



**PUTUSAN**

**Nomor 101/PDT/2018/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. ADAM**, Umur 58 tahun, jenis kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia,

Agama Islam Pekerjaan Pensiunan, Tempat tinggal di Jalan Melur III Nomor 8B, Rawabadak Utara, Kota Jakarta Utara. Selanjutnya disebut sebagai .....**PEMBANDING/semula PENGUGAT**;

**MELAWAN**

**1. SUYONO**, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Mei 2018 Nomor.1098/Sk.Pengacara/2018/PN.TNG., diwakili kuasanya MUHAMAD SIROT, S.H.,S.IP. dan DENDY FAUZAN, S.H., Advokat, Konsultan/Pengacara & Penasehat Hukum LPBH Gema Trikora beralamat di Jalan Kerajinan Nomor : 2 Gajah Mada, Jakarta Barat, Hp.0811828435. Selanjutnya disebut sebagai .....**TERBANDING/semula TERGUGAT**;

**2. KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Ruko Golden Road Blok C27 Nomor 59 – 61 BSD, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai .....**TURUT TERBANDING/semula TURUT TERGUGAT**;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;



Telah membaca :

1.

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 18 Juli 2018 Nomor: 101/PEN/PDT/2018/PT.BTN. tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

2. Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**DUDUK PERKARA**

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 21 Agustus 2017, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Agustus 2017 dibawah register nomor 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya, yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten seluas ± 450 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 902 / Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Camat Ciputat M. Sukirno, Lurah Sairie, dengan batas-batas menurut gambar Kavling PDK sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kavling 160 Sariani;
- Sebelah Timur : Jl. Kavling;
- Sebelah Selatan : Kavling 164, Simanjuntak;
- Sebelah Barat : Kavling 162, Marpaung;

2. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional yang dahulu di Tigaraksa dan ditemukan kondisi letak dilapangan batas-batas dari Akta Jual Beli No. 902 / Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 tersebut yang ternyata dimana lokasi dari gambar dalam Akta Jual Beli No. 902 / Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 tersebut tidak sesuai dilapangan dan Badan Pertanahan Nasional juga



menerangkan bahwa Kavling tersebut sudah Sertifikat Hak Milik No. 04120/Pondok CabeUdik Kecamatan Pamulang atas nama SUYONO;

3. Bahwa Penggugat dalam melakukan pencarian lokasi dari Akta Jual Beli No. 902 / Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 bertemu dengan Sdr. Prihanandi dan mendapat Lembaran Surat "Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 08/P/1987 tentang Pembentukan Panitia Penyelesaian Sertifikat dan Pendayagunaan" tanah Kavling guru / karyawan Departemen P&K pada halaman (9) No. 500, Ny. Siti Hadidjah Surianata dengan AJB No. 902 di Blok B 16;

Dan lokasi yang sesuai dengan Kavling P&K Blok B No. 161 telah dikuasai oleh Bpk. SUYONO (Tergugat) dengan Sertifikat Hak Milik No. 04120/Pondok Cabe dengan luas 435 M2;

Dan melihat lampiran gambar tanah / gambar Kavling yang menjadi pelengkap dari Surat "Keputusan Menteri Pendidikan &Kebudayaan RI No. 087/P/198 yaitu gambar Kavling Blok A, B, C & D;

4. Berdasarkan Surat Keterangan tanggal 30 Juni 1971 yang ditanda tangani Sdr. Garmadi Kartawidjaya yang isinya:

- Tidak keberatan sebahagian tanah milik dari Girik C 966 vide surat keterangan tanah;
- Sesuai dengan fakta yang ada pada nama tersebut diatas, tanah seluas ±450 m2 disertifikatkan atas nama Ny. Siti Khodidjah Soerianata;

Artinya ada pengakuan kepemilikan Siti Khodidjah Soerianata, tetapi tidak pernah didaftarkan oleh Garmadi Kartawijaya, sehingga sampai saat ini tidak pernah diproses di BPN;

5. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2016, Penggugat membuat surat keberatan kepada BPN Kota Tangerang Selatan perihal : Berkenaan dengan adanya "Pembebasan Tanah untuk Jalan Tol "Serpong – Cinere" berdasarkan gambar / inventarisasi& Identifikasi, tanggal 16 November 2015, bidang Kavling No. 121, 120 & 120A tidak didaftarkan atas nama SUYONO, SHM 04120 luas tanah ±435 M2, ini juga lokasi yang sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan AJB No. 902/1965 tanggal 14 Agustus 1965 atas nama Siti Khodidjah;

6. Bahwa pada tanggal 18 April 2017, Penggugat membuat surat untuk Permohonan Mediasi ke BPN dan SUYONO di adakan di satu meja dengan Kepala Seksi Konflik & Sengketa Bpk. JEMMY, tetapi tidak didapatkan kesepakatan ataupun keputusan;

7. Bahwa pada tahun 1965 melalui Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan telah dibentuk Panitia untuk membantu menyediakan Kavling untuk Para Karyawan P&K dan guru-guru se Jakarta yang terletak di Pondok Cabe Udik yang dikenal dengan Blok A, B, C dan D tetapi karena meletusnya G 30 S/PKI proses penyediaan Kavling untuhk Para Karyawan P&K dan guru-guru tersebut terhenti;

Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan guru-guru diatas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 362 dan 630 atas nama GarmadiKartawidjaya (vide bukti Putusan PTUN 06/G/2006/PTUN-BDG tanggal 24 Juli 2006);

Karena PTUN Bandung telah memutuskan dan membatalkan Surat-surat kepemilikan atas tanah atas nama GarmadiKartawidjaya serta turunannya tersebut seluas 40.400 m2 (empat puluh ribu empat ratus meter persegi) dan ditambah 13.910 m2 (tiga belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) untuk dikembalikan kepada guru-guru Pemilik sah atas tanah tersebut;

8. Bahwa selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 630, Gambar Situasi Nomor 1985 tanggal 14 Juli 1975 seluas 13.910 M2 (tiga belas ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) atas nama GARMADI KARTAWIDJAYA diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 529/165, tanggal 14 Agustus 1965 dibuat oleh dan dihadapan M. Soekirno Pejabat Pembuat Akte Tanah Camat Kecamatan Ciputat dari Oey Kim Tjiau dengan Persil No. 89 DI 23a, 116D.II, C 541, 533, 522, 542,543 dan 544 kemudian Sertifikat tersebut di split / di pisahkan menjadi 6 buah sertifikat;

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Sertifikat Hak Milik No. 362 Gambar Situasi No. 2629 tanggal 16 Oktober 1973 seluas 40.400 M<sup>2</sup> atas nama GARMADI KARTAWIDJAJA diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 14 Agustus 1965, No. 528/1965 dibuat oleh dan dihadapan M. Soekirno Pejabat Pembuat Akte Tanah, Camat Kecamatan Ciputat dari OEY KIM TJIAU bekas tanah adat C 533, Persil D II, kemudian dimatikan dan dipecah;

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 04120 atas nama SUYONO dengan luas  $\pm$  435 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta No. 2085/jb atas nama Alfred Sinuraya Jual beli berasal dari Akta 320/ jb.84 dari GARMADI KARTAWIDJADJA ini berinduk ke Sertifikat Hak Milik No. 362 dan Sertipikat Hak Milik No. 630;

11. Bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten seluas  $\pm$  450 m<sup>2</sup> pada sekitar tahun sejak tanggal 17 Januari 2008 tanah tersebut telah dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat sebagai rumah tinggal tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat;

12. Bahwa pada tanggal 18 April 2017, Penggugat membuat surat untuk Permohonan Mediasi ke BPN dan SUYONO diadakan di satu meja dengan Kepala Seksi konflik & Sengketa Bpk. JEMMY, akan tetapi tidak didapatkan kesepakatan ataupun keputusan;

13. Bahwa hal tersebut diatas, menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat kepada Penggugat, karena Tergugat telah menempati, menguasai dan mempergunakan tanah secara melawan hukum;

14. Bahwa suatu hal yang melawan hukum, yaitu Tergugat telah menempati dan menggunakan tanah Penggugat sebagai rumah tinggal dan suatu hal yang bertentangan dengan hukum yaitu objek tanah sengketa telah ditempati dan dipergunakan selayaknya asset milik Tergugat sendiri, karena menimbulkan kerugian kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut, sehingga merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat tanpa ada dasar bukti kepemilikan yang jelas telah menempati dan mempergunakan tanah milik Penggugat tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat;

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN

#### Disclaimer

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



15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut :

*"Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Sehingga, Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Tergugat;

Menurut Arrest 1919 (perkara Lidenbaum Cohen), bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

- a. Melanggar hak orang lain,
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat, atau
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, atau
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

(lihat R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung; Binacipta, halaman: 82)

16. Bahwa terbukti dengan jelas dan nyata bahwa Tergugat telah melanggar hak orang lain yakni Penggugat dan telah bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat sendiri serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain yakni Penggugat dan mengingat Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa *Aquo* sudah cukup lama menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat dengan tanpa alas hak yang sah serta secara melawan hukum, sehingga diharuskan Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah *aquo* dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat serta cukup beralasan Penggugat menuntut ganti rugi secara Materiil dan immateriil kepada Tergugat yang secara riil dapat diperinci sebagai berikut :

#### **Kerugian Materiil :**

Terhitung sejak Tergugat menempati objek tanah *aquo* secara sepihak yaitu pada tanggal 17 Januari 2008 sampai dengan gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang yaitu pada tahun 2017 yaitu selama 9



tahun, dan dikarenakan Tergugat telah meningkatkan strukturnanahnya dari AJB ke Sertifikat tahun 2009 dikalikan harga pasaran untuk sewa atas tanah milik Penggugat seluas 430 M2 yaitu :

- Luas 430 m2 x 50.000/ m2 untuk setiap tahun x 9 tahun, sehingga menjadi 9 tahun x 430 m2 x Rp.50.000 = 193.500.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

**Kerugian Immateriil :**

Akibat penguasaan dan penggunaan tanah dan bangunan oleh Tergugat secara melawan hukum tersebut, Penggugat telah dirugikan waktu, tenaga dan pikiran, mengalami perasaan yang tidak tenang akibat penguasaan sebidang tanah yang semuanya tidak dapat diukur dengan uang, akan tetapi dalam perkara aquo untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

17. Bahwa untuk mencegah dan menghindari Tergugat melalaikan dan/atau mengulur – ulur waktu untuk melaksanakan isi putusan perkara aquo, yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 606a Rv yang menyatakan:

*“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”*

Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara aquo;

18. Bahwa oleh karena gugatan yang disusun dan diajukan oleh Penggugat ini didasari oleh bukti – bukti yang otentik, maka tidak berlebihan dan sangatlah memenuhi rasa keadilan apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun Tergugat melakukan upaya hukum berupa perlawanan, banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij Voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sangatlah beralasan dan berdasarkan hukum kiranya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 902/ Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Camat Ciputat, M. Sukirno, Lurah Sairie yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten seluas  $\pm$  450 m<sup>2</sup>, dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Kavling 160, Sariani;
- Sebelah Timur : Jl. Kavling;
- Sebelah Selatan: Kavling 164, Simanjuntak;
- Sebelah Barat : Kavling 162, Marpaung;

Adalah milik Penggugat ;

3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatigedaad*) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat, untuk kerugian materiil sebesar Rp.193.500.000,- (Seratus Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan untuk kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), sehingga total ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp.693.500.000,- (Enam Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
5. Menghukum Tergugat dan/atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut diatas dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa mengharuskan Penggugat untuk memikul beban apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



keterlambatan melaksanakan Putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

7. Menyatakan bahwa Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij Voorraad*);

8.-----M  
enghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya(*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut pihak Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban Gugatan tertanggal 21 Nopember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI ;**

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, hal ini dikarenakan atas:

- Bahwa yang menjadi Objek dalam gugatan a quo adalah sebidang tanah milik Tergugat dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat), yang untuk selanjutnya perkenankan kami menyebutnya sebagai "Objek Sengketa";

- Bahwa pada angka 10 halaman 3 Penggugat dengan tegas mendalilkan bahwasanya Tergugat memperoleh dan/atau membeli tanah/objek sengketa dari seseorang bernama **ALFRED SINURAYA** yang juga membeli dari **GARMADI KARTAWIDJAYA**, akan tetapi Penggugat tidak mengikut sertakan Sdr. Alfred Sinuraya dan Sdr,Garmadi Kartawidjaya sebagai pihak dalam gugatan a quo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;



- Bahwa berdasarkan Putusan-putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu Yurisprudensi tetap yang kaedah hukumnya menyatakan "Gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara" antara lain :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 : "*Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*";
- Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 : "*Gugatan Harus menggugat semua orang yang terlibat*";
- Putusan Mahkamah Agung Ri No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 : "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.*";

Bahwa berdasar atas hal tersebut diatas, maka telah jelas bahwasanya gugatan a quo adalah gugatan yang Kurang sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Met onvankelijk verk laard/NO).

## 2. Gugatan a quo telah lewat waktu (Daluwarsa)

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang terdapat pada angka 1 sampai dengan angka 3 posita gugatan, alas hak yang dijadikan sebagai dasar didalam gugatan a quo yang berupa AJB No. 902/tahun 1965 yang kemudian baru dicari keberadaannya pada tahun 2017, (atau dengan kata lain telah **Tergugat telah melakukan pembiaran selama 52 tahun**) berdasarkan hal ini maka dapat diketahui bahwa Penggugat telah melepaskan haknya atas tanahnya yang memiliki alas hak berupa AJB No. 902/tahun 1965, yang entah dimana lokasi dari tanah yang dimaksud dalam AJB tersebut, dimana hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam Pasal 1948 bis Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang menyatakan:

*"pelepasan secara diam-diam disimpulkan dari perbuatan yang menimbulkan dugaan seseorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya";*



Bahwa hal tersebut juga dengan tegas diatur berdasarkan ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 835 KUHPdt yang menyatakan : *"Tiap tuntutan demikian gugur karena kedaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun."*;

Bahwa selanjutnya didalam pasal 1967 KUHPdt juga dengan tegas menyatakan : "segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usahlah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk;

- Bahwa tanah dengan SHM No.04120/Kel.Pondok Cbe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No.52/Pondok Cabe Udik/2009,seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono tersebut adalah milik Tergugat secara dan sesuai dengan hukum yang berlaku, hal ini dapat diketahui berdasarkan atas ketentuan yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan (2) yang menyatakan :

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyainya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.



Bahwa Tergugat telah memiliki Tanah dengan SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009,-No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono, sejak tahun 2009 atau dengan kata lain Tergugat telah memiliki dan menguasai tanah dengan SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono selama 8 tahun, sehingga gugatan a quo merupakan gugatan yang telah lewat waktu (*daluwarsa*)

Bahwa selanjutnya jika merujuk berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 329 k/Sip/1957, tanggal 24-9-1958 yang kaedah hukumnya menyatakan : "orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah terlepas haknya atas tanah tersebut"

- Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka telah jelas bahwasanya ketentuan hukum yang terdapat pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 835,1948 dan 1967 serta ketentuan ,hukum yang terdapat pada Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) maupun yurisprudensi-yurisprudensi menyatakan Gugatan a quo telah lewat masa waktunya (*Daluwarsa*);

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka telah jelas bahwasanya gugatan a quo adalah gugatan telah lewat waktu (*daluwarsa*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Met onvankelijk verklaard/NO*);

3. Para Penggugat tidak memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) Dalam Mengajukan Gugatan A Quo

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas (*Legal standing*) untuk mengajukan gugatan a quo, hal ini dikarenakan atas:

- Bahwa Penggugat didalam mengajukan Gugatan a quo menggunakan Akta Jual Beli (AJB) No. 902 Tahun 1962 sebagai alas hak atas obyek sengketa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Mediasi yang pernah diadakan dan difasilitasi oleh BPN Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat) diketahui bahwasanya Penggugat bukan sebagai pihak penjual maupun bukan sebagai pihak pembeli didalam Akta Jual Beli No. 902 Tahun 1965 tersebut;
- Bahwa dikarenakan Penggugat bukan sebagai pihak Penjual ataupun bukan sebagai pihak Pembeli didalam AJB No. 902 tahun 1965 tersebut, maka telah jelas bahwasanya Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*Legal Standing*) didalam mengajukan Gugatan A quo;
  - Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan :”Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas nama sengketa tidak jelas;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka telah jelas bahwasanya Penggugat tidak memiliki Kapasitas hukum (*Legal standing*) didalam mengajukan Gugatan a quo, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Met onvankelijk verklaard/NO*).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan ini kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa segala hal yang Tergugat telah sampaikan diatas dalam Eksepsi mohon dianggap pula menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini (*mutatis mutandis*);
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang terdapat pada angka 1 dan

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



halaman 1 posita gugatannya, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

**3.1.** Bahwa alas hak yang dijadikan sebagai dasar dalam mengajukan Gugatan a quo adalah sebuah AJB No. 902 tahun 1965, yang menurut logika hukum sangat tidak mungkin, karena berdasarkan data diri/Identitas Penggugat. Penggugat saat ini (Tahun 2017) berumur 58 tahun, yang berarti pada tahun dibuat AJB tersebut (AJB No. 902 tahun 1965), Penggugat baru berusia 6 tahun (2017 dikurangi 1965 = 6). Dimana hal ini sangat tidak masuk akal, karena bagaimana mungkin seseorang yang berusia 6 tahun dapat melakukan perbuatan hukum (Akta Jual Beli No. 902 tahun 1965);

**3.2.** Bahwa Berdasarkan Mediasi yang pernah diadakan dan difalitasi oleh BPN Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat) diketahui bahwasannya Penggugat bukan sebagai pihak Penjual maupun bukan sebagai pihak pembeli didalam Akta Jual Beli No.902 tahun 1965 tersebut;

**3.3.** Bahwa dikarenakan Penggugat bukan sebagai pihak Penjual

ataupun bukan sebagai pihak Pembeli didalam Sertifikat tersebut, maka telah jelas bahwasanya Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*Legal Standing*) didalam mengajukan Gugatan A quo;

**3.4.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan : "Gugatan hams dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak PARA PENGGUGAT atas tanah sengketa tidak jelas.";

**3.5.** Bahwa tanah yang dijadikan Objek dalam gugatan a quo

memiliki batas-batas yang berbeda dengan batas-batas tanah milik Tergugat (SHM No. 04120) hal ini dapat dilihat sebagai berikut:



- Batas-batas tanah yang dijadikan objek oleh Penggugat dalam gugatan a quo dengan alas hak berupa AJB No. 902/Tahun 1965, batas-batasnya adalah :
  - Sebelah Utara : Kavling 160, Sariani;
  - Sebelah Timur : Jl. Kavling;
  - Sebelah Selatan : Kavling 164, Simanjuntak;
  - Sebelah Barat : Kavling 162, Marpaung;
- Batas-batas tanah milik Tergugat dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat) adalah :
  - Sebelah Utara : Jl. Kavling Kemiri 3;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Sdr. Antonius;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sdr. Sembiring;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Drs. Sriyanto;

3.6. Bahwa alamat Tanah yang dijadikan objek oleh Penggugat dalam gugatan a quo dengan alas hak berupa AJB No.902/ Tahun 1965 dan Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB) Berbeda dengan alamat tanah milik Tergugat dan alamat tag milik dan alamat Objek PBB dengan alas hak berupa SHM No.04120/Kel.Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat);

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 2 halaman 1 dan 2 yang terdapat di dalam posita gugatannya, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

4.1. Bahwa pada angka 2 posita gugatannya, dapat diketahui bahwasanya Penggugat telah salah dalam melakukan pengecekan terhadap tanah "uang di klaim" sebagai tanah milik Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965 tersebut, karena untuk pengecekan tanah yang belum didaftarkan/belum di sertifikatkan, itu dilakukan di



Desa/Kelurahan dan Kecamatan setempat yang mengeluarkan AJB tersebut, bukan pada Kantor BPN Kabupaten Tangerang (Tigaraksa) ataupun BPN Kota Tangerang Selatan;

- 4.2. Bahwa Terhadap sebidang tanah yang belum didaftarkan/disertifikatkan, seluruh data-datanya ada pada Desa/Kelurahan setempat dimana lokasi objek itu berada, sehingga tindakan Penggugat yang melakukan pengecekan kepada Kantor BPN Kabupaten Tangerang (Tigaraksa) maupun BPN Kota Tangerang Selatan merupakan tindakan yang salah alamat;
  - 4.3. Bahwa berdasarkan atas poin diatas pula maka hal tersebut juga menunjukkan bahwasanya Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah menguasai tanah dengan alas hak berupa AJB No. 902 tahun 1965;
  - 4.4. Bahwa Tergugat tidak pernah menguasai tanah milik orang lain, Tergugat hanya menguasai tanah miliknya sendiri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04120;
  - 4.5. Bahwa sebidang tanah dengan alas hak berupa SHM No.04120/Kel.Pondok Cabe, Surat Ukur tanggal 14 Juli 2009, No.52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 M2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat), adalah sah milik Tergugat karena diperoleh dengan cara dan itikad yang baik berdasarkan jual-beli sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;
  - 4.6. Bahwa Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum."*;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 3 halaman 2 yang terdapat di dalam posita gugatannya, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:



5.1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada angka 3 posita gugatan

yang kami kutip sebagian : *"Bahwa Penggugat dalam melakukan pencarian lokasi Akta Jual beli No.902/Tahun 1965...."* dan seterusnya. Hal ini menunjukkan bahwasanya Penggugat **tidak pernah tahu lokasi tanah** yang memiliki alas hak berupa AJB No. 902 tahun 1965;

5.2. Bahwa hal tersebut juga menunjukkan bahwasanya **Penggugat**

**juga tidak mengetahui batas-batas tanah "yang di klaim"** milik Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965;

5.3. Dahwa hal ini juga menunjukkan bahwasanya **Penggugat tidak**

**pernah menguasai, memelihara ataupun menjaga** tanah *"yang di klaim"* milik Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965, karena jika saja Penggugat pernah menguasai, memelihara maupun menjaga tanah *"yang di klaim"* milik Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965, tidak mungkin Penggugat **"Melakukan Pencarian Lokasi"** atas tanah tersebut;

5.4. Bahwa akan tetapi tiba-tiba pada Desember tahun 2016 Penggugat mendalilkan sebagaimana yang terdapat pada angka 3 posita gugatannya tanpa dasar dan alasan yang jelas bahwasanya lokasi tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat. Hal ini sangat tidak masuk akal karena Tergugat telah menguasai tanah miliknya yang memiliki alas hak berupa SHM No04210 sejak tahun sebelum didaftarkan menjadi sebuah sertifikat atau sejak Tergugat membelinya tahun 2008 dimana Tergugat setelah terjadi transaksi Jual beli yang dilandasi dengan itikad yang baik serta dilakukan secara tunai terang dan jelas, Tergugat telah dan langsung menguasai, menempati, menjaga dan memelihara Tanah miliknya tersebut;



- 5.5. Bahwa jika memang Penggugat mengklaim tanah yang dikuasai oleh Tergugat saat ini yang memiliki alas hak SHM No. 04120 adalah bidang tanah yang sama dengan AJB No. 902 tahun 1965, mengapa Penggugat tidak pernah mengajukan komplain/keberatan baik itu secara lisan maupun secara tertulis terhadap Tergugat sejak tahun 2008 dimana Tergugat telah/mulai menguasai, menempati, menjaga dan memelihara Tanah miliknya tersebut;
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 4 halaman 2, angka 7 sampai dengan angka 9 halaman 3 yang terdapat di dalam posita gugatannya, Tergugat tidak memberikan tanggapan, karena Tergugat tidak mengetahui maksud dari Penggugat tersebut dan Tergugat tidak yakin apakah hal tersebut memiliki hubungan/korelasi yang jelas dengan tanah milik Tergugat yang memiliki alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat);
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 5 dan angka 6 halaman 2 dan 3 serta angka 12 halaman 4 yang terdapat di dalam posita gugatannya, menurut hemat Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:
- 7.1. Bahwa siapapun boleh saja mengajukan keberatan, siapapun boleh saja melakukan pemblokiran selama didasari oleh bukti-bukti yang cukup dan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku;
- 7.2. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah diadakan Mediasi yang difasilitasi oleh pihak Turut Tergugat, dimana berdasarkan atas mediasi tersebut diketahui beberapa fakta sebagai berikut:
- a. Bahwa Pada saat dicek/diperiksa surat menyuratnya oleh Bpk Jemmy selaku Kepala Seksi Konflik dan Sengketa, Penggugat memberikan AJB dan Surat Pembayaran PBB yang alamatnya bukan di Jl. Kemiri III sebagaimana alamat tanah milik Tergugat dengan SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat) atau dengan kata lain alamat objeknya berbeda;

- b. Bahwa pada saat dilakukan mediasi tersebut diketahui bahwasanya Penggugat membeli tanah tersebut baru tahun 2012 dimana hal tersebut adalah tidak sah, karena tanah yang saat ini dimiliki, dikuasai, ditempati, ditinggali, dijaga dan dirawat oleh Tergugat adalah tanah yang sah milik Tergugat sejak tahun 2008 yang diperoleh berdasarkan itikad yang baik, berdasarkan jual beli yang dilakukan secara tunai terang dan jelas serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang syarat sahnya jual beli, dan sudah bersertifikat sejak tahun 2009 dimana Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan memiliki kepastian hukum, hal ini berdasarkan ketentuan yang terdapat pada hal tersebut juga dikuatkan oleh peraturan perundang-undangan demi menjamin kepastian hukum yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 tahun 1960 yang menyatakan:

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

Lebih lanjut ketentuan hukum yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan (2) juga menyatakan:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan



secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat;

- c. Bahwa pada saat pihak BPN (Turut Tergugat) menanyakan kepada pihak Penggugat saat mediasi tersebut tentang lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2012, Penggugat menjawab tidak tahu lokasi tanah yang dibelinya, bahkan Penggugat mengatakan hampir stress mencari-cari lokasi tanah yang tertuang didalam AJB tersebut;
- d. Bahwa pihak mediator (BPN/Turut Tergugat) saat itu juga menanyakan kepada pihak Penggugat mengapa berani membayar kalau belum tahu lokasi tanahnya;

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang terdapat pada angka 7 sampai dengan angka 10 halaman 3 posita gugatannya, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

- 8.1. Bahwa Tergugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan SHM no. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono memperolehnya berdasarkan jual beli yang dilandasi dengan itikad yang baik secara tunai terang dan jelas;
- 8.2. Bahwa Tergugat didalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut telah melakukan pengecekan terhadap surat-surat atas tanah yang dijadikan Objek dalam Jual Beli tersebut, selanjutnya Tergugat melakukan proses jual beli tersebut di hadapan Pejabat yang berwenang, sehingga Tergugat sangat yakin atas keabsahan dari surat-surat tersebut;



8.3. Bahwa kemudian demi terwujudnya kepastian hukum Tergugat mendaftarkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai wujud tertib administrasi sebagaimana ketentuan yang terdapat pada demi menjamin kepastian hukum yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 tahun 1960 yang menyatakan : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

8.4. Bahwa Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.";

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 halaman 4 yang terdapat di dalam posita gugatannya, dengan alasan sebagai berikut:

9.1. Bahwa sebidang tanah yang saat ini dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat sebagai rumah tinggal merupakan tanah milik Tergugat dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat);

9.2. Bahwa mengapa Tergugat harus meminta izin kepada Penggugat didalam menguasai dan mempergunakan. tanah milik Tergugat sendiri tersebut, adapun penguasaan Tergugat atas tanah karena hal tersebut merupakan hak dari Tergugat selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl Kemiri III, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan, sehingga Tergugat tidak perlu meminta izin dari pihak Penggugat;



10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang terdapat pada angka 13 sampai dengan angka 16 halaman 4 sampai dengan halaman 6 di dalam posita gugatannya, dengan dasar sebagai berikut:

10.1. Bahwa Tergugat adalah sebagai pihak yang memiliki

tanah/Objek sengketa yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat);

10.2. Bahwa adalah hak dari Tergugat untuk menempati, menguasai mempergunakan, merawat dan menjaga tanah milik Tergugat tersebut;

10.3. Bahwa tidak ada unsur melawan hukum atas tindakan

Tergugat yang menempati, menguasai mempergunakan, merawat dan menjaga tanah milik Tergugat sendiri tersebut;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas untuk lain dan selebihnya terhadap apa-apa yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatan a quo;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa selanjutnya dalam kesempatan ini Tergugat dalam Konvensi yang untuk selanjutnya juga disebut sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Balik/Gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang untuk selanjutnya juga disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mohon apa yang telah disampaikan didalam bagian Konvensi tersebut diatas dianggap



merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi ini;

3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono;
4. Bahwa sebidang tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas dengan alas hak berupa SHM No. No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono, memiliki batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. Kavling Kemiri 3;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Sdr. Antonius;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sdr. Sembiring;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Drs. Sriyanto;
5. Bahwa tanah tersebut diatas yang yang menjadi Objek dalam perkara a quo merupakan sah milik Penggugat dalam Rekonvensi, karena tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi dengan cara jual beli yang dilandasi dengan itikad baik secara tunai, jelas dan terang;
6. Bahwa demi menjamin kepastian hukum atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan Sertifikat atas tanah miliknya tersebut kepada Turut Tergugat, dimana hal ini sesuai dan berdasarkan ketentuanperaturan perundang-undangan yang terdapat di dalam ketentuanPasal 19 ayat (1) UUPA No.5 tahun 1960 yang menyatakan:

*"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";*
7. Bahwa selanjutnya demi menjamin kepastian hukum tersebut maka diberikanlah surat-surat tanda bukti hak (yang berupa Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No.04120), yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan hukum yang terdapat didalam Pasal 19, ayat (2) huruf c dan Pasal 23 ayat (2). UUPA No. 5 tahun 1960;

8. Bahwa ketentuan yang terdapat didalam Pasal 19 ayat (1) 8s (2) serta Pasal 23 ayat (2) UUPA No. 5 tahun 1960 tersebut dikuatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 32, yang menyatakan:

*(1) "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan";*

9. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi yang sah menurut ketentuan hukum dan Perundang-undangan secara serta merta dijadikan sebagai Objek Perkara oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo;

10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas menyebabkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi, baik itu secara Materiil maupun secara Moril;

11. Bahwa kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah segala biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk menanggapi segala upaya-upaya hukum akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, dimana Penggugat Rekonvensi harus menggunakan Jasa Pengacara untuk menagani hal tersebut senilai Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah );

12. Bahwa selain kerugian materiil yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immaterial, karena atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, hati dan pikiran Penggugat Rekonvensi sangat tertekan akan masalah yang timbul, dimana kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi jika di nilai dengan uang pantaslah kiranya jika dinilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



13. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut yang telah jelas menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

*"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian tersebut.";*

14. Bahwa dikarenakan Gugatan Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka kami rnohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uit voerbaar bij vorraad*);

Bahwa Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan / dijabarkan diatas maka Penggugat Rekonvensi dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menolak seluruh Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Menerima dan Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tengerang Selatan



berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara sekaligus, langsung dan tunai;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Imateriil terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara sekaligus, langsung dan tunai;

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uit voerbaarbijvorraad*);

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau** apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

I. Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor.598/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 13 Maret 2018 sebagai berikut :



**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi/keberatan dari Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04120/Kelurahan Pondok Cabe, Surat Ukur Nomor: 52/Kelurahan Pondok Cabe Udik/2009 tanggal 14 Juli 2009 dengan luas tanah 435 M2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:
  - sebelah utara : berbatasan dengan jalan kavling Kemiri 3;
  - sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Antonius;
  - sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Sembiring;
  - sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik Drs. Sriyanto;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

1. Menghukum Turut Tergugat Konpensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan taat kepada isi putusan ini;
2. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.565.000,-(Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara syah dan patut;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Rabu, tanggal 21 Maret 2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding tentang isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018.

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 598/Pdt.G/ 2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Senin, tanggal 19 Maret 2018 Pembanding/semula Penggugat telah menghadap Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018.

Menimbang, bahwa Surat Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 598/Pdt.G/2017/Pn.Tng, menyatakan pada hari: Rabu, tanggal 4 April 2018 Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dengan resmi kepada Terbanding/semula Tergugat tentang pernyataan banding dari Pembanding/semula Penggugat.

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari : Selasa tanggal 27 Maret 2018 Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat tentang pernyataan banding Pembanding/semula Penggugat.

Menimbang, bahwa Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Jum'at, tanggal 20 April 2018 telah datang Pembanding/semula Penggugat menghadap Plh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang guna menyerahkan memori banding.

Menimbang, bahwa Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Jum'at, tanggal 27 April 2018 Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat kepada kuasa Terbanding semula Tergugat.

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Jum'at tanggal 26 April 2018 Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding yang diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/semula Penggugat kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa Tanda Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor.598/ Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Rabu, tanggal 9 Mei 2018 telah datang kuasa Terbanding/semula Tergugat menghadap Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang guna menyerahkan kontra memori banding.

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Rabu, tanggal 6 Juni 2018 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding/semula Tergugat kepada Pembanding/semula Penggugat.

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan nyerahan Kontra Memori Banding Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari: Rabu, tanggal 23 Mei 2018 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding/semula Tergugat kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, Para pihak telah diminta datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, sebagaimana dinyatakan masing-masing pada Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng., untuk Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 6 Juni 2018, sedangkan untuk Kuasa Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 27 April 2018 dan pada tanggal 26 April 2018, untuk Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;

## PERTIMBANGAN HUKUM

**Menimbang,** bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang**, bahwa Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Bahwa untuk petitum Nomor 2 dalam Gugatan Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II / Penggugat d.R. yang menyatakan :

Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04120/Kelurahan Pondok Cabe, Surat Ukur Nomor: 52/Kelurahan Pondok Cabe Udik/2009 tanggal 14 Juli 2009 dengan luas tanah 435 M2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan Kavling Kemiri 3;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Antonius;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Sembiring;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Drs. Sriyanto;

Bahwa Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II / Penggugat d.R tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya. Sebagai dasar dan alasan dari Pembanding/ Penggugat d.K. / Tergugat d.R adalah sebagai berikut :

Mohon diperiksa kembali oleh Majelis Hakim Bahwa Pembanding / Tergugat, pada saat di persidangan memberikan alat bukti berupa:

- I. Akta Jual Beli No. 902 th.1965, tanggal 14 Agustus 1965, a.n. Siti Khadidjah Surianata adalah Pensiunan Guru, Kavling P&K ini dikenal dengan kavling Guru – guru / Karyawan Dep P&K yang diperkuat dengan KepMen Pendidikan & Kebudayaan Republik Indonesia no.0814 /P/1987 tentang “Pembentukan Panitia Penyelesaian Sertifikat dan Pendayagunaan Tanah Kavling Guru / Karyawan Departemen P&K.
- II. Keputusan PTUN berdasarkan PTUN Serang Salinan Putusan no. 06 /G / 2006/PTUN/BDG antara Rohani Abdul Rohim dkk, pekerjaan pensiunan guru sebagai penggugat lawan Ka. Kantah Kab. Tangerang yang

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang menjadi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dimenangkan oleh Mantan Para Guru / Karyawan Dep. P&K

III. Serifikat Hak Milik (SHM) no. 04120 / Kelurahan Pondok Cabe Udik a.n. Suyono, berasal dari AJB no. 1656 / Kec. Pamulang. Antara Suyono (Pembeli) dengan Arus Alfred Srinuraya (Penjual), dengan Persil C.21 D II sebelumnya, Aruss Alfred Sinuraya membeli dari Garmadi Kartawidjaya . B. Marto Sumarto sebagai penjual dengan AJB 590/320/JB/Kec. CPT/1984 yang ujungnya adalah berasal dari:

1. SHM no.630 berdasarkan AJB no 529 / 165, tanggal 14 Agustus 1965, dihadapan M. Soekirno PPAT Camat Kecamatan Ciputat dari Oey Kim Tjiauw dengan Persil no.89 D. I. 23a. 116 D, III, C541, 533, 552, 542, 543, dan 544 kemudian sertifikat tersebut di split / dipisahkan menjadi 6 buah sertifikat.

2. SHM no.362,Gambar Situasi no.2629 tanggal 16 Oktober 1973 seluas 40.400 m2 atas nama garmadi Kartawidjaya diperoleh berdasarkan Akta Jual beli tanggal 14 Agustus 1965 nomor: 528/1965 dibuat oleh dan dihadapkan M.Soekirno ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ), camat kecamatan ciputat dari Oey Kim Tjiauw bekas tanah milik adat C 533, Persil 189 D. II kemudian dimatikan dan dipecah.

I. - Mohon Alat Bukti Penggugat / Pembanding diperiksa lebih mendetail, yaitu Akta Jual Beli th.1965 no.902 a.n. Siti Khadidjah, tanggal 14 Agustus 1965. Ajb yang telah saya miliki berdasarkan Surat Pernyataan Jual tanggal 17 September 2012.( Bukti P-11 )

- AJB no.902 a.n. Siti Khadidjah ini resmi tercatat di kecamatan Ciputat sebagai Kavling P&K dan guru.(Bukti P-7)

- Keputusan Menti P&K juga menguatkan Perihal Pembentukan Panitia Penyelesaian Sertifikat dan Pendayagunaan Tanah Kavling Guru / Karyawan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan berdasarkan KepMen P&K Republik Indonesia no. 0814 / P / 1987. (Bukti P-7)

- Bukti dari AJB no.902 th.1965 a.n. Siti Khadidja juga tertera dalam Side Plant atau Gambar / Peta Kavling yaitu di Blok B. no. 161. (Bukti P-15);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Mohon Alat bukti Penggugat / Pembanding diperiksa lebih mendetail yaitu pada saluran PTUN Putusan Perkara no. 06 / G / 2006 / PTUN antara Rohani Abdul Rohim dkk, Pensiunan Guru sebagai Penggugat lawan. Ka. Kantah Kab. Tangerang atau Tangsel (sekarang) sebagai tergugat yang telah dimenangkan oleh Penggugat dalam pokok sengketa :

- Menyebutkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan batal SHM no. 630 / Pondok Cabe Udik berikut turunannya atau pecahannya yaitu SHM no.769, 770, 771, 772, 773, dan 774 dan SHM no. 362 Pondok Cabe Udik berikut turunannya atau pecahannya;

III. Jadi Riwayat tanah SHM no.04120 / kelurahan Pondok Cabe Udik a.n. Suyono, jika ditarik kebelakang pada tahun – tahun sebelumnya maka akan terlihat dan terungkap bahwa tanah tersebut adalah:

Bahwa turut tergugat dalam menerbitkan sertifikat tersebut bertindak tidak cermat dan kurang hati – hati karena tanah tersebut dari Garmadi Kartawidjaya yang telah kalah dalam PTUN, Seharusnya didaftarkan Pembeli kepada Pemilik yang syah AJB no. 902 th.1965, a.n. Siti Khadidjah, tanggal 14 Agustus 1965.

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

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/ Penggugat d.K/ Tergugat d.R tersebut diatas ;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tertanggal 13 Maret 2018 menjadi sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding Pembanding atas Putusan No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng, tanggal 13 Maret 2018.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang atas Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.TNG

## MENGADILI SENDIRI

## DALAM EKSEPSI

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



- Menolak eksepsi/keberatan dari Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 902 / Tahun 1965, tanggal 14 Agustus 1965 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Ciputat M. Sukirno, Lurah Sairie yang terletak di Jl. Kemiri III Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten seluas ± 450 m2, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Kavling 160, Sariani
- Sebelah Timur : Jl. Kavling,
- Sebelah Selatan : Kavling 164, Simanjuntak
- Sebelah Barat : Kavling 162, Marpaung.

Adalah milik Penggugat

3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immaterill secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat, untuk kerugian materil sebesar Rp.193.500.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk kerugian immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total ganti rugi materil dan immaterial sebesar Rp.693.500.000,- (enam ratus sembilan puluh tiga juga lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat dan/atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut diatas dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa mengharuskan Penggugat untuk memukul beban apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)
7. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan, banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij Voorraad);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Atau

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 atas permohonan banding Pembanding/semula Penggugat tersebut pihak Terbanding/semula Tergugat telah menyampaikan *kontra memori* banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding (dahulu Tergugat) mohon agar seluruh dalil-dalil Terbanding (dahulu Tergugat) yang telah diuraikan pada Peradilan tingkat pertama tetap dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Kontra Memori Banding ini ;
2. Bahwa Terbanding (dahulu Tergugat) menolak dengan tegas dalil Pembanding (dahulu Penggugat) yang terdapat pada Memori Banding tertanggal 21 Desember 2016, angka 1 halaman 4 yang pada intinya Pembanding telah keberatan dengan isi Amar Putusan (*Dictum*) Judex Factie angka 2 bagian Dalam Rekonpensi dalam Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018;
3. Bahwa Amar Putusan (*Dictum*) Judex Factie angka 2 bagian "Dalam Rekonpensi" pada Putusan Perkara Perdata Nomor: 598/Pdt.G/2017/ PN.Tng tanggal 13 Maret 2018, yang menyatakan :  
"Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai Pemilik yang sah terhadap bidang tanah, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04120/Kelurahan Pondok Cabe, Surat Ukur Nomor: 52/Kelurahan Pondok Cabe Udik/2009 tanggal 14 Juli 2009, dengan luas 435 M<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama dengan batas-batas:  
Sebelah utara : berbatasan dengan Jalan Kavling Kemiri 3  
Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Antonius  
Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Sembiring  
Sebelah barat : berbatsan dengan tanah milik Drs. Sriyanto;"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan dictum yang telah melalui serangkaian “pertimbangan hukum” atas seluruh bukti-bukti maupun saksi-saksi yang telah dihadirkan baik itu oleh Pihak Pembanding/dahulu Penggugat, pihak Terbanding/dahulu Tergugat mapupun dari pihak Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat serta telah ditinjau dari ketentuan-ketentuan/aturan hukum yang berlaku;

4. Bahwa putusan Judex Factie dalam Perkara Perdata No.598/Pdt.G/ 2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018, terutama yang terdapat pada dictum angka 2 bagian “Dalam Rekonpensi” sebagaimana tersebut diatas, bukanlah putusan yang serta merta tanpa dasar dan bukan tanpa alasan hukum yang jelas, karena dictum pada angka 2 bagian “Dalam Rekonpensi” adalah Putusan arif, bijak, adil dan jelas serta telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang ada dimana hal tersebut dapat dengan jelas dilihat dari Pertimbangan-pertimbangan Hukum Judex Factie yang terdapat pada halaman 31 sampai dengan halaman 38 Putusan Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018;

5. Bahwa putusan Judex Factie dalam Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018, terutama yang terdapat pada dictum angka 2 bagian “Dalam Rekonpensi” tersebut didasarkan pada fakta hukum yang terungkap di persidangan dimana fakta hukum tersebut diperoleh dari bukti-bukti yang telah dihadirkan di depan Persidangan yang berupa Asli Sertifikat Hak Milik No. No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Vide Bukti T-1) dimana bukti T-1 ini didukung dan dikuatkan oleh bukti-bukti yang lain diantaranya bukti TT-1 sampai dengan Bukti TT-20, yang juga menjelaskan bahwasanya Terbanding (dahulu Tergugat) telah memperoleh Objek sengketa berdasarkan Jual beli yang tunai terang dan jelas yang dilandasi dengan itikad yang baik serta menguasai Objek sengketa sejak diperolehnya tahun 2008 sampai dengan saat ini;

6. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat didalam Repliknya tertanggal 19 Desember menyatakan bahwasanya **Pembanding/dahulu Penggugat baru memperoleh/membeli Objek sengketa pada tahun**

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



**2012** Dimana pada saat itu sesungguhnya Objek tersebut sudah merupakan milik Terbanding/dahulu Tergugat yang sah dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Tangerang Selatan (Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat) dengan sertifikat hak Milik (SHM) No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono sejak tahun 2009 sebagai wujud dari implementasi tertibnya administrasi sebagaimana yang diatur didalam ketentuan Pasal 19 Bagian II: Pendaftaran tanah, Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997;

7. Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat didalam memperoleh hak atas tanah dengan SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono dilakukan dengan jual beli secara jelas terang dan tunai yang dilandasi itikad yang baik, serta telah mengedepankan prinsip ketelitian dan kehati-hatian dimana seluruh dokumen-dokumen pendukung telah dicek keabsahan dan kebenarannya pada institusi terkait;

8. Bahwa tanah yang dijadikan Objek dalam gugatan a quo memiliki batas-batas yang berbeda dengan batas-batas tanah milik Terbanding/dahulu Tergugat (SHM No. 04120) hal ini dapat dilihat sebagai berikut :

- Batas-batas tanah/ objek menurut dalil Pemanding/dahulu Penggugat dalam gugatan a quo dengan alas hak berupa AJB No. 902/Tahun 1965, batas-batasnya adalah :
  - Sebelah Utara : Kavling 160, Sariani
  - Sebelah Timur : Jl. Kavling
  - Sebelah Selatan : Kavling 164, Simanjuntak
  - Sebelah Barat : Kavling 162, Marpaung;
- Batas-batas tanah/objek milik Terbanding/dahulu Tergugat dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat) adalah :

- Sebelah Utara : Jl. Kavling Kemiri 3
- Sebelah Timur : Tanah Milik Sdr. Antonius
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Sdr. Sembiring
- Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Drs. Sriyanto

Bahwa berdasarkan atas pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Judex Factie pada tanggaldiketahui dan terungkap Fakta Hukum yang sebenarnya bahwasanya "JALAN" yang menjadi salah satu batas Objek sengketa adalah berada di sebelah Utara, bukan disebelah timur sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

9. Bahwa alamat tanah yang dijadikan objek oleh Penggugat dalam gugatan a quo dengan alas hak berupa AJB No. 902/Tahun 1965 dan Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB) BERBEDA dengan alamat tanah milik Tergugat dan alamat objek PBB dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Tergugat);

10. Bahwa Judex Factie didalam menjatuhkan Putusan sebagaimana yang terdapat didalam amar Putusannya pada angka 2 bagian "Dalam Rekonpensi" telah mempertimbangkan setiap bukti-bukti yang diajukan di depan Persidangan yang dihubungkan dengan fakta tentang Objek Sengketa, hal ini dapat diketahui dengan jelas didalam pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 35 paragraf ke-2 yang menyatakan:

"Menimbang bahwa terhadap objek sengketa tersebut berupa tanah yang dikuasai oleh Tergugat seluas 435 M<sup>2</sup> yang diatas tanah tersebut telah berdiri 2 (dua) buah bangunan menghadap kearah utara, yang mana kondisi objek sengketa tersebut sesuai dengan dalil Tergugat berdasarkan bukti T-1 dan T-2. Sedangkan menurut Penggugat bahwa Objek sengketa tersebut menghadap arah barat, padahal tanah objek sengketa tersebut menghadap kearah jalan Kemiri yang terletak di sebelah utara." ;

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN

#### Disclaimer

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



**11.** Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex Factie tersebut diatas, maka dapat dengan jelas diketahui bahwasanya Judex Factie telah dengan seksama mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan oleh masing-masing pihak yang berkaitan dengan Objek sengketa serta mempertimbangkan fakta yang sebenarnya tentang objek sengketa terutama tentang letak dan batas-batasnya dimana hal ini menjadikannya sebagai fakta hukum;

**12.** Bahwa pertimbangan Judex Factie yang terdapat pada halaman 35 paragraf ke-2 tersebut juga telah sesuai dengan aturan perundang-undangan serta kaidah hukum yang berlaku ;

**13.** Bahwa Keterangan saksi dari pihak Pemanding/dahulu Penggugat yang telah memberikan keterangan di depan persidangan banyak mengandung kejanggalan serta merupakan keterangan yang sangat tidak logis dan tidak masuk akal. Karena pada saat Judex Factie bertanya tanggal lahir saksi, Sdr. Dahlan yang sebagai saksi dari pihak Pemanding (dahulu Penggugat) menyatakan lahir pada tahun 1958 (sesuai dengan identitas saksi Sdr. Dahlan). Sehingga bagaimana mungkin pengukuran yang dilakukan pada tahun 1965 dilakukan oleh saksi dari pihak Pemanding (dahulu Penggugat), yang artinya pada saat dilakukan pengukuran di tahun 1965 atas objek sengketa Saksi dari Pihak Pemanding (dahulu Penggugat) baru berumur 7 (tujuh) tahun;

**14.** Bahwa Judex Factie juga berkali-kali menayakan kejanggalan tersebut dimana tidak mungkin saksi dari pihak Pemanding (dahulu Penggugat) yang berumur 7 (tujuh) tahun menjadi Panitia Pengukuran Kavling P&K, akan tetapi Saksi Pemanding (dahulu Penggugat) tetap pada keyakinannya, yaitu saksi adalah Panitia Pengukuran dan orang yang melakukan pengukuran terhadap Objek sengketa pada tahun 1965;

**15.** Bahwa berdasarkan atas keterangan saksi tersebut dimana hal tersebut sangat tidak logis dan sangat tidak masuk akal, bagaimana mungkin seseorang yang berumur 7 (tujuh) tahun sudah bekerja pada dinas P&K dan dapat menjadi anggota Panitia Pengukuran Kavling P&K? sehingga berdasarkan atas kejanggalan tersebut, maka sudah sepatutnya Judex factie meragukan dan mengabaikan keterangan saksi



dari Pihak Pembanding/dahulu Penggugat tersebut terhadap Objek sengketa yang kemudian dijadikan pertimbangan hukum sebagaimana yang terdapat pada halaman 35 paragraf ke-3 (tiga) ;

**16.** Bahwa kejanggalan lainnya dari keterangan saksi Pembanding/dahulu Penggugat tersebut juga dapat diketahui dari keterangannya yang menyatakan baru mengetahui dan melihat Objek sengketa sekitar 2 (dua) minggu yang lalu karena membaca Akta Jual Beli yang diberikan oleh Pembanding/dahulu Penggugat agar saksi dapat mempelajarinya, sehingga keterangan saksi dari pihak Pembanding/dahulu Penggugat tersebut menambah daftar ketidak konsisten-an dan kontradiktif keterangan Saksi, karena pada keterangan sebelumnya saksi dari pihak Penggugat telah menyatakan mengetahui Objek sengketa tahun 1965 dimana saksi yang baru berusia 7 (tujuh) tahun sebagai panitia pengukuran Kavling P&K melakukan pengukuran terhadap Objek sengketa, sedangkan keterangan yang lain menyatakan baru mengetahui 2 minggu yang lalu sebelum saksi memberikan keterangan di persidangan

**17.** Bahwa selanjutnya Judex Factie didalam pertimbangan hukumnya yang terdapat pada halaman 35 paragraf ke-3 (tiga) Putusan Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018 dengan jelas menyatakan:

“Menimbang bahwa apabila fakta tentang objek sengketa tersebut dikaitkan dengan keterangan saksi Penggugat dan saksi Tergugat, yang mana saksi Penggugat di persidangan telah memberikan keterangan yang menurut Majelis Hakim diragukan kebenarannya, dengan alasan saksi Penggugat tersebut menerangkan membantu pada waktu diadakan pengukuran terhadap tanah pada objek sengketa pada tahun 1965, padahal saksi Penggugat tersebut mengaku lahir pada tahun 1958. Berarti saksi tersebut ketika melakukan pekerjaan membantu pengukuran terhadap tanah objek sengketa pada tahun 1965 masih berusia sekitar 7 (tujuh) tahun dan saksi tersebut ketika meberikan keterangan di persidangan terlihat ragu pada waktu menerangkan tentang tanah objek sengketa.” ;



**18.** Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex Factie yang terdapat pada halaman 35 paragraf ke-3 (tiga) Putusan Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018 tersebut diatas, maka dapat dengan jelas diketahui bahwasanya Judex Factie telah mempertimbangkan bukti-bukti baik itu bukti tertulis dari pihak Pembanding (dahulu Penggugat) maupun Bukti-bukti tertulis dari pihak Terbanding (dahulu Tergugat) yang mana alat bukti tertulis tersebut dihubungkan dengan alat bukti lain yang berupa keterangan saksi;

**19.** Bahwa pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex Factie yang terdapat pada halaman 35 paragraf ke-3 (tiga) sebagaimana tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwasanya alat bukti dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang berupa keterangan saksi telah dikesampingkan oleh Judex Factie karena mengandung kejanggalan sehingga diragukan kebenarannya oleh Judex factie;

**20.** Bahwa berdasarkan pada poin yang terdapat pada angka 13 sampai dengan angka 19 Kontra Memori Banding diatas, maka dapat dengan jelas diketahui bahwasanya pertimbangan hukum Judex Factie yang terdapat pada pada halaman 35 paragraf ke-3 (tiga) Putusan Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018 merupakan pertimbangan yang telah memperhatikan, mempertimbangkan serta menghubungkan setiap alat bukti yang telah dihadirkan baik itu alat bukti tertulis, alat bukti saksi/keterangan saksi, maupun persangkaan sebagaimana ketentuan yang terdapat didalam Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak hanya alat bukti dari pihak Pembanding tetapi juga dari pihak Terbanding dari segala aspek dan kaedah hukum;

**21.** Bahwa berdasarkan keterangan Saksi dari Pihak Terbanding/dahulu Tergugat dimana Saksi sebagai pejabat kelurahan setempat menyatakan objek yang dijadikan sebagai Objek sengketa merupakan Persil 21 bukan Persil 89 sebagaimana yang tertera didalam AJB milik Pembanding/dahulu Penggugat;



22. Bahwa didalam gugatan a quo, Pembanding/dahulu Penggugat pada angka 2 posita gugatannya telah mendalilkan dan dapat diketahui bahwasanya Pembanding/dahulu Penggugat didalam melakukan transaksi jual beli telah mengabaikan prinsip ketelitian dan kehati-hatian, dimana berdasarkan angka 2 posita gugatannya menunjukkan bahwasanya Pembanding/dahulu Penggugat tidak pernah mengetahui letak dan alamat objek yang baru dibelinya pada tahun 2012 tersebut sampai dengan sesaat sebelum gugatan a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang;

23. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat didalam angka 3 halaman 2 yang terdapat di dalam posita gugatannya, juga mendalilkan yang kami kutip sebagian sebagai berikut: "Bahwa Penggugat dalam melakukan pencarian lokasi Akta Jual beli No.902/Tahun 1965...." dan seterusnya. Hal ini menunjukkan bahwasanya Pembanding/dahulu Penggugat benar-benar tidak pernah tahu lokasi tanah dari AJB No. 902 tahun 1965 yang artinya Pembanding/dahulu Penggugat telah mengabaikan prinsip ketelitian dan kehati-hatian didalam melakukan transaksi jual beli;

24. Bahwa karena Pembanding/dahulu Penggugat tidak pernah mengetahui lokasi tanah dari AJB No. 902 tahun 1965, hal tersebut juga menunjukkan bahwasanya Pembanding/dahulu Penggugat juga tidak mengetahui batas-batas tanah "*yang di klaim*" milik Pembanding/dahulu Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965;

25. Bahwa berdsarkan hal-hal tersebut pula dimana Pembanding/dahulu Penggugat tidak mengetahui lokasi/letak maupun batas-batas tanah "*yang di klaim*" sebagai miliknya, maka hal ini juga menunjukkan bahwasanya Pembanding/dahulu Penggugat tidak pernah menguasai, memelihara ataupun menjaga tanah "*yang di klaim*" milik Pembanding/dahulu Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965, karena jika saja Pembanding/dahulu Penggugat pernah menguasai, memelihara maupun menjaga tanah "*yang di klaim*" milik Pembanding/dahulu Penggugat berdasarkan AJB No. 902 tahun 1965 yang baru saja dibeli oleh Pembanding/dahulu Penggugat di tahun 2012, tidak mungkin Pembanding/dahulu Penggugat "Melakukan Pencarian Lokasi" atas tanah tersebut, dan sudah barang tentu pula pada saat itu



juga Pembanding/dahulu Penggugat akan mengetahui bahwasanya objek sengketa adalah milik Terbanding/dahulu Tergugat yang juga telah dikuasai, dirawat dan dijaga serta ditinggali dimana terdapat 2 (dua) buah bangunan di atasnya yang telah didirikan dan dibangun oleh Terbanding/dahulu Tergugat;

26. Bahwa akan tetapi tiba-tiba pada tahun 2017 Pembanding/dahulu Penggugat mendalilkan sebagaimana yang terdapat pada angka 3 posita gugatannya tanpa dasar dan alasan yang jelas bahwasanya lokasi tanah tersebut telah dikuasai oleh Terbanding/dahulu Tergugat. hal ini sangat tidak masuk akal, karena Terbanding/dahulu Tergugat telah menguasai tanah miliknya tersebut yang memiliki alas hak berupa SHM No. 04210 sejak setahun sebelum didaftarkan menjadi sebuah sertifikat atau sejak Terbanding/dahulu Tergugat membelinya tahun 2008 dimana Terbanding/dahulu Tergugat setelah terjadi transaksi Jual beli yang dilandasi dengan itikad yang baik serta dilakukan secara tunai terang dan jelas, Terbanding/dahulu Tergugat telah dan langsung menguasai, menempati, menjaga dan memelihara Tanah miliknya tersebut serta membuat bangunan di atasnya;

27. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, selanjutnya Judex Factie didalam menjatuhkan amar putusan khususnya yang terdapat pada angka 2 bagian "dalam Rekonpensi" juga telah memperhatikan, mempertimbangkan serta menghubungkan alat bukti Tertulis yang telah diajukan oleh Terbanding/dahulu Tergugat dengan alat bukti lain yang berupa keterangan saksi dan kondisi riil atas objek sengketa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat, hal ini dapat dilihat dengan sangat jelas dari pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex factie pada halaman 35 paragraf ke-4 (empat) dan halaman 36 paragraf pertama yang menyatakan :

"Menimbang bahwa sebaliknya apabila fakta yang diperoleh tentang objek sengketa setelah dilakukan pemeriksaan setempat dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat yang menjabat sebagai Sekretaris Lurah di Kelurahan Pondok Cabe Udik, yang mana saksi Tergugat Tersebut telah menerangkan dipersidangan bahwa berdasarkan data persil tanah yang ada di Kelurahan Pondok Cabe Udik tersebut, tanah



objek sengketa dalam perkara ini adalah berasal dari persil nomor: 21 yang terletak di Jalan Kemiri, Kelurahan Pondok Cabe Udik, sedangkan tanah yang berasal dari Persil nomor: 89, Kelurahan Pondok Cabe Udik adalah terletak di belakang terminal Pondok Cabe;"

"Menimbang bahwa apabila pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan fakta persidangan bahwa sebelum dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, bahwa Penggugat sejak menandatangani akte jual beli terhadap tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat yang berasal dari persil nomor 89, Kelurahan Pondok cabe Udik, ternyata Penggugat belum pernah melihat letak tanah tersebut" ;

**28.** Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex factie pada halaman 35 paragraf ke-4 (empat) dan halaman 36 paragraf pertama sebagaimana tersebut diatas, maka telah jelas bahwasanya Judex Factie didalam menjatuhkan putusan telah mempertimbangkan seluruh alat-alat bukti yang berkaitan dengan Objek sengketa, sehingga dalil keberatan yang telah disampaikan oleh Pembanding/dahulu Penggugat yang terdapat pada Memori bandingnya tertanggal 26 Maret 2018 tentang Judex Factie yang telah mengabaikan bukti-bukti dari Pembanding/dahulu Penggugat merupakan alasan yang tidak berdasar dan tidak masuk akal;

**29.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat didalam menguasai dan mempergunakan sendiri tanah milik Terbanding/dahulu Tergugat tersebut sejak tahun 2008 dan menjadi sertifikat ditahun 2009, merupakan hak dari Terbanding/dahulu Tergugat selaku pemilik yang sah atas tanah untuk menempati, menguasai mempergunakan, merawat dan menjaga tanah milik Tergugat yang terletak di Jl Kemiri III, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan;

**30.** Bahwa tidak ada unsur melawan hukum atas tindakan Terbanding/dahulu Tergugat yang menempati, menguasai mempergunakan, merawat dan menjaga tanah milik Terbanding/dahulu Tergugat sendiri, dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009,



seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Terbanding) tersebut;

**31.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat tidak pernah menguasai tanah milik orang lain, Terbanding/dahulu Tergugat hanya menguasai tanah miliknya sendiri yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04120, sehingga hal ini telah jelas bahwasanya Terbanding/dahulu Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Pemanding/dahulu Penggugat sebagaimana yang telah didalilkan oleh Pemanding/dahulu Penggugat pada Gugatannya maupun pada Memori bandingnya tertanggal 26 Maret 2018;

**32.** Bahwa sebidang tanah dengan alas hak berupa SHM No. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Terbanding), adalah sah milik Terbanding/dahulu Tergugat karena diperoleh dengan cara dan itikad yang baik berdasarkan jual-beli sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengedepankan prinsip ketelitian dan kehati-hatian dimana ini dikuatkan oleh bukti-bukti Tertulis dari pihak Turut Tergugat;

**33.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum."*

**34.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik juga telah melaksanakan pendaftaran atas tanah miliknya membuktikan bahwasanya Terbanding/dahulu Tergugat sebagai warga Negara yang baik mematuhi serta melaksanakan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia Khususnya Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997;

**35.** Bahwa Objek sengketa merupakan tanah yang saat ini dimiliki, dikuasai, ditempati, ditinggali, dijaga dan dirawat oleh Terbanding/dahulu



Tergugat adalah tanah yang sah milik Terbanding/dahulu Tergugat sejak tahun 2008 yang diperoleh berdasarkan itikad yang baik, berdasarkan jual beli yang dilakukan secara tunai terang dan jelas serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang syarat sahnya jual beli, dan sudah bersertifikat sejak tahun 2009 dimana Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan memiliki kepastian hukum, hal ini berdasarkan ketentuan yang terdapat pada hal tersebut juga dikuatkan oleh peraturan perundang-undangan demi menjamin kepastian hukum yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 tahun 1960 yang menyatakan :

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

Lebih lanjut ketentuan hukum yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan (2) juga menyatakan :

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyainya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

**36.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan SHM no. 04120/Kel. Pondok Cabe, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2009, No. 52/Pondok Cabe Udik/2009, seluas 435 m2 (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Suyono (Terbanding)



memperolehnya berdasarkan jual beli yang dilandasi dengan itikad yang baik secara tunai terang dan jelas;

**37.** Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat didalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut telah mengedepankan prinsip ketelitian dan kehati-hatian dengan melakukan pengecekan terhadap surat-surat atas tanah yang dijadikan Objek dalam Jual Beli tersebut, selanjutnya Terbanding/dahulu Tergugat melakukan proses jual beli tersebut di hadapan Pejabat yang berwenang, sehingga Tergugat sangat yakin atas keabsahan dari surat-surat tersebut;

**38.** Bahwa kemudian demi terwujudnya kepastian hukum Terbanding/dahulu Tergugat mendaftarkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat) sebagai wujud tertib administrasi sebagaimana ketentuan yang terdapat pada demi menjamin kepastian hukum yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 tahun 1960 yang menyatakan:

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

**39.** Bahwa Judex Factie didalam menjatuhkan putusan dalam Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018, adalah putusan yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah memperhatikan, mempertimbangkan serta menghubungkan alat bukti Tertulis yang telah diajukan oleh Terbanding/dahulu Tergugat, saksi Terbanding/dahulu Tergugat, serta alat-alat bukti Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh judex Factie yang terdapat pada paragraph ke-2 halaman 36 sampai dengan paragraf pertama halaman 37 putusan dalam Perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018, yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat T-1 dihubungkan dengan bukti surat dari Turut Tergugat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-20 serta dihubungkan pula dengan keterangan saksi Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Abdul Malik), bahwa Tergugat menguasai Objek gugatan adalah berdasarkan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04120/Kelurahan Pondok Cabe, Surat Ukur Nomor 52/Kelurahan Pondok Cabe Udik/2009 tanggal 14 Juli 2009;”

“Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah;”

“Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertipikat tanah merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;”

“Menimbang bahwa berdasarkan 2 (dua) ketentuan tersebut diatas, secara yuridis terbukti bahwa Tergugat telah memperoleh dan selanjutnya menguasai tanah objek sengketa secara prosedural menurut ketentuan yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor: 5 tahun 1965 tentang Agraria berikut dengan aturan turunannya, oleh karenanya beralasan apabila Tergugat dinyatakan telah menguasai tanah Objek sengketa secara sah. Sedangkan Penggugat yang meng-klaim memiliki tanah objek sengketa yang didasarkan pada bukti surat yang diberi tanda P-7, P-9 dan P-11, yang mana Penggugat didalam usahanya mencari Objek tanah yang di-klaim sebagai miliknya tersebut telah didasarkan kepada suatu peta (bukti Surat P-15) yang tidak ada aslinya;”

“Menimbang bahwa berdasarkan teori pembuktian dalam lapangan hukum perdata seperti yang diatur dalam HIR, bahwa kekuatan Pembuktian dari bukti surat adalah terletak kepada asli dari bukti surat tersebut, yang mana apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan fakta-fakta seperti yang telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan diatas, Majelis Hakim telah mendapatkan alasan yang cukup untuk menyatakan menolak tuntutan dari Penggugat agar tergugat

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;”

“Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan untuk ditolak tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan melawan hukum, sedangkan tuntutan dalam petitum gugatan Penggugat selebihnya adalah berkaitan dengan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dituntut oleh Penggugat tersebut, dengan demikian Majelis Hakim telah cukup alasan untuk menolak petitum Gugatan Penggugat secara keseluruhan;”

**40.** Bahwa berdasarkan atas pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Judex Factie tersebut diatas, maka telah jelas bahwasanya Judex Factie didalam memberikan Pertimbangan hukum serta menjatuhkan putusan dalam perkara Perdata No. 598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018 telah mempertimbangkan aspek hukum baik itu hukum materiil maupun hukum formil/hukum acara serta telah seluruh alat-alat bukti yang telah dihadirkan di depan persidangan, sehingga menjadikan Pertimbangan hukum Judex Factie sebagaimana tersebut diatas merupakan pertimbangan yang benar, jelas dan sangat berdasar.

**41.** Bahwa Judex Factie didalam Pertimbangan Hukumnya telah mencantumkan dan memuat dasar hukum, sehingga Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama merupakan penerapan /implementasi dari aturan hukum tersebut.

**42.** Bahwa aturan dan dasar hukum yang dijadikan sebagai bahan Pertimbangan Hukum Judex Factie dapat dilihat dan diketahui secara jelas dan nyata pada setiap Pertimbangan Hukumnya yang mencantumkan dasar hukum sebagai bahan pertimbangannya tersebut, baik itu hukum materiil yang terdapat didalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1965 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah serta KUHPperdata dan HIR (khususnya tentang pembuktian) sebagai dasar hukum formil/hukum acara didalam bahan pertimbangannya tersebut.



43. Bahwa Pembanding (dahulu Penggugat) tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa, aturan Hukum yang mana dan/ atau undang-undang apa yang telah salah diterapkan oleh Judex factie, Pembanding (dahulu Terugat) hanya mendalilkan keberatan tanpa alasan dan tanpa dasar hukum yang jelas didalam alasan keberatannya didalam Memori Bandingnya.

44. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut, maka dalil-dalil dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang terdapat pada Gugatan maupun Memori Banding tertanggal 26 Maret 2018 merupakan hal yang sangat tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasar.

Bahwa berdasarkan atas uraian-uraian yang telah kami jabarkan didalam Kontra Memori Banding ini, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

- 1.Menolak Banding dari Pembanding;
- 2.Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang atas perkara No.

598/Pdt.G/2017/Pn.Tng. tanggal 13 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.598/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 13 Maret 2018, kemudian juga membaca dan memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar, baik dalam penerapan hukum maupun menilai hasil pembuktian, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan diambil alihnya seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut oleh Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.598/Pdt.G/2017/PN Tng, tanggal 13 Maret 2018 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan harus dibebankan kepadanya, untuk tingkat banding sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan.

**Mengingat**, ketentuan Hukum dalam HIR, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

-----  
Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

-----  
Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.598/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 13 Maret 2018 yang dimohonkan banding;

-----  
Menghukum Pembanding/semula Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari : Rabu, tanggal 15 Agustus 2018 oleh MEGA BOEANA S.H., selaku Ketua Majelis, dengan H.ERLIN HERMANTO, S.H.,M.H. dan MARIANA SM. PANJAITAN, S.,H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis pada hari: **Senin, tanggal; 20 Agustus 2018** didampingi para Hakim Anggota, serta dibantu oleh YANTO BUDIYANTO, S.H. Panitera

Halaman 50 dari 48 Putusan Nomor 101/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri para pihak maupun kuasanya;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

Ttd.

**H.ERLIN HERMANTO, S.H.,M.H.**

Ttd.

**MARIANA S.M PANJAITAN, S.H.,M.H.**

**KETUA MAJELIS,**

Ttd.

**MEGA BOEANA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd.

**YANTO BUDIYANTO, S.H.**

Perincian Biaya Perkara:

- Meterai..... Rp. 6.000,-

- Redaksi.....Rp. 5.000,-

-Administrasi.....Rp. 139.000,-

Jumlah..... Rp 150.000,-

( Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah )