



PUTUSAN

Nomor 88/PDT/2016/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. RM. PUNTO WIBISONO, Pekerjaan Swasta, Alamat Taman Asri B1/II Rt. 005 Rw. 002 Desa Cipadu Jaya, Kecamatan Larangan, Tangerang, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya : SUJUDI REKSO PUTRANTO, S.H., Advokat/Penasehat Hukum, yang berkantor di Perumahan Jangkang Jl. Nusa B 78 Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 November 2014, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. KEPALA WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN, yang beralamat di Jl. Syeh Nawawi Albantani, KP3B, Curug, Serang, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, yang beralamat di Jl. H. Abdul hamid No. 8 Tigaraksa Tangerang, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;
4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Jl. Lapangan Banteng Timur, Nomor 2-4 Jakarta 10740, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;
5. PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk., yang beralamat di CBD Emerald Blok CE/A, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, dalam hal ini

diwakili kuasa hukumnya : SABAR M. SIMAMORA, S.H., M.H., GALANG SIMATUPANG, S.H., ARMAN PRIYO PRASOJO, S.H., dan MEINAR LAMURIA, S.H., Para Advokat dan atau Konsultan Hukum, yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum SABAR SIMAMORA & PARTNERS, beralamat di Wisma Daria Lt. 3 #302, Jl. Iskandarsyah Raya No. 7, Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;

6. ALBERT TOBING, beralamat di Jl. Petojo Binatu No. 7/b, Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;
7. WARTIANA, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat di Bintaro Jaya GR I No. 18, Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Juni 2016 Nomor : 88/PEN/PDT/2016/PN.BTN, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Februari 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Februari 2014 dibawah Register Nomor : 56/PDT.G/2014/PN.Tng. mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) telah menerbitkan 2 (dua) sertipikat diatas tanah yang sama masing-masing sebagaimana tersebut dibawah ini:
 - a. Sertipikat Hak Milik semula No. 496/Pondok Aren kemudian berubah menjadi Hak Miiik No. 0279/Pondok Java, Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1991 No. 3600, seluas : 2.080 ml, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) pada tanggal 17 Juli 1991, yang terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, dengan batas-batas sesuai dengan sertipikat:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Nasarudin
 - Sebelah Timur : Tanah milik Nasarudin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik Mantih
 - Sebelah Selatan : Tanah Jalan Desa
- Nama pemegang Hak tersebut atas nama Ir. RM. PUNTO WIBISONO (PENGGUGAT)

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 124/Pondok Jaya, Surat ukur tanggal 29 Februari 2000 No. 77/Pondok Jaya/2000, semula seluas 6.210 m² kemudian setelah dilakukan pemisahan sisa luas tanah menjadi 2.413 m² yang diterbitkan pada tanggal 02 Juli 2008 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT III) yang terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren) Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai sertipikat:

- Sebelah Utara : tidak jelas/tidak tau
- Sebelah Timur : sertipikat dengan Surat Ukur (SU) 85/2000
- Sebelah Barat : Tanah Milik Adat
- Sebelah Selatan : tanah jalan Desa

Nama pemegang hak tersebut atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. (TURUT TERGUGAT I);

c. Tanah tanah tersebut diatas selanjutnya adalah : TANAH OBYEK SENGKETA.

2. Bahwa tanah obyek sengketa sebagai mana tersebut dalam point (1a) diatas, semula berasal dari tanah milik adat Pemegang haknya adalah almarhum SALOMON LUMBAN TOBING (orang tua ALBERT TOBING/ TURUT TERGUGAT II) sebagaimana tersebut dalam buku Desa Leter C 1848, persil 65, kls II seluas 1510 m² yang terletak (dahulu Pondok Aren) sekarang Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

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)



3. Bahwa setelah Salomon Lumban Tobing meninggal dunia kemudian tanah obyek sengketa oleh para ahli waris di konversi menjadi atas nama ahli waris sebagai mana tersebut dalam Sertipikat Hak milik No. 496/ Pondok Aren, Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1991, seluas 2.080 m2, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III)

pada tanggal 17 Juli 1991 tersebut atas nama : 1. SUMARNI, 2. ALBERT LOMBAN TOBING, 3. TIORIA, 4. HARRY MAMONANGAN, 5. RONDONINGGUSINAR, 6. HESKIA KAPANTO, 7. TEGUH RAHARDJO, yang kemudian berdasarkan Akta Hibah tanah obyek sengketa tersebut dikonversi menjadi atas nama ALBERT TOBING (Turut Tergugat II);

4. Bahwa tanah obyek sengketa point (1a) oleh ALBERT TOBING (Turut Tergugat II) dijual kepada PENGGUGAT, dan sebelum dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dilakukan Pengecekan pada Kantor Pertanahan kabupaten Tangerang (Tergugat III) tertanggal 18 Desember 2006 dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT III) menyatakan : TELAH DIPERIKSA SESUAI DENGAN DAFTAR Di KANTOR PERTANAHAN, selanjutnya dibuatlah serta ditandatangani Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2006 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 55 tahun 2006 yang dibuat oleh Notaris seiaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WARTIANA, S.H. (Turut Tergugat III).

5. Bahwa proses jual beli yang dilakukan antara ALBERT TOBING (Turut Tergugat II) seiaku Penjual kepada Ir. RM. PUNTO WIBISONO (Penggugat) selaku pembeli melalui Notaris WARTIANA, S.H. (Turut Tergugat III) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah



melalui tata cara yang benar sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, maka akta jual beli tersebut adalah sah secara yuridis dan menurut Hukum Penggugat adalah sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum.

6. Bahwa terlebih lagi setelah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam poin (la) diatas setelah dikonversi menjadi atas nama PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) sertipikat tanah tersebut kemudian oleh PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) dijadikan Agunan pada PT. BANK PANIN INDONESIA, Tbk. (PT. BANK PANIN, Tbk) sebagaimana tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 50/2008 tertanggal 21 Mei tahun 2008 yang dibuat oleh Notaris FATMA, S.H., dengan besarnya uang tanggungan Rp. 1.075.000.000,- (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).
7. Bahwa atas diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan kemudian oleh PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. disingkat PT. BANK PANIN, Tbk. dimohonkan Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT IIII) yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT III) telah menerbitkan Sertipikan Hak Tanggungan Nomor 5785/2008 tanggal 03 Juni 2008

tersebut nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. disingkat PT. BANK PANIN, Tbk.

8. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut dalam poin 4, 5, 6 dan 7 diatas maka sah menurut hukum Kepemilikan atas tanah obyek sengketa poin (la) dengan Penggugat yang didasarkan pada aturan hukum yang berlaku menurut tata cara yang benar sebagaimana



ditentukan sesuai dengan aturan undang-undang yang berlaku tentang prosedur jual beli atas tanah, oleh karenanya menurut hukum haruslah mendapatkan perlindungan hukum dan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

9. Bahwa PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. (Turut Tergugat I) mengaku tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam poin (Ia) adalah miliknya sebagaimana tersebut dalam point (Ib), berdasarkan hal tersebut telah membuktikan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) telah menerbitkan 2 (dua) sertipikat diatas tanah yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya, seluas 2.080 m2 pemegang haknya adalah PENGGUGAT (I. RM. PUNTO WIBISONO) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya (sisa) seluas 2.413 m2 nama Pemegang Haknya PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. (Turut Tergugat I) sehingga dengan demikian telah terbukti secara Yuridis TERGUGAT III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang merugikan bagi pihak yang berkepentingan.
10. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT I (PT. JAYA REAL PROPERTY) rnerasa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam poin (I b) adalah milik TURUT TERGUGAT I (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) maka kemudian TURUT TERGUGAT I (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Tangerang yang terdaftar di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam register perkara Nomor : 257/Pdt.G/2008/PN.TNG. tertanggal 12 Agustus 2008.
11. Bahwa atas Gugatan yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) kepada PENGGUGAT (I. RM. PUNTO WIBISONO), Cs, sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang pada tanggal 07 April 2009 telah memberikan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tersebut untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap obyek perkara seluas 2.413 m² sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 124/Pondok Jaya (siswa) atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk. yang terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Desa Pondok Aren) Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan menuju Tol Pondok Aren-Ulujami

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : Tanah Milik Adat

Sebelah Timur : SHGB No. 132/pondok jaya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.

4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan "Perbuatan melawan Hukum" kepada Penggugat.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akte Jual Beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Wartiana, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat) tidak memiliki kekuatan hukum.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Miiik No. 279/Pondok Jaya, seluas 2.080 m2 atas nama Ir. RM. PUNTO WIBISONO (Tergugat I) tidak memiliki kekuatan hukum.
7. Menghukum Tergugat III untuk membatalkan/mencabut/mencoret Sertifikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 m2 atas nama Ir. RM. PUNTO WIBISONO (Tergugat I) atau perubahan perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau sapa saja yang memperoleh hak dari padanya (pihak Ketiga) untuk mengosongkan tanah terperkara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya (sis) seluas 2.413 m2 seperti dalam poin 3 dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabiia para Tergugat tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak Putusan ini Memperoleh Kekuatan hukum tetap .
10. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk pada Putusan ini.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang sampai kini ditaksir sebesar Rp. 2.802.000,- (dua juta delapan ratus dua ribu rupiah).
12. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana tersebut diatas PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) telah mengajukan Pemeriksaan Permohonan Banding pada tanggal 14 April 2009 pada Pengadilan Tinggi Banten sebagaimana telah Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata No. 08/PDT/2009/PT.BTN pada tanggal 16 September 2009 telah memberikan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 07 April 2009 Nomor : 257/Pdt.G/2008/PN.TNG. yang dimohonkan Banding tersebut.
3. Menghukum para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).

14. Bahwa atas Keputusan Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara Nomor 80/ PDT/2009/PT.BTN, tersebut diatas PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) telah mengajukan Pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam register Perkara Nomor : 808 K/Pdt/2010, yang pada tanggal 10 Januari 2011 Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan Keputusan yang Amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi I. Ir. RM. PUNTO WIBISONO, II. ALBERT TOBING, III. KEPALA KANTOR BPN KABUPATEN TANGERANG, IV. WARTIANA, S.H. tersebut.
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/ Para Tergugat dan Turut Tergugat/ Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.00,- (lima ratus ribu rupiah).

15. Bahwa atas keputusan dalam Tingkat Kasasi tersebut, PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam register perkara Nomor : 591 PK/PDT/2012, yang selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2013 Mahkamah Agung RI dalam tingkat

Peninjauan Kembali telah memberikan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ir. RM. PUNTO WIBISONO.

16. Bahwa atas putusan sebagaimana tersebut dalam poin 11, 12, 13 dan 14 diatas, yang mana putusan tersebut diatas tidak mencerminkan rasa Keadilan bagi masyarakat kecil seperti PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) akan tetapi lebih berpihak pada Pengusaha, hal tersebut dapat dilihat dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Miiik PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Miiik No. 279/Pondok Jaya, yang diterbitkan pada tanggal 17 Juli 1991 oleh Kantor Penerbitan Sertipikat 124/Pondok Jaya milik TURUT TERGUGAT I (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.) yang baru diterbitkan

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)



oleh TERGUGAT III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) pada tanggal 02 Juli 2008, sehingga atas Putusan Lembaga Peradilan tersebut PENGGUGAT (Ir. RM. PUNTO WIBISONO) akan kehilangan haknya selaku Pemilik atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam bukti Hak Milik sertipikat Nomor 279/ Pondok Jaya, Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1991 Nomor : 3600 seluas 2.080 m² yang terletak di Desa/ Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang.

17. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/pondok Jaya, seluas 2.413 m² merupakan perbuatan melawan hukum juga menunjukkan adanya kurang hati-hatian/kecermatan dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 12 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah, dan adanya unsur Penyalahgunaan wewenang dari Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) yang berindikasi pada Perbuatan Tindak Pidana, hal tersebut dapat dibuktikan berdasarkan Laporan/Pengaduan pada Markas Besar Kepolisian Republik Indonesia dengan bukti lapor Nomor : LP/658/VHI/2012/ BARESKRIM tanggal 13 Agustus 2012, Penyidik telah menetapkan salah seorang Staf TERGUGAT III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) yang bernama H. DIDIN SOLAHUDIN, S.H. telah ditetapkan sebagai Tersangka dalam Perbuatan Tindak Pidana sebagaimana dimaksud serta diancam dalam pasal 263 ayat (1), (2) KUHPIDANA.

18. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas telah membuktikan secara yuridis Nomor 77/Pondok Jaya/2000 seluas 2.413 m² yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2000 nama pemegang hak Turut



Tergugat I (PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk) adalah adanya rekayasa yang dilakukan oleh oknum Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, terlebih lagi pada saat dilakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa sudah terdapat tanda batas Sertipikat Hak Miiik No. 279/Pondok Jaya atas nama Penggugat.

19. Bahwa ditariknya Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini oleh karena secara hirarki ikut bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III baik secara Internal maupun secara eksternal, demikian pula ditariknya Tergugat IV dalam perkara ini karena adanya tuntutan ganti rugi.

20. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 11, 12, 13 dan 14 tersebut diatas, yang secara implicit Penggugat akan kehilangan Hak selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Bukti Hak milik Sertipikat Nomor 279/Pondok Jaya, seluas 2.080 m², maka cukup alasan bagi Penggugat untuk menuntut Ganti Rugi kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, baik secara Materil maupun secara Immaterial yang dapat dirinci sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

- Hilangnya tanah seluas 2.080 m² yang menurut harga pasaran per m² sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) maka kerugian Penggugat adalah Rp. 14.000.000 x 2.080 m² adalah sebesar Rp. 29.120.000.000,- (dua puluh sembilan milyar seratus dua puluh juta rupiah).
- Berdasarkan hal sebagaimana tersebut dalam poin 11, 12, 13 dan 14 diatas Penggugat menggunakan jasa Advokat/Penasehat Hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya harus membayar honorarium untuk pengurusan perkara tersebut yang apabila sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- Oleh karena dalam perkara ini Penggugat telah menggunakan jasa seorang penanganan perkara yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

b. Kerugian Immaterial:

- Dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Turut Tergugat I sebagaimana tersebut dalam poin 11, 12, 13, 14 diatas maka Penggugat sangat terbebani baik fisik maupun mental, dan sangat terganggu tenaga dan pikiran dan merasa malu pada masyarakat dan lingkungan Penggugat yang mengakibatkan terganggunya konsentrasi bagi Penggugat dalam pekerjaan sebagai kontraktor, dan hiangnya kepercayaan dari Perbankan (PT. BANK PANIN, Tbk) yang apabila

dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

21. Bahwa jumlah kerugian PENGGUGAT (Ir.RM. PUNTO WIBISONO) secara Materil apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 29.120.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 29.770.000.000,- (dua puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) sedangkan kerugian immaterial adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- jumlah keseluruhan adalah Rp. 79.770.000.000,- (Tujuh puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah).

22. Bahwa berdasarkan poin 21 tersebut diatas, maka secara yuridis kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 79.770.000.000,- (tujuh puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah).

23. Bahwa putusan ini dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voor baar bij virad) meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Para Turut tergugat lainnya.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa berkenan untuk rmemanggil para pihak selanjutnya memeriksa dan mernberikan keputusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima serta mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli dan selaku pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 279/Pondok Jaya, gambar situasi tanggal 22 Juni 1991 No. 3600, seluas 2.080 m2 yang terletak di Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 17 Juli 1991, yang beritikad baik.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 124/Pondok Jaya, Surat Ukur tanggal 29 Februari 2000 No. 77/ Pondok Jaya/2000, seluas 2.413 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tanggal 21 Maret 2000 sebagai pemegang hak PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.
4. Menghukum. kepada Para Tergugat I Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV, secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik secara Material maupun secara Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 79.770.000.000,- (tuju puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah).

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih

dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Para Turut Tergugat.

6. Menghukum kepada para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan para Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
7. Menghukum kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Bahwa apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya.

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

- I. DALAM EKSEPSI:
 1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
 2. Penggugat Tidak Berkualitas.

Dalam gugatannya Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat menguraikan adanya perkara yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/ PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012 dengan inti amar putusan antara lain menyatakan:

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Jaya Real Property, Tbk. adalah pemilik sah atas tanah seluas 2.413 m2 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya (Sisa) terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Desa Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Wartiana, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 M2 atas nama Ir. Punto Wibisono tidak memiliki kekuatan hukum.

Dengan merujuk pada fakta hukum yang ada, dengan telah ditetapkannya secara hukum status kepemilikan bidang tanah obyek perkara sebagai milik PT. Jaya Real Property, Tbk. dan telah dinyatakan juga bahwa terhadap kepemilikan tanah Ir. RM. Punto

Wibisono berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya tidak memiliki kekuatan hukum oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), maka secara hukum dikatakan Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk mengklaim kepemilikan tanah obyek perkara.

Selain hal tersebut, merujuk pada teori sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata, hal. 438, Sinar Grafika, Cetakan keenam, Oktober 2007 yang menyatakan : "yang bertindak sebagai Penggugat, bukari orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat" berdasarkan hal tersebut maka sangat beralasan hukum apabila dikatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat tidak mempunyai kualitas yang baik dalam mengajukan gugatan a quo.

3. Tidak Tepatnya Menduduk Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Sebagai Pihak Tergugat I.

Dalam perkara a quo, Ir. RM. Punto Wibisono mendudukan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sebagai pihak Tergugat I, sebagaimana diketahui bahwa secara hukum kewenangan yang diberikan undang-undang kepada Pengadilan Negeri (Perdata) tentunya berkaitan dengan kewenangan pengujian terhadap hak kepemilikan atau keperdataan terhadap suatu subyek hukum.

Dalam perkara ini secara substansi yang menjadi obyek perkara adalah klaim kepemilikan atas bidang tanah yang terjadi antara Ir. RM. Punto Wibisono dengan PT. Jaya Real Property, Tbk., oleh karena itu tidak tepat secara hukum jika Kepala Badan Pertanahan Nasional RI didudukan sebagai pihak Tergugat I dalam perkara a quo. Hal ini tentunya berdasarkan pada pertimbangan dimana Kepala Badan Pertanahan Nasional RI merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak mempunyai kepentingan secara langsung terhadap kepemilikan tanah obyek perkara.

Berdasarkan pada alasan tersebut di atas, maka tidak terdapat cukup alasan hukum yang kuat bagi pihak Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat untuk mendudukan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sebagai pihak Tergugat I dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan



sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa terhadap seluruh dalil Penggugat dalil tersebut akan Tergugatanggapi secara keseluruhan sebagai berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) i.c. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG., tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012 dengan inti amar putusan antara lain menyatakan:
 - PT. Jaya Real Property, Tbk. adalah pemilik sah atas tanah seluas 2.413 m2 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya (Sisa) terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Desa Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;
 - Menyatakan Akta Jual Beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Wartiana, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang tidak memiliki kekuatan hukum;
 - Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 M2 atas nama Ir. Punto Wibisono tidak memiliki kekuatan hukum.Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat secara hukum tidak lagi sebagai pemilik tanah yang sah, hal itu karena terhadap status



kepemilikan bidang tanah obyek perkara telah ditetapkan sebagai milik PT. Jaya Real Property, Tbk.

- b) Berpedoman pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan : "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : pemberian surat surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat", selain itu dalam ketentuan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan : "sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik maupun data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut".

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. ketentuan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 memberikan arti bahwa selama belum terdapat keadaan hukum yang menyatakan suatu sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum maka sertipikat tersebut harus dianggap benar.

Terhadap bidang tanah yang berstatus sebagai Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya dengan pemegang hak tercatat atas nama Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) i.c. Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/ PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/ PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012 telah ditetapkan sebagai milik PT. Jaya Real Property, Tbk. berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/ Pondok Jaya dan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya oleh putusan pengadilan tersebut telah dikatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu terhadap kebenaran Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya menjadi lemah secara hukum.

- c) Berkaitan dengan perlindungan hukum bagi Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat yang menyatakan sebagai pembeli beritikad baik sehingga harus memperoleh perlindungan hukum dan adanya tuntutan ganti rugi baik materil maupun imateril yang diajukan kepada Tergugat I hal ini tentunya sangat tidak berdasar hukum.

Tergugat I tidak sebagai pihak yang telah menghilangkan hak kepemilikan atas tanah obyek perkara yang diklaim sebagai milik Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat, namun berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah ditegaskan status hukum kepemilikannya i.c. (inkracht van gewijsde) i.c. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN. tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo.
Putusan Makamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei
2012.

Terhadap perlindungan hukum bagi pembeli bertikat baik, hal itu dapat
dilakukan dengan mempedomani isi dari ketentuan:

Pasal 1471 KUHPerdara menegaskan : "Jual beli barang milik orang lain
adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya,
kerugian dan bunga, jika pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang
itu kepunyaan orang lain".

Pasal 1499 KUHPerdara menegaskan : "jika si Penjual dengan itikat
buruk telah menjual barang milik orang lain, maka ia diwajibkan
mengembalikan kepada si Pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan,
bahkan juga biaya yang dikeluarkan untuk barangnya, semata-mata
untuk perhiasan atau kesenangannya".

d) Mengenai tuntutan Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat
terhadap dapat dilaksanakannya putusan perkara a quo terlebih
dahulu (uit voor baar bij vorad) tentunya tidak dapat dienarkan
secara hukum, hal itu karena status hukum kepemilikan tanah
telah ditetapkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri
Tangerang No. 257/Pdt.G/ 2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009
Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN
tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Makamah Agung RI No.
808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Makamah
Agung RI No. 591 PK/PDT/ 2012 tanggal 22 Mei 2012.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan tersebut, tidak terdapat
tindakan dari Tergugat I yang telah merugikan kepentingan hukum dari Ir. RM.
Punto Wibisono i.c. Penggugat, oleh karena itu sudah dapat dibuktikan bahwa



terhadap seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan tersebut tidak benar adanya, sehingga cukup alasan hukum kiranya untuk menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat dalam gugatannya. Bersama ini dengan hormat Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan kiranya untuk memutus dengan menyatakan:

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat untuk

seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Ir. RM. Punto Wibisono i.c. Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini. Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

DALAM EKSEPSI:

I. KEWENANGAN ABSOLUT (PERADILAN UMUM/PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI;

1. Bahwa maksud dan tujuan pada pengajuan surat gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi, tetapi materi dalam Posita gugatan Penggugat membahas hal-hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berkaitan dengan titik singgung tindakan hukum tata administrasi negara, yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat III.
2. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diangkat oleh Penggugat dalam perkara a quo, hanya menitik beratkan pada Surat Keputusan pejabat tata usaha negara berupa sertifikat yang ganda dalam satu bidang tanah, tetapi bukan dari konstruksi hukum yang menitiberatkan adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.
 3. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diangkat Penggugat eksistensinya adalah domein Pengadilan Tata Usaha Negara, sebab dari kontruksi hukum yang diuraikan/dibahas oleh Penggugat tidak membahas tentang siapa yang berhak atas bidang tanah objek sengketa yang memiliki tanda bukti hak berstatus ganda.
 4. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat selalu membahas tentang persoalan penerbitan surat keputusan pejabat tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Atas tanah In lids objek sengketa, yang eksistensinya merupakan tindakan hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara (beschikking) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 3 UU Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan ini merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (beschikking). Oleh sebab itu Tergugat II memohon agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat patut ditolak atau tidak dapat diterima,
- karena tidak sesuai atau menyalahi ketentuan hukum beracara dipersidangan.



5. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat yang mempermasalahkan/menitikberatkan pada tindakan hukum tata administrasi negara, yang merupakan kewenangan dari ranah pengadilan tata usaha negara, tetapi gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh sebab itu Tergugat II dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk memutus dalam "Putusan Sela" dengan menyatakan : "Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, karena merupakan Kewenangan (Kompetensi) Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara".

II. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI PIHAK).

Bahwa pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk dari riwayat kepemilikan dari bidang tanah objek sengketa, tidak ditariknya ahli warts Albert Tobing sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab sumber dari akar masalah bersumber dari Almarhum Sdr. Albert Tobing. Oleh sebab itu seharusnya ahli warts Albert Tobing dijadikan pihak dalam perkara a quo.
2. Bahwa hak atas tanah dari objek tanah sengketa, yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan angka 2 (dua) sampai dengan angka 5 (lima), telah jelas dan nyata adanya keterlibatan dari Almarhum Sdr. Albert Tobing, oleh sebab itu seharusnya ahli waris dari almarhum Albert Tobing dijadikan pihak dalam perkara a quo.



3. Bahwa dengan tidak ditariknya aktor/pelaku utama dalam sengketa hak keperdataan kepemilikan atas tanah in Litis objek sengketa, maka jelas gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dalam perkara a quo. Oleh sebab itu mengapa Penggugat tidak mengikuti sertakan Ahli Waris dari Albert Tobing sebagai pihak dalam perkara a quo,
4. Bahwa dalam rangka penyelesaian permasalahan dari objek sengketa hak keperdataan dari Penggugat, tetapi dari ahli waris Almarhum Albert Tobing tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, tentunya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah seyogyanya/sepapatnya harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang

menangani perkara ini, karena dalam gugatan Penggugat, kurang dalam Penarikan Sebagai Pihak.

III. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur).

1. Bahwa yang dijadikan sebagai objek gugatan oleh Penggugat Cacat Formil, sebab objek hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang digugat oleh Penggugat sudah tidak jelas atau kabur, karena telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Bahwa objek gugatan Penggugat sudah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dalam hal ini adanya pertentangan dalam FUNDAMENTUM PETENDI hak keperdataan kepemilikan dari Penggugat yang menimbulkan tidak Jelas/Kabur dari status hak atas kepemilikan tanahnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa eksistensi hak keperdataan kepemilikan atas tanah dari Penggugat sudah dinyatakan tidak sah menurut hukum, berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga oleh sebab itu Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum hak keperdataan kepemilikan dari tanah dari objek sengketa, oleh sebab itu sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena yang dijadikan dasar objek gugatan telah kabur (Obscur Libel).

IV. GUGATAN NEBIS IN IDEM.

1. Bahwa baik Objek maupun Subjek dan gugatan perkara a quo, sudah pernah diperiksa dan telah diputus serta telah memiliki kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012.

2. Bahwa dalam rangka mendapatkan kepastian hukum dan peristiwa hukum yang dimohonkan keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang telah diputus dan telah memiliki kekuatan hukum tetap, untuk itu agar tidak terjadi adanya 2 (dua) putusan hukum dari hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang berbeda terhadap objek perkara yang sama, serta untuk menghindari adanya kesimpangsiuran dalam tata cara hukum beracara, untuk itu kami mohon dengan segala

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hormat kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo, sudah sepatutnya ditolak dengan tegas atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya.
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat dari angka 2 (dua) sampai dengan angka 22 (dua puluh dua), sebab tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III tidak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV, tidak dapat diminta ganti kerugian dalam gugatan perkara a quo.
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/ 2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN. tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012, sudah dinyatakan terhadap Akta Jual beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Wartiana, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang, tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh sebab itu Penggugat sudah tidak dapat lagi dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik.
4. Bahwa dalam proses pendaffaran tanah melalui Konversi dan peralihan hak atas tanah milik adat untuk mendapatkan status hak atas tanah menganut azas positif bertendensi Negatif dengan mengedepankan azas kejujuran, bagi pihak-pihak yang ingin mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan dari tanahnya.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 496/Pondok Aren, pada mekanisme penerbitannya dalam proses penerbitannya untuk mendapatkan data fisik dari lokasi tanah yang dimohon pada tata letaknya maupun batas-batas kepemilikan bidang tanahnya hasil dari penunjukkan dari pemohon sertipikat (dalam hal ini Almarhum Albert Tobing).
6. Bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milk No. 496/Pondok Aren diterbitkan berasal dari C No. 1848 persil 65 D.II, letaknya seharusnya bukan diatas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya, milik dari Turut Tergugat I, dan perbuatan penunjukan dari tata letak tanah yang dimohon sertipikat dimaksud dalam perkara a quo ini, dilakukan oleh almarhum Albert Tobing, hal ini sudah dibuktikan/ terbukti sebagaimana

dalam pertimbangan hukum dari putusan pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG. pada halaman 77 alinea 2.

7. Bahwa dalam permohonan pendaffaran tanah pada prinsipnya menganut azas kejujuran, untuk dicatatkan dalam tata administrasi negara dari data yuridis dan data fisik dari kepemilikan bidang tanah yang dimohon untuk diterbitkan sertipikat adalah benar miliknya, tetapi apabila tidak benar dan dapat dibuktikan sebaliknya (azas negatif bertendensi positif), maka terhadap sertipikat yang telah diterbitkan hak atas tanahnya layak untuk dibatalkan.
8. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/ 2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Makamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Makamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2012, sudah dinyatakan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 M2 atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga oleh sebab itu Penggugat tidak lagi memiliki hak keperdataan atas kepemilikan objek tanah in lifts objek sengketa.

9. Bahwa dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal menggunakan sistem negatif stelsel kodaster atau sistem pendaffaran publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar yang berhak, kebenaran data yang disajikan tidak dijamin, karena menurut sistem publikasi dalam proses penyajian data sebagai syarat pendaffaran hak atas tanah.
10. Bahwa azas publikasi negatif telah menjadi Yurisprudensi melalui Putusan Makamah Agung RI No. 459/K/Sip/1975 tanggal 13 September 1975 menyatakan bahwa : "Meningat steisel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila keabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain". Ini berarti apabila sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak diperoleh dengan cara penyajian data yang tidak benar dan terbukti dapat dibatalkan.
11. Bahwa dalam pelayanan pendaftaran tanah terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren yang dilakukan oleh Tergugat III, hanya semata-mata untuk mengabulkan adanya permohonan pendaftaran tanah, dengan mengedepankan azas kejujuran dari pemohonnya yang mengaku selaku pemilik dari bidang tanah tersebut untuk dicatat dalam pembukuan tata



administrasi pertanahan di Kantor Tergugat III, meliputi data fisik dan data yuridis, akan tetapi apabila tidak benar dalam kepemilikannya dan dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa memiliki hubungan hukum hak keperdataan atas bidang tanahnya tersebut berdasarkan bukti-bukti yang akurat dan autentik dan sah menurut hukum, maka terhadap Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren tersebut dapat dibatalkan dari status hak atas tanahnya (azas negatif bertendensi positif).

12. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009, terhadap sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren telah keliru dalam tata letak objeknya berdasarkan data yuridis yang dimilikinya, sehingga oleh sebab itu Penggugat telah dinyatakan tidak memiliki hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang diakui sebagai miliknya.
13. Bahwa Tergugat II hanya bertugas untuk memonitoring data-data yang ada pada Kantor Pertanahan setempat (dalam hal ini wilayah Provinsi Banten), bukan sebagai pemberi izin atau penerbit dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 124/Pondok Jaya atas nama PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk (Turut Tergugat I).
14. Bahwa dari posita Gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II ditarik dalam perkara ini secara hirarki untuk ikut bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III, atas dasar asumsi pembenaran dari Penggugat saja, yang tidak dilandasi hukum.
15. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat angka 19 (sembilan belas) yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar kerugian uang yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 79.770.000.000,- (tujuh puluh sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah mohon untuk ditolak atau tidak dapat diterima karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, tidak memberikan kerugian baik materil maupun immaterial kepada Penggugat, dalam menjalankan tugas yang diamanatkan kepada Tergugat III oleh peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah.

16. Bahwa tindakan hukum Tergugat III adalah menjalankan tugas kewenangannya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga Tergugat IV tidak dapat dibebankan untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, oleh sebab itu Tergugat III dibebaskan dari segala beban biaya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Petitum gugatan Penggugat.

17. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dimintai ganti rugi atas perbuatan yang dilakukan dalam rangka melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena menurut Hukum administrasi yang menyatakan instansi pemerintahan tidak dapat dituntut ganti rugi dalam tindakan hukum yang dilakukan saat menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Jawaban dari Tergugat II, dan apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

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

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN NEBIS IN IDEM

Alasan hukumnya adalah:

- Bahwa subyek, obyek dan pihak dalam perkara gugatan No. 56/PDT.G/2014/PN.TNG. ini adalah sama dengan subyek, obyek dan pihak dalam perkara gugatan yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan perkara gugatan No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG., tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/Pdt/2009/PT.BTN, tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung R. I. No. 808 K/PDT/2010, tanggal 10 Januari 2011 dan untuk membuktikan bahwa perkara yang diajukan saat ini subyek, obyek dan pihaknya sama diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dalam perkara ini, semula sebagai Tergugat I/ Pembanding/Pemohon Kasasi dalam perkara No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG Jo. No. 80/Pdt/2009/PT.BTN Jo. No. 808 K/PDT/2010 dimana terhadap perkara tersebut telah diputus dan sudah berkekuatan hukum tetap;
- 2) Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.

257/Pdt.G/2008/PN.TNG., tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/Pdt/2009/PT.BTN, tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 808 K/PDT/2010, 10 Januari 2011 yang sudah berkekuatan hukum tetap,

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)



akan tetapi oleh Penggugat justru dilakukan upaya hukum menggugat kembali dengan subyek, obyek dan pihak yang sama.

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan Nebis In Idem, maka Tergugat III memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, untuk berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

2. GUGATAN KABUR atau TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Alasan hukumnya adalah:

- a. Bahwa yang dijadikan sebagai objek gugatan oleh Penggugat Cacat Formil, sebab objek hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang digugat oleh Penggugat kabur atau tidak jelas, karena telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. Bahwa eksistensi hak keperdataan kepemilikan atas tanah dari Penggugat sudah dinyatakan tidak sah menurut hukum, berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga oleh sebab itu, Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum hak keperdataan kepemilikan dari tanah objek sengketa;

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel), maka Tergugat III memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, untuk berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

3. GUGATAN TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Alasan hukumnya adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila mencermati riwayat kepemilikan bidang tanah objek sengketa, tidak ditariknya ahli waris Almarhum Salomo Lumban Tobing sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab akar masalah bersumber dari Almarhum Salomo Lumban Tobing. Oleh sebab itu seharusnya ahli waris Albert Tobing dijadikan pihak dalam perkara a quo;
- b. Bahwa hak atas tanah dari objek tanah sengketa, yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan angka 2, 3, 4 dan 5 pada halaman 3 dan 4, telah jelas dan nyata adanya keterlibatan dari Almarhum Salomo Lumban Tobing, oleh sebab itu seharusnya ahli waris dari almarhum Almarhum Salomo Lumban Tobing dijadikan pihak dalam perkara a quo;
- c. Bahwa dengan tidak ditariknya ahli waris Almarhum Salomo Lumban Tobing dalam sengketa hak keperdataan atas tanah In Litis objek sengketa, maka jelas gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena gugatan tidak lengkap penarikan sebagai pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), maka Tergugat III memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, untuk berkenan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat agar apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas akan kebenarannya oleh Tergugat III;
3. Bahwa dalam judul gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi, tetapi dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak membahas unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang diduga dilakukan oleh Tergugat III akan tetapi tanpa alat bukti yang otentik dan sah menurut hukum, telah menyimpulkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya diatas tanah Penggugat;
4. Bahwa yang dimaksud dengan suatu perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan azas-azas hukum (onrechtmatige daad) adalah “membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu), yang:
 - a) melanggar hak orang lain;
 - b) bertentangan dengan kewajiban hukum (rechtsplicht) dari yang melakukan perbuatan itu;
 - c) bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan azas-azas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain;
5. Bahwa dengan demikian unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:
 - a) Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, akan tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar

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)



hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku dalam kehidupan masyarakat (Lihat : Putusan Lindenbaum-Cohen HR.1919);

- b) Perbuatan sebagaimana dimaksud tersebut diatas, adalah mengandung kesalahan;
 - c) Dapat Mengakibatkan kerugian; dan
 - d) Terdapat adanya hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian;
6. Bahwa karena Penggugat tidak dapat merumuskan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dituduhkan dan telah dilakukan oleh Tergugat III, oleh sebab itu Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo;
7. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012, sudah dinyatakan terhadap Akta Jual Beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Wartiana, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang, tidak memiliki kekuatan hukum, oleh sebab itu Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;



8. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah melalui Konversi dan peralihan hak atas tanah milik adat untuk mendapatkan status hak atas tanah menganut azas positif bertendensi Negatif dengan mengedepankan azas kejujuran, bagi pihak-pihak yang ingin mendapatkan sertipikat

sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan tanahnya;

9. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren, pada mekanisme penerbitannya diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Pertanian Agraria No. 2 Tahun 1962, dalam proses penerbitannya untuk mendapatkan data fisik dari lokasi tata letaknya maupun batas-batas bidang tanah yang dimohon berdasarkan penunjukkan dari pemohon (dalam hal ini Almarhum Salomo Lumban Tobing);

10. Bahwa apabila gugatan terhadap pembatalan Surat Keputusan berupa sertipikat oleh Pengadilan dan telah diputus dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap tindakan Tergugat III, tidak dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum dan Tergugat III tidak dapat dituntut ganti rugi, sebab Tergugat III dapat mencabut sertipikat tanpa harus adanya putusan pengadilan apabila dari data fisik dan data yuridisnya tidak benar menurut hukum, karena Tergugat III dalam hal ini memiliki kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren diterbitkan berasal dari bekas hak milik adat C No. 1848 persil 65 D.II, letaknya bukan diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya milik Turut Tergugat I, dan hal ini sudah dibuktikan/ terbukti



- sebagaimana dalam pertimbangan hukum halaman 77 alinea 2
putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/ PN.TNG;
12. Bahwa tindakan hukum Tergugat III dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren diterbitkan pada bidang tanah milik Turut Tergugat I, bukan semata adanya unsur kesengajaan yang dilakukan Tergugat III, tetapi berdasarkan penunjukkan oleh Almarhum Salomo Lumban Tobing selaku pemohon dari Sertipikat Hak Milik No. 496/ Pondok Aren;
13. Bahwa dalam permohonan pendaftaran tanah dituntut pada prinsipnya azas kejujuran, untuk dicatatkan dalam tata administrasi negara dan dari data yuridis dan data fisik dari tanah yang dimohon dan disampaikan kepada Tergugat III adalah benar miliknya, tetapi apabila tidak benar dan dapat dibuktikan sebaliknya (azas negatif bertendensi positif), maka terhadap sertipikat hak atas tanahnya layak untuk dibatalkan;
14. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG, tanggal 07 April 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/Pdt/2010 tanggal 10 Januari 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2012, sudah dinyatakan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 M2 atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga oleh sebab itu Penggugat tidak lagi memiliki hak keperdataan atas kepemilikan objek tanah in litis objek sengketa;
15. Bahwa dari posita Gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II ditarik dalam perkara ini secara hierarki untuk ikut bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III atas dasar ganti rugi tersebut tidak dapat diterima karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kewenangan atas perbuatan



yang dilakukan oleh Tergugat III yang dalam hal ini menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya atas nama Turut Tergugat I, karena Tergugat I dan Tergugat II bertugas untuk memonitoring data yang diberikan dari Kantor Pertanahan Nasional setempat;

16. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat angka 19 (sembilan belas) yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar kerugian uang yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 79.770.000.000,- (Tujuh Puluh Sembilan Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), adalah mohon untuk ditolak atau tidak dapat diterima karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, tidak memberikan kerugian baik materil maupun immateril kepada Penggugat, dalam menjalankan tugas yang diamanatkan kepada Tergugat III oleh peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah;

17. Bahwa tindakan hukum Tergugat III adalah menjalankan tugas kewenangannya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga Tergugat III tidak dapat dibebankan untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, oleh sebab itu Tergugat III dibebaskan dari segala beban biaya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Petitum gugatan Penggugat;

18. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dimintai ganti Rugi atas perbuatan yang dilakukan dalam rangka melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena menurut Hukum administrasi yang menyatakan instansi pemerintahan tidak dapat dituntut ganti rugi dalam tindakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dilakukan saat menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat III memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.
 1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak



ada satupun dalil yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat memberikan alasan-alasan yang berdasarkan hukum untuk menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 3. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, dalam keseluruhan dalil-dalil positanya, Penggugat juga tidak dapat menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat IV.
 4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan".
 5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat IV mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo atas posita gugatan penggugat yang tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, maka dengan demikian telah terbukti tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat IV kepada Penggugat.
3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel)
1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan hanya menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selain itu, ketidakjelasan gugatan juga terlihat dalam petitum yang diminta oleh Penggugat yaitu petitum ke 3 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak menyebutkan Para Tergugat lainnya. Namun dalam petitum ke 4, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik secara material maupun immaterial.
3. Bahwa telah jelas Tergugat IV tidak dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya Tergugat IV tidak perlu secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi karena tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahkan dalam gugatan Penggugat juga tidak dijelaskan Perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga dapat dimasukkan sebagai pihak Tergugat dalam gugatan Penggugat.
4. Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat juga ditegaskan pada petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang tidak meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, telah jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(obscuur libel) dan Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak ada satu dalilpun yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahkan dalam gugatan Penggugat yang sebanyak 6 (enam) halaman, Penggugat tidak pernah menyebutkan hal-hal yang berkaitan atau berhubungan secara hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat.
3. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo, bahwa Kementerian Keuangan sebagai instansi pemerintah saat ini tidak mempunyai kewenangan ataupun tugas dan fungsi yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat terkait pertanahan.
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 dan 19 halaman 9 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa ditariknya Tergugat IV dalam perkara ini dikarenakan adanya tuntutan ganti rugi sehingga cukup alasan bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat IV baik secara materiil dan secara immaterial sebesar Rp.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79.770.000.000,- (tujuh puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah).

5. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 4 di atas merupakan dalil yang mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasar hukum, dikarenakan Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga Tergugat IV tidak dapat dituntut ganti rugi oleh Penggugat.
6. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan lebih lanjut, berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Jo. (2) huruf b Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (UU 17/2003) yang menyatakan bahwa:

“(1) Presiden selaku Kepala Pemerintahan memegang kekuasaan pengelolaan keuangan negara sebagai bagian dari kekuasaan pemerintahan.

(2) Kekuasaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1):

dikuasakan kepada menteri/pimpinan lembaga selaku Pengguna Anggaran/Pengguna Barang kementerian negara/lembaga yang dipimpinya.”

Maka Tergugat I selaku pimpinan lembaga memiliki kuasa presiden atas pengelolaan keuangan Negara dalam Kementerian/Lembaga yang dipimpinya, sehingga dengan demikian telah jelas dan terang benderang bahwa Penggugat telah salah alamat kalau tuntutan ganti rugi ditujukan juga kepada Tergugat IV.

7. Bahwa lebih lanjut dapat Tergugat IV jelaskan bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (4) jo. ayat (5) UU 17/2003 yang menyatakan bahwa:



“(4) Rencana kerja dan anggaran dimaksud dalam ayat (1) disampaikan kepada DPR untuk dibahas dalam pembicaraan pendahuluan rancangan APBN;

(5) Hasil pembahasan rencana kerja dan anggaran disampaikan kepada Menteri Keuangan sebagai bahan penyusunan rancangan undang-undang tentang APBN tahun berikutnya.”

Maka setelah Tergugat I melakukan penyusunan rencana kerja dan anggaran dengan menganggarkan dana untuk pelaksanaan suatu putusan perkara, BPN dapat menyampaikannya kepada komisi terkait di DPR dan setelah terdapat hasil pembahasan dapat disampaikan kepada Tergugat IV.

8. Bahwa dengan demikian, sesungguhnya kewenangan melakukan penganggaran terdapat pada Tergugat I yang telah diberikan oleh UU 17/2003 kepada Tergugat I sebagai pimpinan lembaga selaku pengguna anggaran untuk melakukan penganggaran belanja lembaganya dalam APBN yang di dalamnya melakukan penganggaran belanja lembaganya dalam APBN yang di dalamnya termasuk melaksanakan suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht) dengan menyampaikan rencana anggaran dimaksud kepada komisi terkait di DPR.

9. Bahwa sesuai dengan penjelasan di atas, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi serta berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak tepat Tergugat IV dibebankan ganti rugi atas tindakan yang tidak pernah dilakukan oleh Tergugat IV.

10. Bahwa selain itu, oleh karena sesuai dengan mekanisme penganggaran sebagaimana diatur dalam UU 17/2003 maka sudah selayaknya dalil tuntutan ganti rugi dalam gugatan Penggugat kepada Tergugat IV adalah



dalil yang tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo tidak

menerima tuntutan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat IV.

11. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan sekali lagi, bahwa dalil Penggugat mengenai ganti rugi adalah sangat mengada-ada dan tidak benar karena kerugian tersebut tidak disertai dengan bukti hukum atau fakta hukum dan hal ini jelas bertentangan dengan

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588 K/ Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 danurisprudensi No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa ganti rugi adalah harus dengan rincian yang jelas dan nyata” sertaurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa:

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

Oleh karena itu sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi oleh Penggugat dinyatakan ditolak.

12. Bahwa atas dalil Penggugat pada angka 22 halaman 11 dan petitum nomor 6 dalam gugatan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya verzet, banding atau kasasi, maka Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar petitum Penggugat dimaksud diabaikan dan tidak dikabulkan dengan



memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil.

13. Bahwa dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tersebut dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Jadi dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Objek gugatan

pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan.

14. Bahwa dengan melihat uraian-uraian di atas, maka seluruh dalil Pengugat dalam surat gugatannya telah terbukti tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada oleh karena itu terhadap surat gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

M a k a : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi Penggugat;
5. Menolak permohonan Penggugat untuk melaksanakan putusan ini terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I membantah dan menolak seluruh uraian dan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
2. Gugatan Ne bis In Idem

Bahwa sehubungan dengan diajukannya gugatan a quo, maka berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut kemudian diketahui bahwa dasar dan alasan diajukannya gugatan a quo karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Bahwa berawal dari adanya dalil PENGGUGAT terkait dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut maka sudah tepat



apabila sebelum masuk dalam pemeriksaan pokok perkara atas gugatan a quo, perlu diperiksa dalam bagian formil diajukannya gugatan a quo karena berkaitan dengan kekuatan dari suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti (asas ne bis in idem), sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yang menyebutkan:

"Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak yang sama dan dalam hubungan yang sama pula."

Bahwa dalam perkembangan penerapan hukum tersebut terdapat pandangan hukum seorang ahli hukum acara perdata yang memberikan pendapatnya berkaitan dengan asas ne bis in idem tersebut, sebagaimana pendapat Prof. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata menyatakan sebagai berikut : "apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya".

Bahwa penerapan hukum berkaitan dengan asas ne bis in idem tersebut juga sudah pernah diperiksa dan diputus oleh para hakim terdahulu, oleh karenanya perlu juga diperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI untuk dijadikan pertimbangan dalam memberikan putusan ini sehingga tidak terdapat kekurangan, yaitu sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983 perkara perdata dengan obyek gugatan yang sama dan pihak-pihak yang pada pokoknya juga sama merupakan gugatan yang ne bis in idem sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 disebutkan bahwa ada atau tidaknya azas nebis in idem ditentukan

terutama karena adanya kesamaan obyek dari sengketa yang sudah diberi status hukum tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti dan alasan atau permasalahannya adalah sama.

Bahwa sesuai dengan dalil yang diuraikan oleh TURUT TERGUGAT I tersebut di atas maka dapat diketahui dalil PENGGUGAT terkait dengan adanya Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagai dasar dan alasan diajukannya gugata a quo yaitu terdapat dalam butir 11, 12, 13 dan 14 halaman 5 sampai dengan 8 Gugatan sebagaimana amar putusan yang telah diuraikan dengan jelas dan putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap sampai dengan tingkat peninjauan kembali di Mahkamah Agung RI. Adapun Putusan-putusan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG tanggal 07 April 2009; (Bukti TT.I-1)

b. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/Pdt/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009; (Bukti TT.I-2)

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 808 K/PDT/2010 tanggal 10 Januari 2011; (Bukti TT.I-3)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2013; (Bukti TT.I-4)

Bahwa putusan-putusan tersebut di atas merupakan bukti bahwa pengadilan sudah memeriksa dan mengadili terkait dengan adanya tumpang tindih (overlapping) sertipikat tanah milik PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan memperjelas status hukum dari tanah obyek sengketa yang dimaksud oleh PENGGUGAT pada halaman 3 Gugatan yaitu berupa sebidang tanah seluas 2.413 m², terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawab Barat (sekarang Banten) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 124/Pondok Jaya tersebut sebagai milik yang sah dari TURUT TERGUGAT I. (Bukti TT.I-5)

Bahwa pada kenyataannya dasar dan alasan PENGGUGAT yang disampaikan pada butir 1 sampai dengan 10 halaman 1 sampai dengan 5 Gugatan adalah alasan-alasan yang sama yang sudah pernah disampaikan oleh PENGGUGAT dalam perkara perdata sebelumnya No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, No. 80/Pdt/2009/PT.BTN di Pengadilan Tinggi Banten, No. 808 K/PDT/2010 dan No. 591 PK/PDT/2012 di Mahkamah Agung RI berkaitan dengan permasalahan dan obyek yang sama

tersebut di atas.

Bahwa sebagaimana uraian PENGGUGAT pada halaman 1 bagian awal Gugatannya disebutkan Gugatan ini diajukan oleh Ir. R.M. Punto Wibisono sebagai PENGGUGAT terhadap pihak-pihak yang didudukkan sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat yaitu sebagai berikut:

- a. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai TERGUGAT I;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten sebagai TERGUGAT II;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai TERGUGAT III,
- d. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai TERGUGAT IV;
- e. PT Jaya Real Property, Tbk. sebagai TURUT TERGUGAT I;
- f. Albert Tobing sebagai TURUT TERGUGAT II, dan
- g. Wartiana, S.H. Notaris dan PPAT Kabupaten Tangerang sebagai TURUT TERGUGAT III.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka apabila ditilik dari semua pihak yang didudukkan PENGGUGAT dalam gugatan a quo tersebut pada prinsipnya adalah merupakan pihak yang sama dalam perkara perdata No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang yang diajukan pada tahun 2008 oleh TURUT TERGUGAT I sebagai Penggugat. Kalaupun PENGGUGAT mengikut sertakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV tersebut sebenarnya hanyalah untuk mengaburkan syarat adanya pihak yang sama dalam asas ne bis in idem tersebut dan pemisahan ketiga instansi tersebut tidaklah berdasarkan hukum karena tidak ada disebutkan samasekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT IV dalam gugatan a quo hanya didasarkan dengan dalil pada butir 18 halaman 9 Gugatan yang menyebutkan "...ditariknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara ini oleh karena secara hirarki ikut bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT III baik secara internal maupun eksternal, demikian pula ditariknya TERGUGAT IV dalam perkara ini karena adanya tuntutan ganti rugi". Dengan demikian sudah jelas bahwa instansi-instansi



yang didudukkan oleh PENGGUGAT sebagai pihak tersebut sebenarnya adalah merupakan pihak yang satu dengan TERGUGAT III karena bertindak untuk dan atas nama Negara dalam hal ini pemerintah Republik Indonesia.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang berkaitan dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, mempersoalkan permasalahan hukum yang sama dan obyek gugatan yang sama terhadap pihak-pihak yang sama pula merupakan gugatan yang ne bis in idem, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijke verklaard);

3. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Bahwa dalam butir 2 bagian Petitum halaman 11 Gugatan PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

“Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah sebagai pembeli dan selaku pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Nomor: 279/ Pondok Jaya, gamabar situasi tanggal 22 Juni 1991 No. 3600, seluas 2.080 m² yang terletak di Desa Pondok Jaya, Kecamatan Aren, Kabupaten Tangerang yang diterbitkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 17 Juli 1991.”

Bahwa petitum PENGGUGAT tersebut di atas yang memohon kepada pengadilan untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli dan selaku pemilik atas tanah obyek sengketa tersebut adalah tidak berdasarkan hukum karena tidak didukung oleh posita yang benar, nyatanya berkaitan dengan adanya tumpang tindih sertipikat tersebut sudah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana didalilkan juga pada butir 11, 12, 13 dan 14 Gugatan dan terhadap tanah obyek sengketa sudah memperoleh status hukum dimana pengadilan memutuskan TURUT



TERGUGAT I sebagai pemilik yang sah dari sebidang tanah seluas 2.413 m2, terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten), maka petitum dengan permohonan yang demikian adalah tidak berdasarkan hukum.

Bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas (obscuur libels) karena Petitum yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh posita yang benar, sebagaimana telah diatur sesuai Putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl. 13 Mei 1975, disebutkan: "Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan."

Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut merupakan gugatan adalah tidak jelas (obscuur libel) sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

4. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak

Bahwa dengan cacat yuridisnya akta jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan TURUT TERGUGAT II berdasarkan Putusan-putusan tersebut di atas seharusnya PENGGUGAT mengajukan tuntutan hukum terhadap TURUT TERGUGAT II, karena sudah tentu apabila jual beli dilakukan dihadapan notaris ada pernyataan penjual untuk bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat sengketa atau gugatan atas jual beli yang dilakukan tersebut, apalagi TURUT TERGUGAT II dalam dalilnya pada perkara perdata sebelumnya No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG menyatakan sudah membuat Surat Pernyataan tertanggal 24 April 2008 kepada istri PENGGUGAT (Annie Sri Cahyani) dimana dalam Surat Pernyataan tersebut TURUT TERGUGAT II menjamin dan menyatakan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada PENGGUGAT dan menyatakan juga dirinya bertanggung jawab sepenuhnya atas tuntutan dan gugatan di kemudian hari, jika ada tuntutan dan gugatan dalam bentuk apapun atas tanah tersebut.

Bahwa dalam persidangan sebelumnya pada hari Kamis, tanggal 24 April 2014 sebelum dijadwalkannya sidang Jawaban ini PENGGUGAT menyatakan dalam persidangan tersebut untuk mengeluarkan TURUT TERGUGAT II (Albert Tobing) sebagai pihak dalam gugatan a quo dengan alasan TURUT TERGUGAT II telah meninggal dunia sedangkan dalam keperdataan, hak dan kewajiban seseorang beralih kepada ahli warisnya sehingga keputusan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, maka gugatan a quo adalah gugatan yang kurang pihak (Exceptie Plurium Litis Consortium) sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 151 /K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon agar kiranya terhadap hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap dimasukkan dan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh uraian dan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon akta atas didudukkannya PT Jaya Real Property, Tbk. sebagai pihak TURUT TERGUGAT dalam gugatan a quo karena dengan demikian PENGGUGAT sudah memberikan pengakuan secara tidak langsung atau diam-diam untuk menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I tidak ada melakukan tindakan perbuatan

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)



melawan hukum terkait dengan adanya tumpang tindih (overlapping) sertipikat tersebut.

Bahwa sebagaimana praktek yang diterapkan dari kasus perkasus tentang kualifikasi untuk menempatkan kedudukan pihak-pihak yang diajukan di muka pengadilan, selanjutnya telah dibuat perbedaan kedudukan antara Tergugat dan Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Sebagai contoh misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), seorang Tergugat karena melakukan suatu perbuatan maka digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Namun demikian, pihak Turut Tergugat tersebut oleh Penggugat ikut digugat sebagai Turut Tergugat semata-mata untuk menghukum Turut Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan.

4. Bahwa dengan adanya pengakuan secara diam-diam yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil kualifikasi pihak yang sudah TURUT TERGUGAT I uraikan tersebut di atas tentu semakin mempertegas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu PENGGUGAT selaku Tergugat I, TURUT TERGUGAT II selaku Tergugat II dan TERGUGAT III selaku Tergugat III kepada TURUT TERGUGAT I dalam perkara perdata No. 257/Pdt.G/2008/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang yang di putus Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 April 2009 dan terhadap Putusan perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT berkaitan dengan dalil yang menyatakan dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah yang dibelinya dari Albert



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tobing berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 496/Pondok Aren kemudian dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya atas nama PENGGUGAT, Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1991 No. 3600, seluas: 2.080 m², terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten. Dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum karena terhadap tanah obyek sengketa tersebut sudah memperoleh status hukum dengan adanya putusan-putusan yang sudah diuraikan oleh PENGGUGAT pada butir 11, 12, 13 dan 14 Gugatan, dengan bunyi amar putusan selengkapya sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 257/Pdt.G/2008/PN.Tng. tanggal 07 April 2009 bunyi Amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara seluas 2.413 m² sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 124/Pondok Jaya (sisa) atas nama PT Jaya Real Property, Tbk. yang terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu

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)



Desa Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan menuju Tol Pondok Aren-Ulujami
 - Sebelah selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Adat;
 - Sebelah Timur : SHGB No. 132/Pondok Jaya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT telah melakukan “perbuatan melawan hukum” kepada PENGGUGAT;
 5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 55/2006 tanggal 29 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Wartiana, SH, Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang (TURUT TERGUGAT) tidak memiliki kekuatan hukum;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 m2 atas nama Ir. RM Punto Wibisono (TERGUGAT I) tidak memiliki kekuatan hukum;
 7. Menghukum TERGUGAT III untuk membatalkan /mencabut /mencoret Sertifikat Hak Milik No. 279/Pondok Jaya seluas 2.080 m2 atas nama Ir. RM Punto Wibisono (TERGUGAT I) atau perubahan-perubahannya dalam Buku Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang;
 8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya (Pihak Ketiga) untuk mengosongkan tanah terperkara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 124/Pondok Jaya (sis) seluas 2.413 m2 seperti dalam poin 3 dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar

Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila para TERGUGAT lalai melaksanakan Putusan ini, terhitung sejak Putusan ini

Memperoleh Kekuatan hukum tetap;

10. Menghukum TURUT TERGUGAT supaya tunduk pada Putusan ini;

11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang sampai dengan kini ditaksir sebesar Rp. 2.802.000,- (dua juta delapan ratus dua ribu rupiah);

12. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk selebihnya.”

(Vide Bukti TT.I-1)

b. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 80/PDT/2009/PT.BTN tanggal 16 September 2009 dengan bunyi amar Putusan adalah sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 07 April 2009 Nomor : 257/Pdt.G/2008/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan

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)



secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

(Vide Bukti TT.I-2)

- c. Putusan Mahkamah Agung RI pada tanggal 10 Januari 2011, adapun bunyi Amar Putusan Mahkamah Agung RI tersebut yaitu sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Ir. RM. Punto Wibisono, II. Albert Tobing, III. Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang, IV. Wartiana, S.H. tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dan Turut Tergugat/ Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)."

(Vide Bukti TT.I-3)

- d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 591 PK/PDT/2012 tanggal 22 Mei 2013, dengan bunyi amar putusan sebagai berikut:

- menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ir. R.M. Punto Wibisono (PENGGUGAT).

(Vide Bukti TT.I-4)

6. Bahwa dengan adanya Putusan-putusan tersebut di atas sudah jelas TURUT TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa seluas 2.413 m2, terletak di Desa Pondok Jaya (dahulu Pondok Aren), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 124/Pondok Jaya, maka sudah sepatutnya dalil PENGGUGAT yang menyatakan dirinya sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan dalil lainnya yang disebutkan pada butir 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 Gugatan tidak ada relevansinya lagi maka sudah sepatutnya Gugatan a quo ditolak seluruhnya karena tidak memiliki dasar.

7. Bahwa selebihnya TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyebutkan adanya laporan pidana terhadap staf TERGUGAT III sebagaimana disebutkan dalam butir 16 dan 17 Gugatan, karena dalam laporan pidana tersebut belum ada Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, lagipula laporan pidana tersebut tidak ada kaitannya dengan status kepemilikan TURUT TERGUGAT I yang sah yang berasal dari Sertipikat HGB No. 18/Pondok Aren yang terbit tanggal 25 Juli 1985.
8. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT tentang adanya kerugian-kerugian baik materil dan immaterial dan Putusan perkara yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) karena terbukti bahwa Gugatan a quo tidak memiliki dasar hukum dan terkait dengan pelaksanaan putusan tersebut haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering ("Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan TURUT TERGUGAT I tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya Perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.616.000,00 (empat juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca risalah pernyataan permohonan banding No : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada hari Kamis tanggal 6 November 2014 Kuasa Hukum Penggugat menyatakan/mohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang No : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I pada tanggal 11 Desember 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 November 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 November 2014, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 4 Desember 2014, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 November 2014, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2014, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 26 November 2014;

Membaca memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 3 Februari 2015 yang telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 Februari 2015, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Mei 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 23 Mei 2016, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 3 Februari 2015, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2016, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2016;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 16 Februari 2015 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 17 Februari 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Mei 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Mei 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 23 Mei 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2016, dan kepada Turut Tergugat III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2016;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 22 Juni 2016 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Juni 2016, tanpa adanya surat pemberitahuan penyerahan kontra memori banding tersebut;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. yang dibuat oleh Hj. ROSHAETI, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Februari 2015, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Maret 2015, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 Februari 2015, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Januari 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 14 Januari 2015, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 3 Februari 2015, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 Mei 2016, untuk mempelajari berkas perkara dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten di Serang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 30 Oktober 2014, Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 6 November 2014 telah mengajukan permohonan agar perkaranya diperiksa dan diputus ditingkat banding, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak memuat serta mempertimbangkan alat bukti yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat asal maupun bukti tertulis yang diajukan oleh Para Terbanding/ Tergugat yang ada kaitan erat tentang penerbitan Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa Pembanding/Penggugat asal sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana terurai diatas, maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa tingkat banding untuk mengambil alih untuk mengadili sendiri;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat asal tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang dalam perkara Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tertanggal 30 Oktober 2014;
3. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menerima serta mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat asal untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan secara hukum bahwa Pembanding/Penggugat adalah sebagai pembeli dan selaku pemilik atas sebidang tanah hak milik No. 279/Pondok Jaya, Gambar situasi 22 Juni 1991 No. 3600 seluas 2.080 m² yang terletak di Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang yang diterbitkan oleh Terbanding III/Tergugat III tanggal 17 Juli 1991 yang beritikad baik;
- c. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/ Pondok Jaya surat ukur tanggal 29 Februari 2000 No. 77/2000 seluas 2.143 m²;
- d. Menyatakan secara hukum bahwa Pembanding/Penggugat telah kehilangan hak milik atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat No. 279/ Pondok Jaya seluas 2.080 m² yang terletak di Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;



- e. Menghukum kepada Para Terbanding I, II, III, IV/Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik secara material maupun secara immaterial sebesar Rp. 79.770.000.000,- (tujuh puluh sembilan milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah);
- f. Menghukum kepada Para Terbanding I, II, III, IV/Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangannya, karena bagaimana mungkin bisa ada kerugian kalau tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang disangkakan;
- Bahwa keberatan Pembanding/semula Penggugat sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mohon dengan hormat kehadapan Majelis Hakim Tinggi pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

4. Menolak permohonan banding dan memori banding dari Pemanding/semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan banding dan memori banding dari Pemanding/semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankeijke Verklaard);
5. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tertanggal 30 Oktober 2014;
6. Menghukum Pemanding/semula Penggugat untuk membayar biaya;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV dalam kontra memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa Terbanding IV dahulu Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak tepat dibebankan ganti rugi atas tindakan yang tidak pernah dilakukannya;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terbanding IV semula Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa perkara a quo, berkenan untuk memutus perkara a quo dengan amar yang menyatakan "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari secara cermat memori banding Pemanding yang pada pokoknya keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang diajukan terutama Sertifikat ganda atas tanah sengketa yang diterbitkan oleh Terbanding III/Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dan kontra memori banding serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014, ternyata apa yang menjadi keberatan Kuasa Hukum Pembanding tersebut diatas, semuanya sudah dipertimbangkan berdasarkan fakta-fakta yang terbukti dalam persidangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar sesuai keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih serta dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014 yang dimintakan banding;

Menimbang, bahwa putusan hakim tingkat pertama di pertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 56/Pdt.G/2014/PN.Tng. tanggal 30 Oktober 2014, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari S E N I N, tanggal 15 AGUSTUS 2016, oleh kami : IERSYAF, S.H., sebagai Ketua Majelis dengan R. YULIANA RAHADHIE, S.H., dan DANIEL RIMPAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari S E N I N, tanggal 22 AGUSTUS 2016, oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dihadiri oleh Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM KETUA

HAKI
M
ANGG
OTA

TTD

IERSYAF, S.H.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TTD

R.
YULIA
NA
RAHA
DHIE,
S.H.

TTD
DANIE
L
RIMPA
N,
S.H.

Panitera Pengganti
TTD
Drs. ENDAY HIDAYAT, S.H.

Perincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Materai - | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi- | Rp 5.000,- |
| 3. Administrasi..... | Rp 139.000,- |



Jumlah

Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)