Khusus Yang Bersifat Umum



14. Bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan Surat Gugatan *a quo* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2018 yang ditandatangani di Serang (vide Surat Kuasa Para Penggugat), Dalam surat kuasanya pihak Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa tidak menyebutkan secara jelas siapa saja pihak-pihak yang akan ditarik sebagai Tergugat dan apa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo*.

15. Bahwa dalam mengajukan gugatan, diperlukan Surat Kuasa Khusus yang hanya memuat suatu kepentingan atau lebih. Bentuk tersebut menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak didepan pengadilan dan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai *principal*. Dalam persidangan terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus, tidak bisa hanya mengikuti ketentuan sebagaimana Pasal 123 HIR ayat (1) yaitu :

"Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditanda tangannya dan dimasukkan menurut ayat pertama pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini."

16. Bahwa format surat kuasa khusus yang dapat digunakan dalam pengadilan dan persidangan sebagaimana SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, syarat pembuatan Surat Kuasa Khusus menurut SEMA ini yaitu:

- Dalam surat kuasa khusus harus menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
- Menyebutkan tentang kompetensi relatif;
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak secara jelas, dan
- Menyebut secara ringkas dan kongkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.



Bahwa syarat yang ditentukan dalam SEMA No. 6 tahun 1994 tersebut bersifat kumulatif dimana apabila ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan surat kuasa menjadi tidak sah.

17. Bahwa uraian hukum di atas pada dasarnya didukung dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 57 K/Pdt/1984 menyatakan bahwa surat kuasa yang diberikan Penggugat kepada kuasa yang di dalamnya tidak disebut pihak atau orang yang hendak digugat, menyebabkan surat kuasa itu tidak memenuhi surat kuasa khusus yang disyaratkan undang-undang oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika hal. 18,19).

18. Bahwa dalam perkara *a quo*, Surat kuasa “khusus” yang diajukan oleh kuasa Para Penggugat ternyata tidak memuat identitas kedudukan para pihak dengan jelas, dan tidak menjelaskan identitas Para Tergugat serta tidak menjelaskan apa yang menjadi objek sengketa sehingga surat kuasa yang dinyatakan sebagai “khusus” tersebut ternyata merupakan surat kuasa yang bersifat umum sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan karena mengandung cacat formil yaitu tidak mengandung kekhususan yang ditentukan oleh SEMA No. 6 tahun 1994 antara lain tidak menyebut identitas dan kedudukan para pihak secara jelas (terutama identitas siapa pihak yang digugat).

19. Bahwa apabila Surat Kuasa Khusus yang diajukan mengandung cacat formil maka menyangkut hal lain yang berkenaan dengan maksud dari penggunaan Surat Kuasa Khusus tersebut menjadi tidak sah, dengan demikian karena dasar gugatan adalah kuasa yang tidak sah, maka Surat Gugatan *a quo* menjadi tidak sah, oleh karena itu Para Tergugat I & II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenaan menjatuhkan putusan sela dan sekaligus putusan akhir yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dan terhadap perkara-perkara yang secara formal tidak memenuhi



syarat hendaknya diputus secepatnya tanpa menunggu pokok perkara untuk mewujudkan peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah.

C.3. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscur Libel*)

I. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscur Libel*) Karena Tidak Diuraikan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat I & II Serta Tidak Diuraikan Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Para Tergugat I & II Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat;

20. Bahwa Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena dalam posita (*fundamentum petendi*) Gugatan *a quo* tidak dijelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) yang dilanggar Para Tergugat I & II, fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang mendasari gugatan diajukan dan hubungan-hubungan kausalitas antara perbuatan Para Tergugat I & II dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

21. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUHPperdata") adalah:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- (i) Adanya suatu perbuatan;
- (ii) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- (iii) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- (iv) Adanya kerugian bagi korban;
- (v) Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian.

Kelima unsur tersebut di atas wajib diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, namun faktanya Para Penggugat tidak menguraikan kelima unsur dari Pasal 1365 KUHPperdata tersebut di atas, sehingga Gugatan *a quo* yang



demikian tentunya tidak jelas dan tidak tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 RV;

22. Bahwa berkaitan dengan kewajiban hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertuang dalam:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550K/SIP/1979 tanggal 3 Mei 1980, yang memiliki kaedah hukum sebagai berikut:

"Bahwa petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat di terima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang di tuntutan."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/SIP/1970. tanggal 21 November 1970, yang memiliki kaedah hukum sebagai berikut:

"Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena tidak menguraikan dengan jelas apa yang di tuntutan harus dinyatakan tidak dapat di terima."

23. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas menunjukan Para Penggugat tidak menguraikan kelima unsur-unsur perbuatan melawan hukum, oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Gugatan *a quo* ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

II. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Para Penggugat Tidak Menjelaskan Dasar Hukum Gugatan Penggugat;

24. Bahwa menyambung argumentasi hukum Para Tergugat I & II tentang Gugatan *a quo* yang kabur dan tidak jelas, pada bagian ini Para Tergugat I dan II menyatakan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum Gugatan *a quo*;

25. Bahwa dalam penyusunan gugatan terdapat beberapa hal yang tidak dapat disingkirkan seperti posita (*fundamentum petendi*). Uraian posita (*fundamentum petendi*) wajib disebut dan dijelaskan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang dilanggar Para Tergugat I & II dan



fakta (*Feitelijke Grond*) kejadian yang mendasari gugatan diajukan.

Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo*, sekedar menegaskan pokok permasalahan Gugatan *a quo* adalah berkaitan dengan kepemilikan Tergugat II atas tanah Obyek Sengketa, yang mana atas Obyek Sengketa tersebut telah terbit SHGB No. 209 (sisal)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik yang kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate (*incasu* Tergugat II). Atas dasar itu Para Penggugat wajib menegaskan/menjelaskan (i) letak kesalahan Para Tergugat I & II; dan (ii) peristiwa yang menyebabkan Para Tergugat I & II melakukan kesalahan.

26. Bahwa dari dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak jelas karena tidak menguraikan letak kesalahan dan tanpa menyertakan pelanggaran dasar hukum, yaitu:

- Apa yang menjadi dasar hukum Para Penggugat menyatakan Para Tergugat I & II melakukan perbuatan melawan hukum? Para Penggugat tidak menyebutkan/menguraikan kesalahan dari Para Tergugat I & II yang melanggar ketentuan hukum tertentu.
- Apakah Para Tergugat I & II melanggar ketentuan dalam kepemilikan SHGB 209 (sisal)/Nambo Udik dan SHGB 271/Nambo Udik? Andaiatapun *-quad non* Para Tergugat I & II melanggar ketentuan, Para Penggugat wajib menyebutkan ketentuan yang dilanggar dan peristiwa yang menyebabkan adanya kesalahan Para Tergugat I & II tersebut.

27. Bahwa alasan Para Tergugat I & II menyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat wajib menyebut dasar hukum dan menguraikan hubungan hukum yang jelas dan terang, sebagaimana kutipan Para Tergugat I & II dalam doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika, Cetakan ke-2 halaman 58, yang menyebutkan:



sehubungan dengan itu, *fundamentum petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur:

a) *Dasar hukum (Rechtelijke grond)*

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan antara:

- Penggugat dengan materi dan objek yang disengketakan, dan
- Antara penggugat dan tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa.

b) *Dasar fakta (Feitelijke Grond)*

Memuat penjelasan mengenai:

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat,
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.

Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhinder dan cacat *obscuur libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan penegasan dasar hukum (*Rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.”

28. Bahwa doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., di atas sangat jelas dalam memberi pemahaman tentang standard penyusunan suatu gugatan, yaitu (i) dasar hukum (*Rechtelijke grond*); dan (ii) dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Grond*);

29. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka Gugatan *a quo* telah jelas dan terang tidak memenuhi (i) dasar hukum (*Rechtelijke grond*); dan (ii) dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Grond*). Oleh karena itu, Gugatan *a quo* adalah gugatan kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

III. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Obscuur Libel) Karena Dalam Petitum Gugatan Para Penggugat Tidak



Menjelaskan Jenis Dokumen Yang Dimohonkan Untuk Dicoret/
Dibatalkan;

30. Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatan Nomor 5 halaman 13 Surat Gugatan telah memohon pada Pengadilan agar : *"Menghukum Turut Tergugat I mencoret dan atau setidaknya tidak nya membatalkan Sertipikat yang terbit yang diakui sebagai milik Tergugat I"*. Akan tetapi apa yang disebutkan dalam Petitum Nomor 5 tersebut tidak ada uraiannya dalam Posita Gugatan.

31. Bahwa Petitum tersebut diatas tidak jelas atau kabur karena tidak menjelaskan jenis sertipikat macam apa, berapa banyak, nomor berapa, dan tanggal berapa, sama sekali tidak disebutkan. Demikian pula menimbulkan pertanyaan, apa hubungan hukum dokumen dimaksud dengan Tergugat I dan apa hubungan dengan tanah milik Tergugat II? Bahwa hubungan hukum antara dokumen tersebut dengan Para Tergugat I & II sama sekali tidak dijelaskan, sehingga petitum Para Penggugat sangat *absurd* dan *imaginer*.

32. Bahwa dengan tidak jelasnya dokumen yang diminta untuk dinyatakan batal demi hukum juga membuktikan tidak adanya hubungan hukum Para Penggugat dengan Para Tergugat I & II sehingga gugatan nyata diajukan oleh pihak yang tidak punya kepentingan hukum (*legitima persona standy judicio*), yang mana Pengadilan secara yuridis, demi kepastian hukum harus menyebutkan nama, nomor, tanggal surat, jenis pengalihan dan jenis dokumen, yang apabila dikabulkan maka akan menimbulkan permasalahan untuk proses eksekusinya, oleh karena itu sebagai Konsekuensi tidak jelasnya gugatan dan tidak jelasnya hubungan hukum Para Penggugat dengan Para Tergugat I & II dan Tanah terperkara, maka Gugatan *a quo* adalah gugatan kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

IV. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Obscuur Libel) Karena Adanya Perbedaan Luas Dan Batas Tanah Yang Didalikan "Dimiliki" Para Penggugat Dengan Milik Tergugat II;



33. Bahwa dalam Gugatan *a quo* disebutkan Para Penggugat memiliki tanah seluas \pm 5.630 m², akan tetapi Para Penggugat tidak menjabarkan secara jelas tanah mana yang digugat dan diklaim olehnya, apabila tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah tanah yang sekarang dikuasai dan dimiliki Tergugat II seperti yang dimaksud dalam dalil Gugatan, maka telah terjadi perbedaan luas dan batas-batas antara tanah Tergugat II dengan tanah yang diklaim oleh Para Penggugat.

34. Bahwa berdasarkan SHGB No. 209 (sisa)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik yang kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate memiliki total luas 29.148 M² (dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh delapan meter persegi) yang memiliki batas-batas dengan tanah-tanah lain milik PT. The New Asia Industrial Estate, sehingga sangat tidak masuk akal apabila tanah yang diklaim oleh Para Penggugat adalah miliknya;

35. Bahwa kesamaan luas dan batas batas sangat penting untuk meneguhkan kepemilikannya, dan jika batas tanah yang digugat dengan batas tanah yang dikuasai dan atau dimiliki Tergugat II berbeda baik luas maupun batas-batasnya dengan yang didalilkan Para Penggugat, maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Pendirian ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana Yurisprudensi No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973, yang menyatakan bahwa: *"Apabila tanah yang disengketakan setelah dilakukan pemeriksaan ditempat ternyata batas-batasnya atau ukurannya tidak sama dengan apa yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."*

36. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, karena Gugatan Para Penggugat jelas-jelas tidak mencantumkan letak dan adanya perbedaan batas-batas dimana tanah berada, maka Gugatan kabur dan harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

D. Dalam Pokok Perkara



1. Bahwa Para Tergugat I & II Mohon Agar Seluruh Jawaban Yang Telah Dikemukakan Dalam Eksepsi Di Atas Secara Mutatis Mutandis Dianggap Termasuk Kedalam Dan Merupakan Bagian Yang Tak Terpisahkan Dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara Ini;
2. Bahwa Para Tergugat I & II Membantah Seluruh Dalil Yang Dikemukakan Oleh Para Penggugat Dalam Gugatannya Kecuali Yang Secara Tegas Di Akui Oleh Para Tergugat;
3. Bahwa Para Tergugat I & II Hanya Akan Menjawab Hal-Hal Yang Terkait Dengan Dalil-Dalil Yang Berkaitan Dengan Para Tergugat I & II, Dan Karenanya Tidak Akan Menanggapi Dalil-Dalil Yang Bertele-Tele Dan Tidak Ada Kaitannya Dengan Perkara *Aquo*;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Poin 15 s/d 18 dalam Surat Gugatannya karena Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Para Penggugat ataupun sampai menawarkan untuk membeli tanah yang diklaim sebagai milik Para Penggugat tersebut.

Bahwa tanah yang dijadikan Objek Sengketa oleh Para Penggugat merupakan milik dari PT The New Asia Industrial Estate, sehingga adalah Salah/Keliru apabila Tergugat I dianggap telah melakukan penawaran terhadap tanah tersebut kepada Para Penggugat, apabila memang Tergugat I hendak berniat membeli tanah tersebut maka Tergugat I akan membeli dari PT The New Asia Industrial Estate bukan dari Para Penggugat. Oleh karena itu dengan ini Tergugat I *someer* Para Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 163 H.I.R yakni "siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikannya" maka Para Penggugat haruslah terlebih dahulu membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, sebab dalam Gugatan beserta surat yang dilampirkan tidak ada satupun dokumen yang menjadi alas hak milik Para Penggugat sehingga apa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah hal yang tidak berdasar dan harus ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras dalil-dalil yang disampaikan pada Poin 19 s/d 22 dalam Surat Gugatannya, karena PT The New Asia Industrial Estate menguasai dan memiliki tanah yang di klaim oleh Para Penggugat berdasarkan pada jual beli yang sah antara PT The New Asia Industrial Estate dengan Juhra Bin Lapi, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah diterbitkan



bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 209 (sisal)/ Nambo Udik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 271/Nambo Udik yang mana kedua SHGB tersebut tercatat atas nama PT. The New Asia Industrial Estate dengan luas total adalah 29.148 m² (dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh delapan meter persegi).

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukum, karena Tergugat II sampai saat ini adalah pemegang bukti hak atas tanah yang sah dengan tanda bukti SHGB No. 209 (sisal)/ Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik, karena sampai dengan saat ini juga SHGB No. 209 (sisal)/ Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik tidak pernah dibatalkan berdasarkan suatu putusan peradilan apapun maupun oleh Turut Tergugat I;

6. Bahwa fungsi sertifikat adalah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah dan untuk memberikan kepastian hukum bagi si pemiliknya. Selengkapnya diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Huruf C UU Agraria, yang menyebutkan:

Pasal 19 ayat (1) UU Agraria:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pasal 19 ayat (2) huruf c UU Agraria:

"pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Bahwa dengan diaturnya perlindungan hukum terhadap pemegang surat-surat tanda bukti hak dan surat-surat tanda bukti hak tersebut merupakan alat bukti yang kuat, maka Tergugat II sebagai pemegang hak berdasarkan pada SHGB No. 209 (sisal)/ Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.

7. Bahwa argumentasi Tergugat II di atas didukung oleh doktrin hukum Sudikno Mertokusumo di dalam buku yang ditulis oleh Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. yang berjudul Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah, halaman 265, menyatakan:

"Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertifikat



mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim,”

8. Bahwa doktrin tersebut di atas, tentu sangat membantu Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan dalam perkara *a quo*, dimana sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan keterangan yang tercantum dalam sertifikat, sepanjang sesuai dengan buku tanah harus diterima sebagai keterangan yang benar, dimana keterangan yang termuat dalam SHGB No. 209 (sisal)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik telah sesuai dengan buku tanah.

9. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menolak dalil Para Penggugat pada Poin 19 s/d 22 dalam Surat Gugatannya karena tanah yang dijadikan Obyek Sengketa adalah milik yang sah dari Tergugat II;

10. Bahwa Para Tergugat I & II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada poin 24 s/d 26, dan Poin 39 dalam Surat Gugatannya, karena Tergugat I bukan pemilik atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa dan karenanya adanya pemerataan, dan pemasangan tiang pancang adalah hak daripada badan hukum lain yakni PT The New Asia Industrial Estate sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat.

11. Bahwa terlalu berlebihan apabila Para Penggugat mendalilkan mengenai keabsahan asal-usul kepemilikan PT. The New Asia Industrial Estate terhadap tanah yang menjadi Obyek Perkara, karena dalil tersebut tidak berdasar sebab bagaimana mungkin Badan Pertanahan Nasional Mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT New Asia Industrial Estate yang telah diterbitkan lebih dari 5 tahun jika tidak memiliki alas hak yang sah berdasarkan hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, jelas hal ini sangat mengada-ada.

Bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan :

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.”

Sedangkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :



"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional."

Bahwa berdasarkan fakta, tanah yang menjadi Obyek Sengketa adalah sah milik dari PT. The New Asia Industrial Estate berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat HGB No. 209 (sisal)/Nambo Udik yang diterbitkan pada tahun 2004 dan SHGB No. 271/Nambo Udik yang diterbitkan pada tahun 2014.

Bahwa sesuai dengan Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 pada ayat (2) point c menyatakan :

"c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Dengan demikian maka kepemilikan PT. The New Asia Industrial Estate atas tanah miliknya adalah sah dan kuat secara hukum dan telah didapat melalui prosedur sesuai dengan ketentuan diatas, sehingga dalil-dalil Para Penggugat pada Poin 24 s/d 26, dan Poin 39 dalam Surat Gugatannya merupakan dalil yang sangat berlebihan dan harus dikesampingkan.

12. Bahwa Para Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Poin 41 Surat Gugatannya mengenai perbuatan melawan hukum dan permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat, Para Tergugat I & II akan menguraikan penolakan sebagai berikut:

Para Penggugat menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat I & II merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Para Penggugat mengalami kerugian untuk dapat menikmati lahan miliknya dan hak-haknya telah dirampas oleh Para Tergugat I & II –*quad non*.

Dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat pada poin-poin tersebut tidak memiliki dasar hukum dan alasan yang jelas, karena Tergugat I bukan sebagai pihak pemilik yang menyebabkan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, dan berdasarkan fakta bahwa Tergugat II selaku pemegang SHGB No. 209 (sisal)/Nambo Udik dan SHGB No. 271/Nambo Udik memiliki hak penuh atas pengelolaan dan kepemilikan atas tanah yang dijadikan Obyek Sengketa karena sampai dengan saat ini belum ada putusan pengadilan apapun atau penetapan dari Turut Tergugat I yang membatalkan SHGB-SHGB tersebut. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat telah melanggar hukum acara dan cenderung menarik-narik Para Tergugat I & II secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serampangan dan cenderung menyalahgunakan hukum acara (*abuse of legal procedure*) dalam mengajukan gugatan, sehingga gugatan kepada Para Tergugat I & II sangat tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa selain itu, jika kita cermati unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- adanya suatu perbuatan
- perbuatan tersebut melawan hukum
- adanya kesalahan dalam pihak pelaku
- adanya kerugian dari korban
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Bahwa yang dimaksud dengan sebab akibat atau kausal dalam Pasal 1365 KUHPerdata: "*Bahwa kerugian bagi korban merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum si pelaku. Hubungan kausalitas yang di maksud adalah hubungan sebab akibat secara faktual (causation in fact).*"

Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat seharusnya menguraikan fakta-fakta perbuatan dari Para Tergugat I & II yang secara langsung dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materil maupun secara immateril namun dari Gugatan sama sekali tidak tergambar dengan jelas.

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat I & II yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang diklaim oleh Para Penggugat, karena terbitnya SHGB No. 209 (sis)/Nambo Udik dan SHGB NO. 271/Nambo Udik yang mana kedua sertifikat tersebut tercatat atas nama PT The New Asia Industrial Estate selaku pembeli beretikad baik telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, lagipula jika memang Para Penggugat mendalilkan tanah tersebut adalah miliknya -*quad non* mengapa Para Penggugat mengajukan gugatan baru sekarang, setelah 14 (empat belas) tahun sejak SHGB NO. 209 (sis)/Nambo Udik terbit dan setelah 4 (empat) tahun sejak SHGB No. 271/Nambo Udik terbit yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah yang telah dikuasai, dimiliki dan dimanfaatkan oleh PT New Asia Industrial Estate, hal ini menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/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)

Halaman 36



adalah gugatan yang coba-coba (*trial and error*) sehingga dalil Poin 41 yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebab hal tersebut sangat mengada-ada sehingga dalil Gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv;.

14. Bahwa Tergugat I menolak Poin 42 dan 43 dalam Surat Gugatannya tentang adanya uang paksa (*Dwangsom*), sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) tidak layak untuk dikabulkan.

Bahwa adanya tuntutan dari Para Penggugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari jika lalai melaksanakan isi putusan adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum, oleh karena tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat digabungkan dengan tuntutan ganti rugi (*vide* Petitum Poin 8 halaman 14), karena dalam tuntutan berupa pembayaran sejumlah uang tidak dikenal adanya uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791 K/Sip/1972 jo. No. 307 K/Sip/1976;

15. Bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tidak layak dan patut ditolak karena Para Penggugat tidak menyampaikannya sesuai dengan ketentuan pasal 227 HIR, yaitu:

- Adanya persangkaan yang beralasan;
- Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya;
- Dengan maksud, menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan Penggugat;
- Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.

Atas dasar itu, Para Penggugat wajib membuktikan terlebih dahulu alasan-alasan di atas

16. Bahwa melengkapi argumentasi Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar berkenan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 05 tahun 1975 Tentang Sita Jaminan (*Conservator berslag*) (selanjutnya disebut sebagai "SEMA No 5/1975"), dimana angka 1 (a) SEMA No 5/1975 menyatakan "agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservator beslag*) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 277 HIR).

17. Bahwa tentang putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) tidak diajukan sesuai dengan dasar yang diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR, yang pada pokoknya, menyatakan, apabila hendak menerapkan putusan serta merta berdasarkan alasan yang bersifat mendesak.

18. Selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia mengatur secara spesifik tentang putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), yaitu:

a) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan tuntutan provisiil sebagaimana diuraikan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) Rbg serta 332 Rv;

b) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04/2001 tertanggal 21 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar sertiap kali melaksanakan putusan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan.

19. Atas dasar hal tersebut, mohon kepada majelis hakim agar menolak dan mengesampingkan permohonan uang paksa (*dwangsom*), sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

20. Bahwa selanjutnya Para Tergugat I & II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan uraian dalam pokok perkara maka dapat disimpulkan sebagai berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat I & II bukanlah pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dalil Para Penggugat adalah tidak benar, mengada-ada tidak berdasarkan fakta hukum;
2. Bahwa seluruh unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Para Tergugat I & II seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara sama sekali tidak terpenuhi, karena Tergugat I bukan-lah pihak yang memiliki dan mengelola tanah yang menjadi Obyek Sengketa akan tetapi Tergugat II-lah yang mendapatkan hak berdasarkan jual beli dari Juhra Bin Lapi sebagai pembeli beritikad baik, yang menguasai tanah dan memanfaatkan-nya telah berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa seluruh permohonan Para Penggugat kepada Majelis Hakim yang berkaitan dengan Surat Gugatan ini sama sekali tidak mempunyai alas atau landasan hukum yang benar;
4. Bahwa jelas dan terang Gugatan Para Penggugat hanya merupakan Gugatan yang coba-coba (*trial and error*) sehingga dapat dikatakan juga Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang melawan hukum yang menyalahgunakan hukum acara (*abuse of legal procedure*);
5. Bahwa dengan demikian, seluruh dalil Gugatan Para Penggugat harus ditolak dengan tegas.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Para Tergugat I & II mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia. yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Para Tergugat I & II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;
3. Menyatakan Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 12 April 2018 yang dibuat di Serang cacat hukum;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara.



Atau

apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawabannya tertanggal 24 Juli 2018, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Error in persona

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan *error in persona*, sebab dari inti permasalahan berdasarkan dalil gugatan Penggugat berawal semasa hidupnya almarhum Juhra bin Lapi memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang Propinsi Banten yang mana tercatat dalam buku letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah Ijong
 - Timur : Jalan
 - Selatan : Tuan Kaweni bin Kasepin
 - Barat : Tuan Lapi
2. Bahwa berdasarkan gugatan almarhum Juhra bin Lapi meninggal dunia pada tanggal 11 Februari 1071 di Kampung Bojong Desa Nambo Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Serang Propinsi Banten;
3. Bahwa Penggugat merasa dengan adanya girik C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m², dimana di dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali menyinggung terkait adanya penerbitan sertifikat dan menyatakan masih merupakan tanah milik adat, dan di dalam gugatan Penggugat tidak jelas akan luas tanah Penggugat dimana pada angka 2 dinyatakan luas tanah girik C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m², akan tetapi pada angka 13 dinyatakan seluas ± 7.000 m², bagaimana mungkin luasnya bertambah semakin banyak sedangkan menurut Penggugat dari luas tanah yang ada telah dikurangi dengan adanya Sekolah Dasar Inpres seluas ± 2.000 m² dan tidak dijelaskan pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang atau bukan, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus ditolak, sebab kapasitas/kedudukan hokum dari



Turut Tergugat I, apabila dijadikan pihak dalam perkara a quo dapat dikategorikan *error ini persona*, karena Turut Tergugat I tidak terkait langsung dengan penerbitan girik c serta pajak/sewa tanah milik Penggugat;

Plurium litis consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan kurang pihak, sebab dari inti permasalahan berdasarkan dalil gugatan Penggugat berawal semasa hidupnya almarhum Juhra bin Lapi memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Nambo Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Serang Propinsi Banten yang mana tercatat dalam buku letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah Ijong
- Timur : Jalan
- Selatan : Tuan Kaweni bin Kasepin
- Barat : Tuan Lapi

2. Bahwa Penggugat merasa memiliki tanah milik adat letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m2 seharusnya masih ada pihak yang harus ditarik dalam gugatan ini yaitu Kepala Desa Nambo Udik selaku pihak yang mengerti benar tentang adanya tanah milik adat dan yang mempunyai buku Letter C Desa atas tanah-tanah yang ada di Desa Nambo Udik;

3. Bahwa selain pihak Kepala Desa Nambo Udik, masih ada juga pihak yang harus ditarik sebagai pihak sesuai petitum Penggugat angka 3 yang menyatakan "membatalkan Akta Jual Beli antara Tergugat II dan pihak lain yang difigurkan sebagai almarhum Juhra bin Lapi batal demi hukum";

4. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka seharusnya pihak yang menjual tanah Penggugat (Figur) kepada Tergugat II, dan Kepala Desa Nambo Udik adalah sebagai pihak yang digugat, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/PDT/1984 yang pada pokoknya menyatakan, pihak dimana tanah sengketa diperoleh sebagai sumber perolehan hak atas tanah objek perkara harus ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara maka oleh karena dalil gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan II memperoleh tanah tersebut dari pihak-pihak sebagaimana pada hal-hal di atas dan oleh karena pihak-



pihak tersebut tidak ikut ditarik dalam perkara a quo, maka demi hukum gugatan para Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima;

Tidak memenuhi syarat formal

1. Bahwa di dalam surat gugatan yang diajukan disebutkan PT. Modern Land Tergugat I, PT. The New Asia Industrial Estate Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagai Turut Tergugat I, menurut kami melebihi dengan apa yang ada di dalam dasar Surat Kuasa Khusus, dimana di dalam Surat Kuasa Khusus hanya menyebutkan pihak yang menguasai tanah yaitu PT. Modern Land bukan Tergugat II ataupun Turut Tergugat I;
2. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil, sebab telah melebihi dari surat Kuasa Khusus yang diberikan dari ahli waris almarhum Juhra bin Lapi, dimana di dalam Surat Kuasa Khusus hanya tercantum nama PT. Modern Land dan tidak ada pihak lain;
3. Bahwa selain hal di atas, yang menjadi dasar gugatan adalah hanya girik letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas $\pm 5.630 \text{ m}^2$ tanpa adanya keterangan dari Kepala Desa Nambo Udik serta adanya penguasaan fisik dari Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak, karena Penggugat hanya mencari-cari alasan saja tanpa didukung data-data formil yang kongkret baik dari instansi terkait ataupun bukti-bukti dari tetangga batas yang mengakui adanya tanah penggugat di tanah objek PT. The New Asia Industrial Estate, jelas gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal dalam menggugat untuk itu wajar apabila gugatan Para Penggugat ditolak, karena tidak memenuhi syarat formal;

Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan tidak jelas, karena berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh para ahli waris Juhra bin Lapi, seharusnya hanya diajukan kepada PT. Modern Land, akan tetapi di dalam surat gugatan pihak yang digugat PT. The New Asia Industrial Estate dan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
2. Bahwa di dalam gugatan yang diajukan kepada Tergugat I atau Tergugat II didalam posita tidak dijelaskan adanya peralihan atau



pengalihan antara Tergugat I dan II, dan didalam posita angka 19 juga tidak jelas siapa yang menunjukkan photo jual beli kepada Para Penggugat Tergugat I atau II;

3. Bahwa dicermati gugatan para Penggugat dalil-dalil gugatan adalah tidak jelas atau kabur, karena dari luas yang digugat disebutkan tanah milik adat/ letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m², sedangkan didalam surat gugatan angka 13 luas tanahnya dinyatakan menjadi ± 7.000 m² yang mana tidak mungkin bertambah luas sebab sebagian tanah yang digugat telah dilepaskan kepada Sekolah Dasar Inpres, dimana sudah pasti luas dan letak tanah tidak sesuai dengan yang didalilkan Penggugat, karena selayaknya gugatan dari Penggugat ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam tanggapan pada bagian eksepsi tersebut di atas, agar diatur secara mutatis mutandis, sehingga dianggap termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara dan mohon dianggap pula telah termuat dalam pokok perkara ini;
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil baik dalam posita Surat gugatan para Penggugat dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 43 (empat puluh tiga), karena telah jelas dan nyata para Penggugat tidak memiliki surat bukti yang sah menurut hukum;
5. Bahwa dari surat bukti letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m² yang dijadikan dasar hak untuk menggugat dari objek tanah terperkara selain tidak sah karena tidak didukung dengan adanya keterangan dari instansi terkait dan adanya penguasaan fisik yang jelas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
6. Bahwa menanggapi dari surat gugatan Para Penggugat, yang menjadi pokok permasalahan perkara perdata ini yang menurut



dalil/pendapat para Penggugat berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat, terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah objek perkara, yang menurutnya sebagai milik Para Penggugat, tetapi berdasarkan dalil baik dalam surat gugatan dari hak keperdataannya tersebut tidak dinyatakan menurut hukum berdasarkan putusan/penetapan Pengadilan, yang dalam hal ini menyatakan dari bidang tanah bekas milik adat sdr. Alm. Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m² adalah merupakan hak dari Para Penggugat;

7. Bahwa para Penggugat tidak dapat menjelaskan letter C No. 313 persil D.38 tercatat atas nama Juhra bin Lapi seluas ± 5.630 m² tersebut batas tepatnya dan tidak ditanda tangani oleh pihak tetangga batas yang disebutkan dalam surat gugatan ini serta tidak pernah dilakukan pengukuran oleh instansi yang berwenang (Kantor Pertanahan Kabupaten Serang);

8. Bahwa penerbitan sertipikat atas nama Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menolak dan menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

atau

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

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan akhir sebagaimana termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018, yang amar putusannya sebagai berikut :



Dalam Provisi

- Menolak Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.196.000,00(tiga juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No.53/Pdt.G/2018/PN.Srg Kuasa Hukum Pembanding I dan II/Terbanding I dan II/semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2018 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Serang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018. Permohonan banding tersebut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Serang telah diberitahukan kepada Para Terbanding/semula Para Penggugat pada tanggal 18 Maret 2019, kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2018 dan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No.53/Pdt.G/2018/PN.Srg Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Terbanding/semula Para Penggugat pada tanggal 21 Desember 2018 di hadapan Plh.Panitera Pengadilan Negeri Serang menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018. Permohonan banding tersebut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Serang telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding I dan II/Terbanding I dan II/semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 6 Februari 2019, kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2018, dan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II pada tanggal 31 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I dan II/Terbanding I dan II/semula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan memori banding tertanggal 6 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 6 Februari 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Serang kepada Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Para Pembanding/Para Terbanding/semula Para Penggugat pada tanggal 7 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2019, dan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Februari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg, para pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, masing-masing pada tanggal 20 Desember 2018, 31 Desember 2018, 20 Maret 2019;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Srg dibacakan pada hari Kamis tanggal 11 Desember 2018 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak yaitu Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II. Permohonan banding yang diajukan Pembanding I dan II/Terbanding I dan II/semulaTergugat I dan II pada hari Rabu tanggal 19 Desember 2018 serta permohonan banding dari para Pembanding/para Terbanding/ para Penggugat adalah memenuhi tenggang waktu dan tata cara atau persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang untuk banding, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018, dan telah pula membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding I dan II/Terbanding I dan II semulaTergugat I dan II yang pada pokoknya menyatakan oleh karena dalam putusan Pengadilan Negeri Serang menyatakan surat kuasa para Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat secara formil, maka gugatan a quo juga cacat secara formalitas, karena bagaimana mungkin dapat dilakukan pemeriksaan sampai pokok perkara, sedangkan pihak yang hadir mewakili pemberi kuasa adalah tidak sah seharusnya yudex factie Pengadilan Negeri Serang memutus dengan putusan sela bukan dengan putusan akhir.

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT BTN



Bahwa apabila Yudex Factie Pengadilan Negeri Serang telah menjatuhkan putusan akhir, maka sudah seharusnya Yudex Factie ikut memberikan pertimbangan dalam pokok perkara yang berdasarkan pemeriksaan perkara aquo telah diketahui faktanya tidak satu buktipun yang dapat memperkuat dalil para Terbanding/para Pembanding/para Penggugat, sehingga sudah seharusnya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa para Pembanding/para Terbanding semula para Penggugat tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding maupun Memori bandingnya.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang disampaikan dalam memori banding dari Pembanding I dan II/Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Serang sudah tepat dan benar memutus perkara setelah memeriksa pokok perkara untuk efisien waktu, karena apabila Pengadilan tingkat banding dan Kasasi berpendapat lain tentang perkara ini, maka Pengadilan tingkat banding dan Kasasi tidak perlu lagi untuk memerintahkan Pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa pokok perkara, langsung dapat memeriksa dan memutus tentang pokok perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Serang telah tepat dan benar, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dan dijadikan dasar hukum pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.G/2018/PN.Srg tanggal 11 Desember 2018 yang di mohonkan banding tersebut dapat dipertahankan atau dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Pembanding/para Terbanding semula para Penggugat dipihak yang kalah baik dalam pemeriksaan tingkat pertama, maupun dalam tingkat banding, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada para Pembanding/Terbanding/semula para Penggugat.

Mengingat HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya ;

M E N G A D I L I :

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II/Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, serta menerima permohonan banding dari para Pembanding/para Terbanding semula para Penggugat.
- Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Serang No.53/Pdt.G/2018/PN Srg tanggal 11 Desember 2018, yang di mohonkan banding tersebut.
- Menghukum para Pembanding/para Terbanding/semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding di tetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2019 oleh kami Amriddin, S.H.,M.H., selaku Ketua Majelis, dan Siti Farida MT, S.H., M.H., serta Hartadi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2019 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Idris Awaluddin, S.H.,M.H. Panitera Pengganti

Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Siti Farida MT, S.H.,M.H.

Amriddin, S.H.,M.H.

ttd.

Hartadi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Halaman 48 dari 48 Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT BTN



Idris Awaluddin, SH,MH.

Perincian Biaya Banding :

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp. 10.000,-
3.	Administrasi.....	Rp. 134.000,- +
<hr/>		
J u m l a h		Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah)