



**PUTUSAN**

Nomor 300 K/Pdt./2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **H. ACHMAD YUSUF ASHARI**, bertempat tinggal di Jalan Porenta II Nomor 8 RT 16/03, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
2. **SANI**, bertempat tinggal di Kp. Pondok Aren RT 02/01, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
3. **ROCHYAN SENAN**, bertempat tinggal di Kebon Kopi RT 01/04, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
4. **NURYATI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pondok Betung Nomor 15 RT 16/03, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Anna Nur Aisyiah Kusuma Indris, S.H., dan kawan, Advokat, berkantor di SME Tower, Lantai 10, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n:

1. **PT JAYA REAL PROPERTY,Tbk**, berkedudukan di CBD Emerald Blok CE/A Nomor 1 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang 15227, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, yang diwakili oleh Yohannes Henky Wijaya, selaku Wakil Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadriah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square BSD, Blok A-2, Nomor 26 Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 19 Oktober 2015;

Halaman 1 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT PERMADANI INTERLAND**, berkedudukan dahulu di Jalan Nusa Jaya RT 03/06, Pondok Ranji, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia;
3. **Ir. DEWA GDE DWIADNYA dan Ny. SITI WARDANI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Mandar III, Blok DC 10/60 RT 001/010, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Hadriah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square BSD, Blok A-2, Nomor 25 Serpong Utara, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 19 Oktober 2015;
4. **Ny. SHINTA MARLIA ANGGRAENI**, bertempat tinggal di Jalan Pelita Nomor 19 RT 007/07, Cipete Selatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. **ROKIB HARRIS**, bertempat tinggal di Jalan Petamburan IV Nomor 117 RT 11/06 Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding I, II, III-Turut Terbanding VIII, IX;

D a n :

1. **RIKA SILVIANA, SH., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kabupaten Tangerang, beralamat di Ruko Victoria Blok DD 08, Bintaro Jaya Sektor 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
2. **SRI RAHAYU HADI PRESETYO, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kabupaten Tangerang, beralamat di Ruko Victoria Bintaro Blok BB 2, Jalan Bintaro Utama, Bintaro Jaya 3A, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
3. **MARCE KRISNA MOERTI, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kabupaten Tangerang, beralamat di Ruko Sutra Niaga 3 Blok C8, Alam Sutra, Jalan Raya Serpong, Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang Selatan;
4. **ZAKIA DOUGLAS BAADILLA, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah, Kabupaten Tangerang, beralamat di Jalan

Halaman 2 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016

#### 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

Bintaro Utama Blok EDI Nomor 18, Bintaro Jaya Sektor V,  
Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota  
Tangerang Selatan;

5. **H. ADITIAWARMAN, S.E., HIDAYATULLAH, NURWAHIDIN,  
S.T., DJAMALUDIN, S.IP., NASRULLAH, S.T., AHMAD  
ZARKASIH, S.Si., dan FITIR AMALIA**, semuanya bertempat  
tinggal di Kp. Prigi Baru RT 02/05, Pondok Aren, Kota  
Tangerang, Para Ahli Waris dari almarhum **H. NADJIH**;

6. **H. NUR HASAN, UUM UMEROH, AKROMANI dan  
ROHMAT**, semuanya beralamat di Kp. Paladen RT 002/005,  
Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota  
Tangerang Selatan, Para Ahli Waris almarhum **H. NOIN Bin  
MENON**;

7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL RI cq BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL KANTOR WILAYAH PROPINSI BANTEN cq  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**,  
berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda, Kabupaten  
Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav 8 Tigaraksa, Kabupaten  
Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah  
menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi  
dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding-Para Turut Terbanding dan  
Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding, di muka persidangan Pengadilan  
Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat dan ibu Para Penggugat yang bernama Ny. Hj.  
Maanah adalah pemegang hak dan pemilik yang sah satu-satunya atas  
sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah  
Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren,  
Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi  
Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan  
Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih

Halaman 3 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A;
- (selanjutnya disebut: "Tanah Girik C 973");

2. Bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh Para Penggugat dan Ny. Hj. Maanah, karena warisan dari almarhum ayah Para Penggugat dan suami, yang bernama Senan HR, yang telah meninggal dunia di Tangerang pada tahun 2001 sebagaimana termuat dalam Surat Keterangan Waris Nomor 593-14/Pem/2002, yang ditandatangani oleh para ahli waris tersebut dan disaksikan oleh Kepala Desa Pondok Betung serta diketahui oleh Camat Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang di bawah Nomor 593/16-Ket.W2/2002 tertanggal 21 Februari 2002;
3. Bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum Senan HR tersebut dari almarhum Noin bin Menon (Turut Tergugat VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963, yang disaksikan oleh Rimat bin Silan sebagai Mandor Desa Pondok Betung dan Haji Bohari, serta diketahui oleh Kepala Desa Pondok Betung;
4. Bahwa selama hidupnya, almarhum ayah Para Penggugat belum pernah menjual dan/atau mengalihkan Tanah Girik C 973 tersebut kepada siapa pun juga, oleh karena itu dengan meninggalnya ayah Para Penggugat tersebut, maka Para Penggugat berkedudukan sebagai ahli waris dari Senan HR tersebut dan Tanah Girik C 973 tersebut demi hukum beralih kepada Para Penggugat;
5. Bahwa pada mulanya Tanah Girik C 973 tersebut secara fisik dikuasai oleh Para Penggugat, namun tiba-tiba tanpa sepengetahuan Para Penggugat, sekitar bulan Februari 2013 Tanah Girik C 973 tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II (PT Jaya Real Property, Tbk.) dengan cara memasang plang dan kemudian memagarnya;
6. Bahwa setelah Para Penggugat melakukan penyelidikan, akhirnya Para Penggugat mengetahui Tanah Girik C 973 tersebut ternyata telah berubah dan menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok

Halaman 4 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karya (SHGB Nomor 1864), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya (SHGB Nomor 02100) ke atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani); Bahwa SHGB Nomor 1864 dan SHGB Nomor 02100 adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VII dan warkah-warkah kedua sertifikat tersebut ada pada Turut Tergugat VII;

7. Bahwa tanah SHGB Nomor 1864, yaitu seluas 4.843 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) telah dihaki dan dikuasai oleh Tergugat I karena pembelian dari Tergugat II (PT Permadani Interland) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Rika Silviana, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat I);

Ada pun SHGB Nomor 02100, yaitu seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) diperoleh Tergugat III, karena pembelian dari Ny. Shinta Marlia Anggraeni (Tergugat IV) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tertanggal 29 November 2012, yang dibuat di hadapan Sri Rahayu Hadi Presetyo, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II);

Ada pun Tergugat IV memperoleh SHGB Nomor 02100 tersebut, karena pembelian dari Rokib Harris (Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005, yang dibuat di hadapan Marce Krisna Moerti, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat III), dan Tergugat V memperoleh SHGB Nomor 02100 tersebut karena pembelian dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/2000 tertanggal 27 April 2000, yang dibuat di hadapan Zakia Douglas Baadilka, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat IV);

8. Bahwa SHGB Nomor 02100 yang diperjualbelikan di antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VII, karena adanya jual beli atas sebagian tanah SHGB Nomor 1864, yaitu seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/2000 tertanggal 27 April 2000. Dengan perkataan lain, bahwa SHGB Nomor 02100 merupakan sertifikat hasil pemisahan/pecahan dari SHGB Nomor 1864 tersebut;

9. Bahwa penerbitan SHGB Nomor 1864 tersebut jelas merupakan hasil rekayasa Tergugat II, karena seolah-olah berasal dari pelepasan hak atas

Halaman 5 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



Tanah Girik C 973 melalui perantara H. Nadjih (Turut Tergugat V), padahal H. Nadjih semasa hidupnya telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 18 November 2002 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tidak masuk areal pembebasan PT Permadani Interland (Tergugat II). Dengan demikian, bahwa Tergugat II telah memplot tanah SHGB Nomor 1864 berada di atas Tanah Girik C 973;

Selain itu, adanya rekayasa atas Tanah Girik C 973 tersebut tampak dari Surat Keputusan Pemberian Hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB Nomor 1864 tersebut yang menyebutkan bahwa tanah yang akan diberikan Hak Guna Bangunan diantaranya ada tanah sawah sedangkan pada kenyataannya tanah C 973 seluruhnya adalah tanah darat. Juga lokasi dari tanah SHGB Nomor 1864 tersebut berada di Kelurahan Pondok Ranji, bukan berada di Kelurahan Pondok Karya (dahulu Kelurahan Pondok Betung) sebagaimana Tanah Girik C 973;

10. Bahwa oleh karena penerbitan SHGB Nomor 1864 tersebut tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta dilakukan dengan penuh rekayasa dan kebohongan, maka SHGB Nomor 1864 (termasuk sertifikat pecahan berupa SHGB Nomor 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 44/2000 tertanggal 27 April 2000, Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tertanggal 1 Juli 2005, dan Akta Jual Beli Nomor 208/2012 tertanggal 29 November 2012, yang menjadi dasar penerbitan SHGB Nomor 02100 dan menjadi alas hak bagi perbuatan hukum jual beli di antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V serta penguasaan Tergugat III atas sebagian Tanah Girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Demikian pula Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012 yang menjadi alas hak bagi Tergugat I untuk menguasai sebagian Tanah Girik C 973 tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa sesuai fakta dan bukti-bukti tersebut di atas, jelaslah kiranya Para Tergugat bukanlah pemilik atas Tanah Girik C 973, melainkan tanah milik Para Penggugat;
12. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai secara fisik atas Tanah Girik C 973 tersebut, demikian pula



halnya tindakan Tergugat II yang telah merekayasa dan memplot Tanah Girik C 973 berada di tanah SHGB Nomor 1864 serta mengajukan permohonan SHGB Nomor 1864 dan memperjualbelikan tanah tersebut, serta tindakan-tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang memperjualbelikan Tanah Girik C 973 adalah merupakan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain serta bertentangan pula dengan kehati-hatian (*zorgvuldigheid*). Dengan sendirinya perbuatan-perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

13. Bahwa turut digugatnya Para Turut Tergugat adalah semata-mata hanya agar Para Turut Tergugat mematuhi dan tunduk pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp37.880.000.000,00 (tiga puluh tujuh miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp35.880.000.000,00 (tiga puluh lima miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), yang merupakan harga seluruh luas Tanah Girik C 973 dikalikan Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) untuk setiap meter persegi, berhubung Para Penggugat tidak bisa menjual atau memanfaatkan Tanah Girik C 973 tersebut, karena telah diperjualbelikan oleh dan antara Para Tergugat;
  - b. Kerugian immaterial karena Para Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran serta keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar dihitung sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
15. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat di atas dan untuk menghindari iktikad buruk dari Para Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya dan Tanah Girik C 973 milik Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas:
  - Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02/RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas



kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan Tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A;

16. Bahwa oleh karena Para Penggugat merasa khawatir Para Tergugat tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, Para Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

17. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa:
  - a. Ny. Hj. Maanih;
  - b. H. Achmad Yusuf Ashari;
  - c. Sani;
  - d. Rochyah Senan;
  - e. Nuryati;adalah para ahli waris almarhum Senan HR;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02, RW. 05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas:

- Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A;

6. Menyatakan:

- a. Akta Jual beli Nomor 44/2000 tertanggal 27 April 2000;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005;
  - c. Akta Jual beli Nomor 208/2012 tertanggal 29 Nopember 2012; dan
  - d. Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tertanggal 16 Oktober 2012
- adalah tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 9 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016

#### 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)



8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan tanpa syarat atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam Wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dan menyerahkannya kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp35.880.000.000,00 (tiga puluh lima miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp37.880.000.000,00 (tiga puluh tujuh miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat melakukan *verzet*, banding atau kasasi;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk pada putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat VII, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Para Penggugat Masuk Dalam *Kompetensi Absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bahwa gugatan Para Penggugat telah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara karena dalam posita gugatan Para Penggugat pada butir 10 halaman 6 pada pokoknya mengatakan Penerbitan SHGB Nomor 1864 tidak prosedur maka sertifikat Nomor 1864



(termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB Nomor 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Selanjutnya dalam petitumnya point 6 halaman 9 Para Penggugat meminta agar:

“Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk. dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Dari kedua pernyataan Para Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang meminta Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencabut SHBG Nomor 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB Nomor 02100), adalah salah dan keliru karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah merupakan “Keputusan Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara”, mengingat yang mengeluarkan keputusan tersebut adalah “Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang” sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat harus ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan pada Pengadilan Negeri Tangerang karena Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang untuk membatalkannya harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena merupakan *Kompetensi Absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Sedangkan Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dalam hal mana Pengadilan umum tidak berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara absolut (*Kompetensi Absolut*) mengadili perkara gugatan *a quo*;

Oleh karena itu gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan menyatakan tidak berwenang secara absolut (*kompetensi absolut*) mengadili perkara *a quo*;

2. Gugatan Para Penggugat Belum Waktunya Diajukan (*Prematur*)

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:



“Menyatakan menurut hukum, bahwa

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR”

Petitum tersebut adalah *prematuur* karena seharusnya terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan waris ke Pengadilan Agama, setelah dinyatakan selaku ahli waris oleh Pengadilan Agama, baru dapat mengajukan gugatan yang lainnya agar mempunyai legal standing/ hubungan hukum atas tanah yang digugat. Setelah itu baru dapat mengajukan gugatan tentang harta pewaris Senan HR atau gugatan administrasi tentang harta pewaris Senan HR atau gugatan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena dalam gugatan Para Penggugat tidak diikuti dengan Akta Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana di atas, maka gugatan Para Penggugat belum waktunya diajukan (*prematuur*) karena belum adanya Penetapan Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana tersebut diatas dalam mengajukan mengajukan gugatan *a quo*. Seharusnya meminta ditetapkan sebagai ahli waris terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama, setelah itu baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat belum waktunya diajukan (*prematuur*), maka sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Gugatan Para Penggugat Masuk Dalam *Kompetensi Absolut* Pengadilan Agama.

Dalam gugatan Para Penggugat sebagaimana pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

“Menyatakan menurut hukum, bahwa:

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR”



Bahwa dalam petitum tersebut di atas Para Penggugat dan Ny. Hj. Maanah ingin dinyatakan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum Senan HR, hal tersebut adalah sudah menyangkut kompetensi Pengadilan Agama karena Para Penggugat beragama Islam, sehingga yang berwenang menyatakan sebagai ahli waris adalah kewenangan Pengadilan Agama, bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh karena permintaan Para Penggugat dalam petitum tersebut minta ditetapkan sebagai ahli waris almarhum dari Senan HR, maka hal tersebut sudah menyangkut *kompetensi absolut* Pengadilan Agama. Hal tersebut sesuai dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infaq;
- h. Shadaqah; dan
- i. Ekonomi syari’ah.

Hal tersebut diatas sesuai pula dengan ketentuan Pasal 2 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

“Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu dimaksud dalam undang-undang ini”;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah masuk pada ranah perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Peradilan Agama, maka gugatan Para Penggugat telah masuk kepada Kompetensi Absolut Pengadilan Agama;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam tersebut, karena yang digugat oleh Para Penggugat adalah tentang Gugatan Warisan, maka seharusnya gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama;



Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 368 K/AG/1995 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 51 K/AG/1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menyangkut masalah kewarisan, maka personal ke Islam ditentukan oleh Agama yang dipeluk oleh pewaris, karena Pewaris maupun Para Penggugat dalam perkara ini adalah kesemuanya beragama Islam dan yang menjadi pokok persoalan adalah menyangkut warisan, maka dengan sendirinya mereka tunduk pada stelsel Hukum Islam sehingga perkara ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama;

Dalam gugatan Para Penggugat petitum ke-3, *in casu* adalah wewenang Pengadilan Agama dan tidak termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus tidak dapat dikabulkan, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 295 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 menyatakan:

“Karena dalam gugatan Penggugat petitum ke-2 dari surat gugatan mengenai waris mewaris yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan” Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat sudah masuk kepada Kompetensi Absolut Pengadilan Agama, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Para Penggugat Merupakan Kumulatif Gugatan (Dua Gugatan Tidak Dapat Digabung Jadi Satu)

Dalam gugatan Para Penggugat ternyata merupakan gabungan (*kumulatif*) gugatan, sebagaimana uraian sebagai berikut:

- a. Dalam perihal surat gugatan tertulis tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum
- b. Dalam dalam posita sebagian yang menceritakan tentang warisan, juga dalam petitum, dimana Para Penggugat minta dinyatakan sebagai ahli waris. Artinya gugatan tersebut perihal tentang warisan;
- c. Tetapi disisi lain, dalam posita juga sebagian menceritakan tentang adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum dan juga peristiwa warisan serta dalam petitum meminta agar Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Para Penggugat meminta dinyatakan selaku ahli waris dari senan HR;

Berdasarkan hal tersebut berarti jelas gugatan Para Penggugat merupakan *kumulatif* gugatan yang berbeda dan tidak berhubungan satu sama lainnya,



dimana disatu sisi meminta agar dinyatakan sebagai ahli waris, tetapi disisi lain meminta agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Artinya telah terjadinya *kumulatif* gugatan atau dua gugatan digabung menjadi satu. Padahal seharusnya dua gugatan tidak dapat digabung. Jadi seharusnya satu persatu secara terpisah, yaitu gugatan tentang warisan tersendiri dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum juga tersendiri;

Bahwa 2 (dua) buah gugatan sebagaimana tersebut di atas diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda yaitu: tentang waris, Perkaranya diatur dalam Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (yang hukum acaranya atau putusannya melalui Pengadilan Agama), sedangkan perkara yang satunya lagi tentang Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan atas Pasal 1365 BW yang putusannya melalui Pengadilan Umum. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka Hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut (*vide*: Yurisprudensi Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972);

Oleh karena dalam Gugatan Para Penggugat telah terjadi dua gugatan digabung menjadi satu, sedangkan seharusnya dilakukan secara terpisah, maka dua gugatan tidak dapat digabung menjadi satu. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972, menyatakan:

“Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh sistem hukum acara yang berbeda, yaitu: Perkara yang satu diatur dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Merek, yang putusannya tidak ada upaya banding. Sedangkan perkara yang satunya lagi tentang tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW yang putusannya ada upaya banding. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut”

Sesuai juga dengan Yurisprudensi Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Februari 1977, menyatakan:

“Karena antara Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lain, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan,



seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

5. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

“Menyatakan menurut hukum, bahwa

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR”

Atas permintaan dalam petitum tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat terdiri dari:

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Karena mengaku sebagai ahli waris Senan HR, Sedangkan dalam gugatan *a quo* hanya terdiri dari:

- a. H. Achmad Yusuf Ashari;
- b. Sani;
- c. Rochyah Senan;
- d. Nuryati

Berdasarkan hal tersebut membuktikan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Ny. Hj. Maanah tidak ikut selaku Para Penggugat, padahal Para Penggugat mengakui bahwa Ny. Hj. Maanah adalah salah satu dari ahli waris Senan HR yang seharusnya turut serta dalam gugatan *a quo*. Berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Ny. Hj. Maanah selaku Penggugat;

Terlebih lagi dalam posita gugatan butir 2 tersebut dimana Para Penggugat menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh Para Penggugat dan Ny. Hj. Maanah, karena warisan dari almarhum ayah Para Penggugat dan suami, yang bernama Senan HR. berarti Ny. Hj. Maanah adalah selaku isteri dari Senan HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada Para



Penggugat, sedangkan Ny. Hj. Maanah dalam gugatan Para Penggugat tidak sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Padahal posisi Ny. Hj. Maanah begitu besar, ini membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22-3-1982 menentukan:

“Gugatan harus di nyatakan tidak dapat di terima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam gugatan”;

Diperkuat juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31-8-1985 menyatakan:

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Para Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya Tergugat”;

Tanpa digugatnya Ny. Hj. Maanah sebagaimana tersebut diatas gugatan menjadi kurang pihak, sehingga akan menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari bagi Pengadilan dalam hal pelaksanaan eksekusinya yang tidak menutup kemungkinan adanya perlawanan bagi pihak-pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Artinya dengan tidak digugatnya Ny. Hj. Maanah akan menghambat pelaksanaan eksekusi karena Ny. Hj. Maanah tidak tunduk pada putusan. Sehingga akan sulit untuk dilakukan pengosongan karena putusan pengadilan tidak mengikat kepada Ny. Hj. Maanah yang bukan pihak dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak, karenanya demi hukum acara gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*).

Bahwa ada beberapa gugatan Para Penggugat yang kabur dan tidak jelas, yaitu sebagai berikut:

- a. Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon. Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat mengatakan mengaku selaku ahli waris dari Senan HR dan ingin dinyatakan selaku ahli waris dari Senan HR;



Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan;

Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelrijk verklaard*);

b. Dalam gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau warisan, *in casu* tidak dijelaskan dalam gugatan dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, *dus* karenanya tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Para Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa. *in casu* dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Sepintas lalu uraian dalil gugatan Para Penggugat dianggap jelas, tetapi didalamnya ada permasalahan sengketa warisan diantara dua kelompok yaitu:

- Kelompok pertama yaitu Ny. Hj. Maanah yang dalam hal ini tidak sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat;

- Kelompok kedua yaitu:

- a. H. Achmad Yusuf Ashari;
- b. Sani;
- c. Rochyah Senan;
- d. Nuryati

Yang dalam hal ini mengajukan gugatan.

- Dan ada juga kelompok ahli waris dari Noin bin Menon

Sesuai dengan Doktrin hukum yang menyatakan: Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaaldle conclusie*). Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/1984 dalam kasus tersebut, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu, Penggugat tidak diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan. Gugatan yang



tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449);

Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (1997), halaman 17 menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*).

- c. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, karena gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan apa yang menjadi dasar/alasan Tergugat I dikatakan melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum;

Dalam gugatan Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, sedangkan perihal gugatannya adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas. Padahal untuk menentukan seseorang atau badan hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus mengacu pada Pasal 1365 BW yang berbunyi:

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

Dari bunyi Pasal 1365 BW tersebut dapatlah disimpulkan bahwa pada dasarnya terdapat 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- a) Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- b) Adanya unsur kesalahan
- c) Adanya unsur kerugian
- d) Adanya hubungan sebab-akibat

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas dan saling kontradiktif hal ini dibuktikan dari dalil Para Penggugat sendiri yaitu dalam



positanya point 1 hlm 3 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah atau objek sengketa yaitu tanah Girik C 973 yang terletak di wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02, RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);

Sedangkan dalam posita point 7 hlm 5 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB Nomor 1864 dan SHBG Nomor 02100 (yang keduanya diklaim sebagai pemecahan dari tanah girik C 973) oleh Para Penggugat adalah masing-masing seluas 4.843 m<sup>2</sup> untuk SHGB Nomor 1864 dan seluas 422 m<sup>2</sup> untuk SHBG Nomor 02100, maka dengan kata lain tanah atau objek sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat adalah tidak sesuai dengan tanah girik C 973 Para Penggugat, karena jika di jumlah SHBG Nomor 1864 yang seluas 4.843 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan SHBG Nomor 02100 yang seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua) adalah seluas 5.265 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi). Berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat tidak sinkron. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa dalam posita dan petitum gugatan mengenai warisan dan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam posita tidak menjelaskan adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut, sedangkan dalam ketentuan Pasal 1365 BW pada pokoknya mengatakan tiap perbuatan melawan hukum membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Tetapi dalam posita gugatan Para Penggugat tidak ada menjelaskan tentang adanya kerugian atas perbuatan melawan hukum tersebut, *in casu* Para Penggugat tidak mengalami kerugian, dengan demikian tidak ada unsur melakukan perbuatan melawan hukum. Artinya kalau tidak ada kerugian, berarti tidak ada perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*). Oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



Dalam gugatan Para Penggugat mengajukan gugatan atas tanah adat milik adat seluas 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) Girik C Nomor 975 Persil 49 D II dan dalam posita gugatan Para Penggugat mengatakan Tergugat I, melakukan perbuatan melawan hukum, dan dalam posita tersebut perbuatan melawan hukum tersebut tidak menjelaskan kerugian secara terperinci, artinya gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas;

Sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 mengatakan:

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata antara petitum dan posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/*fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “gugatan tidak dapat diterima”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

d. Bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 8 terdapat butir 4 sampai dengan 2 kali, dimana disatu sisi pada butir 4 halaman 8 menyatakan selaku pemegang hak atas tanah aquo, sedangkan pada butir 4 halaman 8 juga menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah *a quo*;

Dengan terdapatnya butir 4 sampai dua kali sebagaimana tersebut diatas, menjadikan butir-butir yang berikutnya juga salah (kabur dan tidak jelas) sehingga dengan demikian maka gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### 7. Para Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon;



Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan;

Oleh karena antara tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama Noin bin Menon sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Senan HR). Maka gugatan Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo*, karena C 973 atas nama Noin bin Menon sedangkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Para Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo*. dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

8. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon;

Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan;

Oleh karena antara tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon, sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama Noin bin Menon sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Senan HR). Maka gugatan Para Penggugat *error in persona* karena yang seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari Noin bin Menon.



Terlebih lagi dalam gugatan Para Penggugat pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum Senan HR tersebut dari almarhum Noin bin Menon karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. Hal ini semakin membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama Noin bin Menon, bukan atas nama Senan HR. artinya tidak ada peralihan Tukar Menukar Tanah Darat atas tanah aquo. Sehingga demi hukum Para Penggugat *error in persona* dalam mengajukan gugatan atas dasar Tanah Girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh Para Penggugat C. 973 atas nama Noin bin Menon. Oleh karena tanah girin C. 973 atas nama Noin bin Menon, maka seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari Noin bin Menon dan bukan Para Penggugat. Artinya gugatan Para Penggugat *error in persona*;

Oleh karenanya gugatan Para Penggugat *error in persona*. Untuk itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976 yang menyatakan:

“karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak.”

Berdasarkan hal tersebut timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara sebagai subjek hukum, berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat *error in persona*;

Sesuai doktrin hukum dari M. Yahya Harahap mengatakan:

Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 54, Cetakan kedua tahun 2005);



Berdasarkan uraian tersebut di atas Para Penggugat *error in persona*, dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

9. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon;

Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan.

Berdasarkan hal tersebut berarti Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena girik yang diajukannya adalah tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon. Sedangkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Senan HR, dalam hal mana Senan HR bukan sebagai pemilik atas tanah C.973 Persil 49 D.II tersebut. Sehingga Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*. Maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

10. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Untuk Mengajukan Gugatan Karena Bersifat Umum.

Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum dalam surat kuasa tersebut. Ini tidak diperkenankan. Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 7 ayat (1) undang-undang Nomor 20 Tahun 1974 (LN. Tahun 1974 Nomor 20) Pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Butengewesten* (L.N. Tahun 1927 Nomor 227) dan Pasal 7 Undang Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1951 (L.N. Tahun 1959 Nomor 9). (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 Nomor 02 Tahun 1959 *juncto* Surat Edaran Mahkamah



Agung tanggal 30 Juli 1962 Nomor 05 Tahun 1962 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 Nomor 01 Tahun 1971);

Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan:

“Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya”

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas berarti telah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum, *dus* karenanya Surat Kuasa Khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk mengajukan gugatan dan dengan sendirinya gugatan Para Penggugat juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

A. Yang Berwenang Untuk Mengadili Gugatan *A quo* Adalah Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa dalam angka 10 gugatannya, Para Penggugat menyatakan penerbitan SHGB 1864 tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian menurut Para Penggugat, SHGB 1864 beserta pecahannya yaitu SHGB Nomor 02100 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

2. Bahwa pernyataan Para Penggugat sebagaimana disebutkan di atas tidak tepat diajukan melalui Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang, karena jelas untuk menentukan mengenai sah atau tidaknya penerbitan sebuah sertifikat adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karena SHGB Nomor 1864 adalah merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir oleh Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 (“UU PERATUN”);



3. Bahwa oleh karena SHGB Nomor 1864 tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya SHGB Nomor 1864 tersebut dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Peratun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohonkan agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan *a quo*;

B. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Eksepsi Obscur Libel*)

Bahwa *quod non* Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo*, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini sangat tidak jelas dan kabur sebagaimana penjelasan di bawah ini.

4. Bahwa di dalam angka 1 gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah adat C. 973 Persil 49 D.II dengan luas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02/RW.05 ("Tanah Girik C 973") dan di dalam angka 6 gugatannya menyatakan bahwa seluruh Tanah Girik C 973 tersebut telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864 ("SHGB Nomor 1864") dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100 ("SHGB Nomor 02100") dengan luas keseluruhan 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi);

5. Bahwa dari penjelasan angka 4 di atas nyata dan jelas adanya ketidakjelasan dan ketidaksesuaian mengenai luasan objek sengketa dalam gugatan *a quo*, karena luasan Tanah Girik C. 973 adalah berbeda dengan luasan keseluruhan yang terdapat pada SHGB Nomor 1864 dan SHGB 02100;

6. Bahwa selain luasan objek sengketa yang tidak jelas, Para Penggugat secara jelas mengakui bahwa adanya perbedaan lokasi, dalam angka 9 gugatannya Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa sebenarnya berada di Kelurahan Pondok Karya, sementara tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 1864 dan SHGB Nomor 02100 berada di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pondok Ranji, dengan demikian semakin jelas adanya keraguan-raguan dari pihak Para Pengugat untuk menentukan objek sengketa yang dianggap secara sepihak sebagai miliknya, padahal nyata dan jelas bahwa lokasi tanah sebagaimana dinyatakan dalam SHGB Nomor 1864 dan SHGB 02100 adalah berada di Kelurahan Pondok Karya;

7. Bahwa di dalam gugatannya Para Pengugat menyatakan batas-batas Tanah Girik C. 973 adalah sebagai berikut:

- Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Selatan Jalan Nusa Jaya
- Barat Masjid As'Sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A

Sementara lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 1864 mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Utara Komplek Jaya Real Property;
- Timur Tanah penduduk;
- Selatan Jalan Desan/Jalan Nusa Jaya;
- Barat Komplek Jaya Real;

Ketidakjelasan batas-batas Tanah Girik C 973 yang didalilkan Para Pengugat berbeda dengan batas-batas SHGB Nomor 1864, sehingga hal tersebut menyebabkan objek yang disengketakan oleh Para Pengugat menjadi kabur dan tidak jelas, bahkan dapat dikatakan Para Pengugat justru tidak mengetahui dimana letak tanah yang diklaimnya, dengan demikian dengan merujuk pada Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 menegaskan: "Karena dari gugatan Pengugat tidak jelas batas-batas Dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan Pengugat tidak dapat diterima" (Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, halaman 420) Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 menegaskan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima" (Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, tahun 1993, halaman 421) Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menegaskan: "Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah

Halaman 27 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



sengketa dinyatakan *obscur libel*' (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Cetakan Ketiga tahun 2005, halaman 450);

8. Bahwa ketidakjelasan gugatan *a quo* semakin nyata apabila dilihat dari petitum Nomor 3 yang meminta Pengadilan untuk menyatakan menurut hukum bahwa Ny. Hj. Maanah, A. Achmad Yusuf Ashari, Sani, Rochyah Senan, Nuryati adalah para ahli waris almarhum Senan HR, hal mana semakin membuat kabur materi gugatannya apakah ini merupakan sengketa kepemilikan tanah atau permohonan penetapan ahli waris Senan HR;

Berdasarkan uraian di atas, untuk itu kami mohon kiranya agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan Para Penggugat Masuk Dalam Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa gugatan Para Penggugat telah masuk dalam *kompetensi absolute* Pengadilan Tata Usaha Negara karena dalam posita gugatan Para Penggugat pada butir 10 halaman 6 yang pada pokoknya mengatakan Penerbitan SHGB Nomor 1864 tidak prosedur maka sertifikat Nomor 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB Nomor 02100) tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Selanjutnya dalam petitumnya point 6 halaman 9 Para Penggugat meminta agar:

“Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk. Dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/ Pondok Karya Atas Nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Dari kedua pernyataan Para Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang meminta Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencabut SHGB Nomor 1864 (termasuk sertifikat pemecahan dari SHGB Nomor 02100) adalah salah dan keliru karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah merupakan “Keputusan Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara”, mengingat yang mengeluarkan keputusan tersebut adalah “Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang” sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat harus ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan pada Pengadilan Negeri Tangerang karena Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha negara yang bersifat



konkret, individual dan final, yang untuk membatalkannya harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena merupakan *Kompetensi Absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Sedangkan Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dalam hal mana Pengadilan umum tidak berwenang membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara *absolut (Kompetensi Absolut)* mengadili perkara gugatan *a quo*;

Oleh karena gugatan Para Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan menyatakan tidak berwenang secara absolut (*kompetensi absolut*) mengadili perkara *a quo*;

## 2. Gugatan Para Penggugat Belum Waktunya Diajukan (*Prematur*).

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

"Menyatakan menurut hukum, bahwa:

- a. Ny. Hj. Maanih;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR";

Petitum tersebut adalah prematur karena seharusnya terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan waris ke Pengadilan Agama terlebih dahulu, setelah dinyatakan selaku ahli waris oleh Pengadilan Agama, baru dapat mengajukan gugatan yang lainnya agar mempunyai *legal standing*/ hubungan hukum atas tanah yang digugatinya. Setelah itu baru dapat mengajukan gugatan tentang harta pewaris Senan HR atau gugatan administrasi tentang harta pewaris Senan HR atau gugatan perbuatan melawan hukum.

Bahwa oleh karena dalam gugatan Para Penggugat tidak diikuti dengan Akta Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama sebagaimana di atas, maka gugatan Para Penggugat belum waktunya diajukan (*prematuur*) karena belum adanya Penetapan Waris atau Fatwa Waris dari Pengadilan Agama



sebagaimana tersebut di atas dalam mengajukan mengajukan gugatan *a quo*. Seharus meminta ditetapkan sebagai ahli waris terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama, setelah itu baru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat belum waktunya diajukan (*prematuur*), maka sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat Masuk Dalam Kompetensi Absolut Pengadilan Agama

Dalam gugatan Para Penggugat sebagaimana pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

“Menyatakan menurut hukum, bahwa

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR”

Bahwa dalam petitum tersebut diatas Para Penggugat dan NY. Hj. Maanah ingin dinyatakan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum Senan HR, hal tersebut adalah sudah menyangkut kompetensi Pengadilan Agama karena Para Penggugat beragama Islam, sehingga yang berwenang menyatakan sebagai ahli waris atau tidak adalah kewenangan Pengadilan Agama, bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh karena permintaan Para Penggugat dalam petitum tersebut minta ditetapkan sebagai ahli waris almarhum dari Senan HR, maka hal tersebut sudah menyangkut kompetensi absolut Pengadilan Agama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;



- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infaq;
- h. Shadaqah; dan
- i. Ekonomi syari'ah.

Hal tersebut di atas sesuai pula dengan ketentuan Pasal 2 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi:

"Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu dimaksud dalam undang-undang ini"

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah masuk pada ranah perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Peradilan Agama, maka gugatan Para Penggugat telah masuk kepada *Kompetensi Absolut* Pengadilan Agama;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam tersebut, karena yang digugat oleh Para Penggugat adalah tentang Gugatan Warisan, maka seharusnya gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama;

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 368 K/AG/1995 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 51 K/AG/1999 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menyangkut masalah kewarisan, maka personal ke Islaman ditentukan oleh Agama yang dipeluk oleh pewaris, karena Pewaris maupun Para Penggugat dalam perkara ini adalah kesemuanya beragama Islam dan yang menjadi pokok persoalan adalah menyangkut warisan, maka dengan sendirinya mereka tunduk pada stelsel Hukum Islam sehingga perkara ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama;

Dalam gugatan Para Penggugat petitum ke-3, *in casu* adalah wewenang Pengadilan Agama dan tidak termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus tidak dapat dikabulkan, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 295 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975 menyatakan:

"Karena dalam gugatan Penggugat petitum ke-2 dari surat gugatan mengenai waris mewaris yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Umum untuk menentukannya, permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan"



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat sudah masuk kepada *Kompetensi Absolut* Pengadilan Agama, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Para Penggugat Merupakan Kumulatif Gugatan (Dua Gugatan Tidak Dapat Digabung Jadi Satu)

Dalam gugatan Para Penggugat ternyata merupakan gabungan (*kumulatif*) gugatan, sebagaimana uraian sebagai berikut:

- b. Dalam perihal surat gugatan tertulis adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum.
- c. Dalam dalam posita sebagian yang menceritakan tentang warisan, juga dalam petitum, dimana Para Penggugat minta dinyatakan sebagai ahli waris. Artinya gugatan tersebut perihal tentang Warisan;
- d. Tetapi disisi lain, dalam posita juga sebagian menceritakan tentang adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum dan juga peristiwa warisan serta dalam petitum meminta agar Tergugat III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Para Penggugat meminta dinyatakan selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut berarti jelas gugatan Para Penggugat merupakan kumulatif gugatan yang berbeda dan tidak berhubungan satu sama lainnya, dimana disatu sisi meminta agar dinyatakan sebagai ahli waris, tetapi disisi lain meminta agar Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Artinya telah terjadinya kumulatif gugatan atau dua gugatan digabung menjadi satu. Padahal seharusnya dua gugatan tidak dapat digabung. Jadi seharusnya satu persatu secara terpisah, yaitu gugatan tentang warisan tersendiri dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum juga tersendiri;

Bahwa dua buah gugatan sebagaimana tersebut di atas diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda yaitu: tentang Waris, Perkaranya diatur dalam Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (yang hukum acaranya atau putusannya melalui Pengadilan Agama), sedangkan perkara yang satunya lagi tentang Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan atas Pasal 1365 KUHPerdara yang putusannya melalui Pengadilan Umum. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain, maka Hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut (*vide*: Yurisprudensi Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972);



Oleh karena dalam gugatan Para Penggugat telah terjadi dua gugatan digabung menjadi satu, sedangkan seharusnya dilakukan secara terpisah, maka dua gugatan tidak dapat digabung menjadi satu. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972, menyatakan:

“Dua buah gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh sistem hukum acara yang berbeda, yaitu: Perkara yang satu diatur dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Merek, yang putusannya tidak ada upaya banding. Sedangkan perkara yang satunya lagi tentang tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW yang putusannya ada upaya banding. Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan satu sama lain maka Hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut”;

Sesuai juga dengan Yurisprudensi Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, menyatakan:

“Karena antara Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lain, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

5. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada bagian petitum butir 3 halaman 8 berbunyi:

“Menyatakan menurut hukum, bahwa

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;
- d. Rochyah Senan;
- e. Nuryati

Adalah para ahli waris almarhum Senan HR”

Atas permintaan dalam petitum tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat terdiri dari:

- a. Ny. Hj. Maanah;
- b. H. Achmad Yusuf Ashari;
- c. Sani;



d. Rochyah Senan;

a. Nuryati

Karena semuanya mengaku sebagai ahli waris Senan HR Sedangkan dalam gugatan *a quo* hanya terdiri dari:

a. H. Achmad Yusuf Ashari;

b. Sani;

c. Rochyah Senan;

d. Nuryati

Berdasarkan hal tersebut membuktikan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Ny. Hj. Maanah tidak ikut selaku Para Penggugat, padahal Para Penggugat mengakui bahwa Ny. Hj. Maanah adalah salah satu dari ahli waris Senan HR yang seharusnya turut serta dalam gugatan *aquo*. Berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Ny. Hj. Maanah selaku Penggugat;

Terlebih lagi dalam posita gugatan butir 2 tersebut dimana Para Penggugat menyatakan Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh Para Penggugat dan Ny. Hj. Maanah, karena warisan dari almarhum ayah Para Penggugat dan suami, yang bernama Senan HR. berarti Ny. Hj. Maanah adalah selaku isteri dari Senan HR yang mempunyai hak waris paling besar dari pada Para Penggugat, sedangkan Ny. Hj. Maanah dalam gugatan Para Penggugat tidak sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Padahal posisi Ny. Hj. Maanah begitu besar, ini membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 2-3-1982 menentukan:

“Gugatan harus di nyatakan tidak dapat di terima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam gugatan”;

Diperkuat juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31-8-1985 menyatakan:

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Para Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya Tergugat”;

Tanpa digugatny Ny. Hj. Maanah sebagaimana tersebut di atas gugatan menjadi kurang pihak, sehingga akan menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari bagi Pengadilan dalam hal pelaksanaan eksekusinya yang tidak menutup kemungkinan adanya perlawanan bagi pihak-pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* yaitu NY. Hj.



Maanih. Artinya dengan tidak digugatnya Ny. Hj. Maanih akan menghambat pelaksanaan eksekusi karena Ny. Hj. Maanih tidak tunduk pada putusan. Sehingga akan sulit untuk dilakukan pengosongan karena putusan pengadilan tidak mengikat kepada Ny. Hj. Maanih yang bukan pihak dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak, karenanya demi hukum acara gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*).

Bahwa ada beberapa gugatan Para Penggugat yang kabur dan tidak jelas, yaitu sebagai berikut:

a. Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon; Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat mengatakan mengaku selaku ahli waris dari Senan HR dan ingin dinyatakan selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/tidak relevan serta saling bertentangan;

gugatan Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

b. Dalam gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum, apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau warisan, *in casu* tidak dijelaskan dalam gugatan dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, *dus* karenanya tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Para Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa. *in casu* dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Sepintas lalu uraian dalil gugatan Para Penggugat dianggap jelas, tetapi didalamnya ada permasalahan sengketa warisan diantara dua kelompok yaitu:

- Kelompok pertama yaitu Ny. Hj. Maanih yang dalam hal ini tidak sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat ;



- Kelompok kedua yaitu:
  - a. H. Achmad Yusuf Ashari;
  - b. Sani;
  - c. Rochyah Senan;
  - d. Nuryati

Yang dalam hal ini mengajukan gugatan.

- Dan ada juga kelompok ahli waris dari NoiN bin Menon;

Sesuai dengan Doktrin hukum yang menyatakan: *Posita* atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bebaaldle conclusie*). Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/1984 dalam kasus tersebut, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu, Penggugat tidak diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan. Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 449);

Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (1997), halaman 17 menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenaiuduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- e. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, karena gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan apa yang menjadi dasar/alasan



Tergugat III dikatakan melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum;

Dalam gugatan Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III, sedangkan perihal gugatannya adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum. Sehingga menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas. Padahal untuk menentukan seseorang atau badan hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

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

Dari bunyi Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapatlah disimpulkan bahwa pada dasarnya terdapat 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- a) Adanya Perbuatan Melawan Hukum
- b) Adanya unsur kesalahan
- c) Adanya unsur kerugian
- d) Adanya hubungan sebab-akibat

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas dan saling kontradiktif, hal ini dibuktikan dari dalil Para Penggugat sendiri yaitu dalam positanya point 1 hlm 3 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah atau objek sengketa yaitu tanah girik C 973 yang terletak di wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selsatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya, RT.02/RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanaan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi;

Sedangkan dalam posita point 7 halaman 5 yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB Nomor 1864 dan SHBG Nomor 02100 (yang keduanya diklaim sebagai pemecahan dari tanah girik C 973) oleh Para Penggugat adalah masing-masing seluas 4.843 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) untuk SHGB Nomor 1864 dan seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) untuk SHGB Nomor 02100, maka dengan kata lain tanah atau objek sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat



adalah tidak sesuai dengan tanah girik C 973 Para Penggugat, karena jika di jumlah SHBG Nomor 1864 yang seluas 4.843 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan SHGB Nomor 02100 yang seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) adalah seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi). Berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat tidak sinkron. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa dalam posita dan petitum gugatan mengenai warisan dan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam posita tidak menjelaskan adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut, sedangkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara pada pokoknya mengatakan tiap perbuatan melawan hukum membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Tetapi dalam posita gugatan Para Penggugat tidak ada menjelaskan tentang adanya kerugian atas perbuatan melawan hukum tersebut, *in casu* Para Penggugat tidak mengalami kerugian, dengan demikian tidak ada unsur melakukan perbuatan melawan hukum. Artinya kalau tidak ada kerugian, berarti tidak ada perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*). Oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam gugatan Para Penggugat mengajukan gugatan atas tanah adat milik adat seluas 5.980 m<sup>2</sup>, (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi). Girik C Nomor 975 Persil 49 D II dan dalam posita gugatan Para Penggugat mengatakan Tergugat I dan III, melakukan perbuatan melawan hukum, dan dalam posita tersebut perbuatan melawan hukum tersebut tidak menjelaskan kerugian secara terperinci, artinya gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas;

Sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 mengatakan:

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata antara petitum dan posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/*fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam



gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "gugatan tidak dapat diterima";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- f. Bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 8 terdapat butir 4 sampai dengan 2 kali, dimana disatu sisi pada butir 4 halaman 8 menyatakan selaku pemegang hak atas tanah *a quo*, sedangkan pada butir 4 halaman 8 juga menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah *a quo*;

Dengan terdapatnya butir 4 sampai dua kali sebagaimana tersebut diatas, menjadikan butir-butir yang berikutnya juga salah (kabur dan tidak jelas) sehingga dengan demikian maka gugatan Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

7. Para Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon; Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR.

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/tidak relevan serta saling bertentangan;

Oleh karena antara tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama Noin bin Menon sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Senan HR). Maka gugatan Para Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo*, karena C 973 atas nama Noin bin Menon, sedangkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Senan HR;



Berdasarkan uraian tersebut di atas Para Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo*. dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

8. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon;

Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/tidak relevan serta saling bertentangan;

Oleh karena antara tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon, sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR adalah suatu hal yang sangat berbeda (i.c. C 973 atas nama Noin bin Menon sedangkan Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Senan HR). Maka Para Penggugat *error in persona* karena yang seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari Noin bin Menon;

Terlebih lagi dalam gugatan Para Penggugat pada butir 3 halaman 4 yang menyatakan bahwa Tanah Girik C 973 tersebut diperoleh almarhum Senan HR tersebut dari almarhum Noin bin Menon (Turut Tergugat VI) karena tukar menukar berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat di bawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963. Hal ini semakin membuktikan Tanah Girik C 973 atas nama Noin bin Menon, bukan atas nama Senan HR. artinya tidak ada peralihan tukar menukar tanah darat atas tanah *a quo*. Sehingga demi hukum Para Penggugat *error in persona* dalam mengajukan gugatan atas dasar tanah girik C. 973 karena telah jelas dan terang diakui oleh Para Penggugat C. 973 atas nama Noin bin Menon. Oleh karena tanah girik C. 973 atas nama Noin bin Menon, maka seharusnya mengajukan gugatan adalah ahli waris dari Noin bin Menon dan bukan Para Penggugat. Artinya gugatan Para Penggugat *error in persona*;

Oleh karenanya gugatan Para Penggugat *error in persona*. Untuk itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 729 K/Sip/1975 tanggal 29 November 1976 yang menyatakan:

“Karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat I, yang merupakan suatu badan Pemerintah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang diajukan oleh Penggugat, gugatan terhadap Tergugat I harus ditolak”;  
Berdasarkan hal tersebut timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara sebagai subjek hukum, berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat *error in persona*;

Sesuai doktrin hukum dari M. Yahya Harahap mengatakan:

Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 54, Cetakan kedua tahun 2005);

Berdasarkan uraian tersebut diatas Para Penggugat *error in persona*, dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

9. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*).

Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian posita butir 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Para Penggugat berdasarkan tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon;

Sedangkan disisi lain Para Penggugat pada posita gugatan butir 2 halaman 4 dan pada petitum butir 3, pada pokoknya Para Penggugat selaku selaku ahli waris dari Senan HR;

Berdasarkan hal tersebut, antara dasar gugatan yaitu tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan dasar keahliwarisan dimana Para Penggugat adalah selaku ahli waris Senan HR tidak nyambung/ tidak relevan serta saling bertentangan;



Berdasarkan hal tersebut berarti Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena girik yang diajukannya adalah tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II terdaftar atas nama Noin bin Menon. Sedangkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Senan HR, dalam hal mana Senan HR bukan sebagai pemilik atas tanah C.973 Persil 49 D.II tersebut. sehingga Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*. maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

10. Surat Kuasa Khusus Para Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Untuk Mengajukan Gugatan Karena Bersifat Umum.

Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum dalam surat kuasa tersebut. Ini tidak diperkenankan. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1974 (LN. Tahun 1974 Nomor 20) Pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Butengewesten* (L.N. Tahun 1927 Nomor 227) dan Pasal 7 Undang Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1951 (L.N. Tahun 1959 Nomor 9). (perhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 19 Januari 1959 Nomor 02 Tahun 1959 jo Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 1962 Nomor 05 Tahun 1962 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1971 Nomor 01 Tahun 1971);

Disamping itu dipertegas juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 yang menyatakan:

"Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
  - b. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya";

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas berarti telah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan karena bersifat umum, *dus* karenanya Surat Kuasa Khusus



tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk mengajukan gugatan dan dengan sendirinya gugatan Para Penggugat juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat VII:

A. Dalam Eksepsi:

1. *Kompetensi Absolut*

Bahwa maksud dan tujuan dari pengajuan perkara gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan perdata, akan tetapi pada Posita gugatan Para Penggugat halaman 6 pada angka 10 dan Petitum Para Penggugat halaman 9 pada angka 6, yang memohon agar pengadilan berkenan memutuskan "Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum"; Adapun pernyataan tersebut adalah membahas mengenai hal adanya suatu peristiwa hukum yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), karena yang menjadi objek perkara ini adalah Surat dari Pejabat Tata Usaha Negara dan Sertifikat Hak Atas tanah yang dalam eksistensinya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), seperti yang dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, hal ini dapat dicermati lebih konkrit dalam posita gugatan Penggugat yang mempersoalkan produk dari hasil Tata Administrasi Negara dan yang berwenang dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadilinya;

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mengajukan gugatan yang berkenaan ataupun merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, yang eksistensinya merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*beschikking*), seperti yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009. Sehingga Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat patut untuk ditolak, karena menyalahi ketentuan hukum acara persidangan yaitu merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Para



Penggugat sudah seyogyanya harus ditolak atau tidak dapat diterima, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menerima eksepsi yang diajukan Turut Tergugat VII mengenai *Kompetensi Absolut* tersebut;

2. Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat halaman 3 dan 4 pada angka 1 sampai dengan angka 4, Para Penggugat mendalilkan yang pada intinya Para Penggugat dan Ibu Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah darat milik adat C 973 Persil 49 D. II, yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang) seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon yang diperoleh berdasarkan warisan almarhum Ayah Para Penggugat dan Suami, yang bernama Senan HR. Perolehan tanah SenaN HR tersebut dari almarhum Noin bin Menon (Turut Tergugat VI) berdasarkan Surat Tukar Menukar Tanah Darat yang dibuat dibawah tangan tertanggal 3 Agustus 1963 serta belum pernah di jual dan/atau dialihkan baik oleh almarhum Ayah Penggugat semasa hidupnya maupun oleh Para Penggugat;
- b. Bahwa berdasarkan posita gugatan Para Penggugat pada halaman 4 sampai dengan halaman 6 pada angka 5 sampai dengan angka 12 Para Penggugat mendalilkan yang pada intinya mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Property, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya atas nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terdapat adanya pertentangan dalam *fundamentum petendi* yang menimbulkan tidak jelas/kabur pada dasar hukum (*rechtgrond*) dari eksistensi keperdataan kepemilikan tanah yang merasa milik Para Penggugat. Karena yang dijadikan alasan Para Penggugat menggugat hak keperdataan kepemilikan dari objek tanah yang menjadi objek *a quo* adalah warisan dari almarhum Ayah Para Penggugat dan almarhum Suami dari Ibu Para Penggugat, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya;



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena terdapat adanya campur aduk posita gugatan Para Penggugat membuat tidak jelas atau kabur gugatan Para Penggugat. Disatu sisi Penggugat menguraikan mengenai kepemilikan sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D. II, sedangkan disisi lain Penggugat mempermasalahkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02100/Pondok Karya untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh sebab itu sudilah kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat VII dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat VII dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 565/Pdt.G/2013/PN Tng., tanggal 28 Agustus 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi ( Keberatan ) Kuasa Tergugat I dan III, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat VII seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa:
  - a. Ny. Hj. Maanah
  - b. H. Achmad Yusuf Ashari
  - c. Sani
  - d. Rochyah Senan
  - e. NuryatiAdalah para ahli waris almarhum Senan HR;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemegang hak atau pemilik yang sah satu-satunya atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D II, terletak dalam wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Keresidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), setelah dilakukan pengukuran seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas:

- Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D II, terletak dalam wilayah Propinsi Banten Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02 RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Keresidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) setelah dilakukan pengukuran seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintaro;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan : Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok Perumahan Bintaro Sektor 3A;

6. Menyatakan :

- a. Akta Jual Beli Nomor 44/2000 tertanggal 27 April 2000;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 137/2005 tertanggal 01 Juli 2005;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 208/2013 tertanggal 29 Nopember 2013 dan
  - d. Akta Jual Beli Nomor 206/2013 tertanggal 16 Oktober 2012;
- Adalah tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT Jaya Real Properti, Tbk., dan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 46 dari 62 Hal. Put. Nomor 300 K/Pdt./2016



Nomor 02100/Pondok Karya atas nama Ir. Dewa Gde Dwiadnya dan Ny. Siti Wardani adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang menerima hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat atas sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D II, terletak dalam wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02 RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Keresidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kewedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung), seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) setelah dilakukan pengukuran seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) dan menyerahkannya kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk pada putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp7.633.000,00 (tujuh juta enam ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten, dengan Putusan Nomor 42/PDT/2015/PT BTN., tanggal 2 Juli 2015, dengan amar sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari Pemanding I dahulu Tergugat I dan Tergugat III serta dari Pemanding II dahulu Tergugat II;
  - II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 28 Agustus 2014 Nomor 565/Pdt.G/2013/PN Tng., yang dimohonkan banding tersebut;
- Dan;

Mengadili Sendiri

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas:
  - Sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II, terletak dalam wilayah Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Karya, Jalan Nusa Jaya RT.02/RW.05 (dahulu Propinsi Jawa Barat, Karesidenan Banten, Kabupaten Tangerang, Kawedanan Serpong, Kecamatan Ciledug, Desa Pondok Betung) seluas kurang lebih 5980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) setelah dilakukan pengukuran seluas 5265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua



ratus enam puluh lima meter persegi) terdaftar atas nama Noin bin Menon dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Pagar tembok Plaza Bintarao;
- Sebelah Timur Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 847 dan tanah milik Supriyadi;
- Sebelah Selatan Jalan Nusa Jaya;
- Sebelah Barat Masjid As'sunah dan tembok perumahan Bintaro Sektor 3A;

Yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 565/PEN.CB/PDT.G/2013/PN.TNG., tanggal 9 Juni 2014 untuk diangkat;

3. Menghukum Para Terbanding dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 28 Agustus 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2015, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 565/Pdt.G/2013/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 15 Oktober 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 2 oktober 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, masing-masing pada tanggal 21 Oktober 2015, tanggal 13 Oktober 2015, tanggal 21 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, karena *Judex Facti* tidak menerapkan asas *audi et alteram partem*, dengan cara telah menerima surat-surat bukti Termohon Kasasi II sebagai alat bukti yang sah tanpa dihadiri dan tanpa disaksikan oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan;

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam putusan perkara Nomor 42/PDT/2015/PT BTN., tertanggal 2 Juli 2015 pada halaman 146 menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II pada sekitar tahun 1995 sampai tahun 1996 telah melakukan pembebasan tanah berdasarkan daftar lampiran bukti surat T. T. VII-6 sebagai berikut :

1. SPH-593/127/Kec.Pd.A/1995, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 55/GS.875/1974, (Girik C 973) luas tanah 455 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh lima meter persegi);
2. SPH-593/255-SPPH/Kec.Pd.A/1996, tanggal 18 Juni 1996 asal tanah sertifikat Hak Milik 56/GS.876/1974, (Girik C 383) luas tanah 453 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh tiga meter persegi);
3. SPH-702-SPH/Kec.Pd.A/1995, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 84/GS.3098/1974, (Girik C 973) luas tanah 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi);
4. SPH-704-SPH/Kec.Pd.A/1995, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah sertifikat Hak Milik 952/GS.2134/1976, (Girik C 973) luas tanah 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi);
5. SPH-593/129/Kec.Pd.A/1995, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1743, luas tanah 455 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh lima meter persegi);
6. SPH-700-SPH.Kec.Pd.A/95, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1535, luas tanah 935 m<sup>2</sup> (sembilant ratus tiga puluh lima meter persegi);
7. SPH-593/128/Kec.Pd.A/1995, tanggal 29 Desember 1995 asal tanah Girik C 1568, luas tanah 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi);



8. SPH-593/01-Kec.Pd.A/1996, tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C 1505, luas tanah 1045 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh lima meter persegi);
9. SPH-593/02/Kec.Pd.A/1996, tanggal 24 Januari 1996 asal tanah Girik C 1505, luas tanah 355 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa pembebasan tanah sebagaimana dimaksud oleh Tergugat II di atas telah diperkuat dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat VII yaitu TT.VII-6 berupa surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang atas nama PT Permadani Inter Land, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta;

2. Bahwa daftar lampiran bukti surat TT.VII-6 sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Banten tersebut tidak pernah diajukan oleh Turut Termohon Kasasi VII/ semula Turut Tergugat VII di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang, karena yang dibuktikan oleh Turut Termohon Kasasi VII tersebut hanya berupa surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 (*vide* bukti TT.VII-6) tanpa lampiran;

Sedangkan daftar lampiran surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 (*vide* bukti TT.VII-6) tersebut justru baru diajukan sebagai bukti (tambahan) oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II di tingkat banding sebagaimana terbukti dari surat Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II tertanggal 26 November 2014, Nomor 919/SBI-34.19/XI-14, Perihal: Daftar Bukti Tambahan Pembanding II/Tergugat II, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten, sebagai lampiran Memori Bandingnya telah diterima seeara sepihak oleh *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Banten dan telah dilakukan



pencocokan sesuai asli tanpa memanggil dan tanpa dihadiri oleh Pemohon Kasasi/ semula Terbanding/Penggugat;

3. Bahwa *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Banten yang telah mempertimbangkan daftar lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 tersebut secara jelas dan tegas telah mengabaikan asas *audi et alteram partem*, yaitu asas yang mewajibkan kepada Hakim untuk mendengar kedua belah pihak secara bersama-sama. Hakim sama sekali tidak boleh hanya mendengar keterangan satu pihak saja, tetapi juga harus mendengar dan memberi kesempatan kepada pihak lainnya untuk mengemukakan pendapat atau keterangan-keterangan, termasuk kesempatan untuk memberikan bukti-bukti dan menyaksikan sendiri bukti-bukti yang diajukan pihak lawan apakah sesuai dengan aslinya atau tidak;
4. Bahwa asas *audi et alteram partem* merupakan asas yang harus dijunjung tinggi oleh Hakim pada semua tingkatan Pengadilan, termasuk Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten mengabaikan asas tersebut di atas dengan menerima secara sepihak bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II, pada hal bukti-bukti surat tersebut tidak pernah diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
5. Bahwa *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Banten sebagai Pengadilan Tingkat Banding, yang merupakan Pengadilan Ulangan, seharusnya membuka persidangan dengan memanggil semua pihak dalam perkara *a quo* untuk menyaksikan pencocokan bukti-bukti surat dengan aslinya yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II. Demikian pula *Judex Facti in casu* Pengadilan Tinggi Banten harus memberi kesempatan yang sama kepada para pihak lainnya, termasuk Para Pemohon Kasasi untuk mengajukan tambahan bukti-bukti sekaligus pencocokan bukti-bukti surat tersebut dengan aslinya di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten tersebut;
6. Berhubung *Judex Facti In casu* Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* telah mengabaikan asas *audi et alteram partem*



dengan menerima bukti-bukti surat dari Termohon Kasasi III semula Pembanding II/Tergugat II yang telah dicocokkan dengan aslinya tanpa disaksikan oleh para pihak lainnya, termasuk Para Pemohon Kasasi adalah merupakan bukti-bukti yang tidak sah dan cacat hukum, oleh karenanya cukup alasan bagi *Judex Juris* untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut, dengan mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku Para Pemohon Kasasi;

B. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian, karena *Judex Facti a quo* telah mempertimbangkan bukti-bukti berupa foto copy surat pelepasan hak yang diajukan oleh Termohon Kasasi II di tingkat banding sebagai bukti-bukti surat yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan kekuatan hukum;

7. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 146 tersebut di atas, jelaslah bahwa bukti-bukti Surat Pelepasan Hak (SPH) yang dikemukakan oleh *Judex Facti a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi II di tingkat banding adalah bukti-bukti yang hanya merupakan fotocopy yang ternyata tidak dapat dicocokkan atau tidak disesuaikan dengan aslinya oleh Termohon Kasasi III semula Tergugat II/Pembanding II sesuai fakta persidangan. Seandainya dilakukan pencocokan dan penyesuaian bukti-bukti fotocopy dengan surat aslinya, maka pencocokan atau penyesuaian dengan aslinya tersebut harus dilakukan di dalam persidangan dan di hadapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, yang disaksikan oleh para pihak dalam perkara tersebut, termasuk Para Pemohon Kasasi;

Sesuai dengan ketentuan hukum pembuktian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 301 ayat (1) Rbg *juncto* Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli". Ketentuan Pasal 301 ayat (1) *juncto* Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdara tersebut mendapat penegasan dari Mahkamah Agung RI sebagaimana termuat dalam putusannya Nomor 701 K/Sip/1974 tertanggal 1 April 1976 yang menyatakan, bahwa fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya yang penting-penting yang secara substansial



masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, bukanlah bukti yang sah menurut hukum;

Dengan demikian, bukti-bukti Surat Pelepasan Hak (SPH) yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II adalah foto copy yang tidak dapat dicocokkan atau tidak disesuaikan dengan surat aslinya, maka bukti-bukti Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, dan tidak bisa dipertimbangkan serta harus dikesampingkan sebagai alat bukti;

Namun ternyata, *Judex Facti* justru telah mempertimbangkan bukti-bukti Surat Pelepasan Hak (SPH) yang tidak disesuaikan dengan surat aslinya tersebut sebagai alat bukti dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian. Dengan demikian, *Judex Facti* telah memutus perkara *a quo* berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* merupakan pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan dari Para Penggugat sebagai Para Pemohon Kasasi;

C. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum, karena *Judex Facti* telah bertindak parsial/memihak, dengan cara telah menerima surat-surat bukti Termohon Kasasi II sebagai alat bukti yang sah tanpa dihadiri dan tanpa disaksikan oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga Putusan *Judex Facti a quo* Harus Dibatalkan

8. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 146 tersebut di atas, yang telah mempertimbangkan Surat-Surat Pelepasan Hak (SPH) sebagai alat bukti yang sah tanpa dihadiri dan disaksikan oleh Para Pemohon Kasasi sebagai Para Penggugat, jelas dan nyata *Judex Facti* telah bertindak parsial, tidak netral dan jujur dalam memeriksa dan memutus perkara yang diajukan kepadanya. Tindakan *Judex Facti* yang telah mempertimbangkan daftar lampiran yang seakan-akan terdapat pada bukti TT.VII-6 berupa surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 jelas suatu kebohongan



dan merupakan upaya manipulasi fakta persidangan oleh *Judex Facti a quo*;

Adalah jelas sekali, bahwa *Judex Facti a quo* telah melakukan kebohongan dan memanipulasi fakta persidangan, karena Turut Termohon Kasasi VII sebagai Turut Tergugat VII di dalam persidangan di tingkat pertama sama sekali tidak pernah mengajukan daftar lampiran yang terdapat pada bukti TT.VII-6, karena bukti tersebut hanya berupa surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 dan tanpa lampiran yaitu berupa SPH sebagaimana disebutkan pada halaman 146 pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten perkara Nomor 42/PDT/2015/PT.BTN;

Bahwa bukti-bukti berupa SPH dan sertifikat hak milik sebagaimana telah didramatisir oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten seolah-olah sebagai lampiran bukti TT.VII-6 yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi VII/semula Turut Tergugat VII, baru diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II pada saat mengajukan Memori Banding tertanggal 28 November 2014 dan pencocokan bukti surat sesuai asli tanpa dihadiri para pihak dalam perkara *a quo*;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku Para Pemohon Kasasi;

D. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena telah mengabaikan asas *nemo plus iuris* di dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

9. Bahwa *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten sama sekali tidak mempertimbangkan asas *nemo plus iuris* di dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Asas *nemo plus iuris* adalah asas dalam pendaftaran tanah dalam sistem hukum pertanahan kita. Asas tersebut menyatakan, bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.



Asas tersebut termuat dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan, bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang Undang Pokok Agraria tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini;

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut Undang Undang Pokok Agraria berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Sesuai keterangan saksi H. Rimad dan keterangan saksi H. Abdullah yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, terungkap fakta-fakta di dalam persidangan, bahwa tanah objek sengketa tidak pernah dibebaskan oleh Tergugat II selaku Termohon Kasasi II, meskipun Para Pemohon Kasasi selaku Para Penggugat telah menawarkan tanahnya supaya ikut dibebaskan, karena tanah objek sengketa terletak di Desa Pondok Betung, sedangkan pembebasan tanah oleh Termohon Kasasi II selaku Tergugat II terletak di Desa Pondok Ranji;

Berdasarkan keterangan saksi-saksi H. Rimad dan H. Abdullah jelaslah, bahwa Termohon Kasasi II tidak pernah membebaskan tanah objek sengketa. Dengan perkataan lain, bahwa Termohon Kasasi II



tidak berhak dan berwenang untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi I selaku Tergugat I;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan *rekonvensi* dari Para Pemohon Kasasi;

E. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum, karena telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan

10. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap didalam persidangan, yang mana di dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa tanah objek sengketa tidak pernah dibebaskan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II. Bahwa tanah-tanah yang termasuk dalam area pembebasan Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II adalah berada di Kelurahan Pondok Ranji, sedangkan objek sengketa berada dalam wilayah Kelurahan Pondok Betung (sekarang berada dalam wilayah Kelurahan Pondok Karya), sebagaimana keterangan saksi-saksi yaitu H. Rimad dan H. Abdullah dimuka persidangan; Bahwa Termohon Kasasi II/semula Tergugat II/Pembanding II telah melakukan rekayasa pada saat penunjukan dan pengukuran lokasi untuk kepentingan penerbitan SHGB Nomor 1864/Pondok Karya, oleh karena faktanya objek sengketa yaitu sebidang tanah milik adat C 973 Persil 49 D.II seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) adalah berupa 1 (satu) hamparan tanah darat tanpa terpecah-pecah/terdiri dari beberapa bidang tanah; Bahwa Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II mendalilkan bahwa objek perkara pada saat dibebaskan terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah dengan beberapa orang pemilik yang berbeda (*vide* Bukti P-5a, P - 5b, T-11.1), namun faktanya tanah objek perkara adalah merupakan tanah hak milik adat C 973 Persil49 D.II seluas kurang lebih 5.980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) adalah milik satu orang yaitu Senan HR (orang tua Para Pemohon Kasasi);



Bahwa jika diperhatikan secara seksama daftar Lampiran Surat keputusan Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, Peta Situasi/1997, tanggal 11 Juni 1997 yang dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 1864/Pondok Karya (Vide Bukti P-5a, P-5b dan T-11.1) terdapat suatu kejanggalan apabila dihubungkan dengan bukti tambahan yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II pada proses tingkat banding yaitu berupa:

Sertifikat Hak Milik Nomor 84/GS.3098/1974, asal tanah dari bekas tanah milik adat C973 Persil Nomor 49 D.II atas nama Noin Menon, seluas 422 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh dua meter persegi) (Pada Peta Situasi lokasinya berada pada Nomor Urut 1)

(Vide Bukti Tambahan dalam Banding P.II- 8)

Sertifikat Hak Milik Nomor 952/GS.2134/1976, asal tanah dari bekas tanah milik adat C973 Persil Nomor 49 D.II atas nama Noin Menon, seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) (Pada Peta Situasi lokasinya berada pada Nomor Urut 3) (*vide* Bukti Tambahan dalam Banding P.II-11);

Sertifikat Hak Milik Nomor 55/GS.875/1974, asal tanah dari bekas tanah milik adat C.973 Persil Nomor 49 D.II atas nama Noin Menon, seluas 455 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh lima meter persegi) (Pada Peta situasi lokasinya berada pada Nomor Urut 6) (*vide* Bukti Tambahan dalam Banding P.II-2);

Bahwa yang mana Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II telah mendalilkan bahwa terdapat 3 (tiga) bidang tanah yang dibebaskan oleh Termohon Kasasi II/semula Pembanding II/Tergugat II yang berasal dari bekas tanah hak milik adat C 973 Persil Nomor 49 D.II atas nama Noin Menon yaitu SHM Nomor 84, SHM Nomor 952 dan SHM Nomor 55 (*vide* Bukti Tambahan Pembanding II: Bukti P.II-2, P.II-8 dan P.II-11), adalah sangat tidak masuk akal apabila berasal dari sumber bukti surat yang sama yaitu Girik C.973 Persil 49 D.II, namun letaknya berbeda dan tidak saling bersebelahan yaitu pada petak Nomor 1, 3 dan 6, ketiga bidang tanah tersebut dipisahkan oleh tanah milik pihak lain;

Bahwa jika seandainya memang benar *quoad non* ke-3 (ketiga) bidang tanah tersebut berasal dari C973 Persil 49 D.II, tentunya letaknya



bersebelahan dan saling berhimpitan, bukannya letaknya berjauhan dan terpecah-pecah sebagaimana Peta Situasi sebagai lampiran Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, tanggal 11 Juni 1997 yang diberi tanda Nomor 1, 3 dan 6 (Vide Bukti P-5a, P-5b dan T-1.1);

Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelas menunjukkan adanya rekayasa pada saat pengukuran dalam menunjuk lokasi tanah SHBG Nomor 1864, dan letak lokasi SHBG Nomor 1864 bukan berada pada lokasi/letak objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Dengan demikian, jelas bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembutian dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan *Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku Para Pemohon Kasasi;

F. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena Surat-Surat Pelepasan Hak (SPH) tidak ditandatangani oleh Senan HR sebagai pihak yang berhak, melainkan oleh H. Nadjih sebagai pihak yang tidak berhak, sehingga Surat-Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut tidak sah menurut hukum;

11. Bahwa di dalam pertimbangan hukum halaman 146 putusan *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten menyatakan Termohon Kasasi II melakukan pembebasan tanah pada sekitar tahun 1995 sampai tahun 1996. Dalam hal ini pihak yang membebaskan tanah Girik C 973 adalah Termohon Kasasi II, sedangkan pihak yang melepaskan haknya adalah H. Nadjih, bukan Senan HR sebagai pemilik tanah objek sengketa;

Di dalam melakukan perbuatan hukum berupa melepaskan haknya atas tanah Girik C 973, Senan HR atau siapapun juga tidak pernah memberi kuasa kepada H. Nadjih untuk menjual tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi II, sehingga perbuatan hukum berupa melepaskan hak atas tanah objek sengketa adalah perbuatan hukum yang tidak sah. Dengan demikian, Surat Pelepasan Hak (SPH) juga menjadi tidak sah;

Dengan demikian, jelaslah bahwa *Judex Facti a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, dan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut haruslah ditolak dengan cara membatalkan putusan



*Judex Facti a quo* dan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku Para Pemohon Kasasi;

- G. *Judex Facti In Casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

12. Bahwa selain itu, putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* juga telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Ketentuan pasal tersebut telah mewajibkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk mencantumkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan dalam putusan-putusannya. Ketentuan tersebut ternyata tidak diikuti oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, hal tersebut tampak dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada halaman 152 putusannya yang berbunyi:

Mengingat HIR, pasal-pasal dari peraturan hukum yang bersangkutan dalam pemeriksaan perkara ini;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas sangat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang menghendaki pencantuman pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan, tidak cukup dengan hanya menyebut pasal-pasal dalam undang-undang secara umum. Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut menentukan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) undang undang tersebut di atas, jelaslah bahwa *Judex Facti* harus mencantumkan pasal tertentu dari undang-undang yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam hal ini pasal-pasal tertentu yang dijadikan dasar untuk mengadili dalam perkara *a quo* adalah pasal-pasal mengenai perbuatan melawan hukum, dan pasal atau sumber hukum tidak tertulis mengenai perbuatan pemindahan hak atas tanah;



Dengan tidak mencantumkan pasal-pasal tertentu atau sumber hukum tidak tertulis sebagai dasar untuk mengadili dalam putusan *a quo*, jelaslah bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga pertimbangan hukum tersebut harus ditolak dan putusannya harus dibatalkan oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri dalam tingkat kasasi dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dari uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten tersebut, dengan mengadili sendiri dengan menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat selaku Para Pemohon Kasasi;

Dengan demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam putusannya tersebut ternyata serta terbukti salah dalam menerapkan hukum, dan telah melanggar syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Para Penggugat, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh Pengadilan Tinggi yang menunjukkan bahwa 2 (dua) bidang tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat I dan Tergugat III sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dan 02100, masing-masing dibeli secara sah dari Tergugat II dan Tergugat IV di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II serta antara Tergugat III dengan Tergugat IV adalah cacat secara hukum;



Bahwa seseorang yang hanya mempunyai surat Girik Tanah tetapi tidak pernah menguasai tanahnya tidak cukup membuktikan sebagai pemilik atas tanah tersebut;

Bahwa selain itu keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi H. ACHMAD YUSUF ASHARI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. H. ACHMAD YUSUF ASHARI, 2. SANI, 3. ROCHYAN SENAN, 4. NURYATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2016, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./  
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.  
ttd./  
Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./  
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp 6.000,00  
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00  
3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00  
J u m l a h ..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./  
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003