



**PUTUSAN**  
**Nomor 1236 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**H. KARNADI BIN KADIR**, bertempat tinggal di Jalan KH. Wahid Hasyim Nomor 8, Kelurahan Cipadu Jaya, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Drs. Achmad S, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 1, Larangan Utara, Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2013;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding;

melawan:

**PT. BETA GOLDLAND**, berkedudukan di Puri Beta Town Center Lot. 2 Nomor 52, Larangan Kota, Ciledug, Tangerang, diwakili oleh Direktur HENDRY WIDJAJA, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada: ANDREAS ENO TIRTAKUSUMA, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Tirta & Mitra, berkantor di Rukan Daan Mogot Baru, Jalan Utan Jati Blok 9 B Nomor 6, Kalideres, Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2011;  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

d a n

**PEMERINTAH RI Cq. GUBERNUR PROVINSI BANTEN Cq. WALIKOTA TANGERANG Cq. CAMAT KECAMATAN LARANGAN**, berkedudukan di Jalan Larinda Raya Komplek Perumahan Larangan Indah, Larangan, Kota Tangerang;  
Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Tentang Hak Penggugat atas Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah yang terletak di Larangan Utara, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Pemerintah Kota Tangerang seluas 12.367 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "tanah *a quo*") berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010, yang terletak di Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanah:

Sebelah Utara : Saluran Air;

Sebelah Barat : Saluran Air;

Sebelah Selatan : Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;

Sebelah Timur : Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;

2. Bahwa tanah *a quo* yang dimiliki Penggugat adalah berasal dari pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994, yang awalnya berasal dari pelepasan tanah-tanah girik yang sudah lunas dibayar harga pembeliannya oleh Penggugat melalui almarhum Dicky Handoko alias Tjia Kok Keng, yang dikenal dan dipanggil oleh warga setempat dengan nama Cung King, pada saat itu menjabat Direktur Penggugat;

3. Bahwa Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara (yang sudah terbit sejak tanggal 5 April 1994), keduanya terdaftar atas nama Penggugat, adalah bukti hak yang kuat;

"Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat..." (vide Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Hal. 2 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 3 Mei 2010 Nomor 80/G/2010/PTUN-BDG, Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara tersebut pada posita angka 3 di atas telah dinyatakan batal tetapi Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara hingga saat ini masih sah berlaku dan tidak pernah dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, hak Penggugat atas tanah *a quo* setidaknya-tidaknya masih jelas ada berdasarkan Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara;

B. Tentang Tidak Adanya Dasar yang Sah bagi Tergugat untuk Menduduki dan Menguasai Tanah *A quo*:

5. Bahwa dalam menguasai tanah *a quo*, Tergugat selalu berdalil memiliki hak berdasarkan:

a.	Akta Jual-Beli Nomor 442/2002 tanggal 20 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
b.	Akta Jual-Beli Nomor 450/2002 tanggal 24 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
c.	Akta Jual-Beli Nomor 457/2002 tanggal 25 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
d.	Akta Jual-Beli Nomor 464/2002 tanggal 26 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
e.	Akta Jual-Beli Nomor 468/2002 tanggal 27 Juni 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
f.	Akta Jual-Beli Nomor 471/2002 tanggal 28 Juni 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
g.	Akta Jual-Beli Nomor 474/2002 tanggal 1 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
h.	Akta Jual-Beli Nomor 489/2002 tanggal 08 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang



	tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
i.	Akta Jual-Beli Nomor 493/2002 tanggal 8 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
j.	Akta Jual-Beli Nomor 496/2002 tanggal 12 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat Tidak ada selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
k.	Akta Jual-Beli Nomor 527/2002 tanggal 29 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
l.	Akta Jual-Beli Nomor 545/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
m.	Akta Jual-Beli Nomor 548/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya;
n.	Akta Jual-Beli Nomor 588/2002 tanggal 20 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1334 dan lampirannya.
o.	Akta Jual-Beli Nomor 590/2002 tanggal 22 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1334 dan lampirannya.
p.	Akta Jual-Beli Nomor 546/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
q.	Akta Jual-Beli Nomor 549/2002 tanggal 08 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
r.	Akta Jual-Beli Nomor 553/2002 tanggal 12 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
s.	Akta Jual-Beli Nomor 556/2002 tanggal 14 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
t.	Akta Jual-Beli Nomor 567/2002 tanggal 18 Agustus 2002 antara lain



	H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
u.	Akta Jual-Beli Nomor 365/2003 tanggal 29 April 2003 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
v.	Akta Jual-Beli Nomor 415/2003 tanggal 19 Mei 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
w.	Akta Jual-Beli Nomor 767/2004 tanggal 18 Maret 2005 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
x.	Akta Jual-Beli Nomor 254/2005 tanggal 18 Maret 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 800 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
y.	Akta Jual-Beli Nomor 312/2005 tanggal 05 April 2005 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 850 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
z.	Akta Jual-Beli Nomor 566/2005 tanggal 20 April 2005 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 800 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360.

6. Bahwa Akta-akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menduduki dan menguasai tanah *a quo*, sebagaimana dirincikan pada posita angka 5 di atas senyatanya adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga karenanya perlu dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap dan tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun, karena alasan-alasan sebagai berikut:

a. Akta-akta Jual Beli Tergugat tersebut menerangkan seolah-olah dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, padahal senyatanya tidak dibuat oleh atau di hadapan Turut Tergugat;

FAKTA HUKUM, "Bahwa mengenai Akta Jual Beli Tanah PPAT antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I (Kuasa dari pemilik) meskipun hal ini berlebihan untuk dipertimbangkan, ternyata akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak sebagai "Akta Kosong atau Akta Blanco" di rumahnya Tergugat I, bukan di hadapan Camat/PPAT, dengan alasan sudah ada mufakat antara para pihak



untuk mengadakan transaksi jual beli tanah. Perjanjian Jual Beli Tanah yang demikian ini menurut Majelis Mahkamah Agung, secara yuridis tidak memenuhi syarat untuk syahnya suatu perjanjian.” (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 3556 K/Pdt/1985 tanggal 11 Mei 1988, sebagaimana dikutip dari Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Tanah, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000, halaman 65);

- b. Turut Tergugat, yang pada saat tanggal-tanggal tersebut dalam Akta-akta Jual Beli Tergugat tersebut dijabat oleh Suhaemi yang adalah saudara kandung (kakak) dari Tergugat (H. Karnadi);

FAKTA HUKUM, berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan: "PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.”;

- c. Akta-akta Jual Beli tersebut, senyatanya tidak ditandatangani oleh isteri dari penjual baik isteri dari H. MAIL bin H. MAWIH maupun isteri dari H. SALBINI, padahal berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dinyatakan "mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak"; "Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami. Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum" (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 701K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999);

- d. Akta-akta jual beli tersebut tidak mencantumkan "harga" bahkan menurut H. MAIL bin H. MAWIH (yang disebut dalam akta-akta jual beli tersebut sebagai penjual) dirinya "tidak pernah menerima uang dari H. Karnadi" padahal semestinya berdasarkan:

- Pasal 1457 KUHPerdara, maka "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."



- Pasal 1458 KUHPerdara, maka "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3438 K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989 (sebagaimana dikutip dari Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Tanah, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000, halaman 103): "bahwa untuk syahnya suatu jual-beli tanah menurut hukum adat, diperlukan adanya dua syarat yang harus dipenuhi yaitu:

- 1) Syarat Tunai: pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contante handeling*);
- 2) Syarat Terang: pelaksanaan syarat pertama harus dilakukan di hadapan saksi para pejabat/Pamong Desa;  
Bilamana kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka belum terjadi atau tidak terjadi jual beli tanah menurut hukum adat";

Fakta-fakta tersebut di atas, menjadi bukti sah dan tak terbantahkan bahwa akta-akta jual beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menduduki dan menguasai tanah *a quo* adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap dan tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun;

#### C. Tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat:

7. Bahwa meskipun tanah *a quo* tersebut senyatanya merupakan milik dan terdaftar atas nama Penggugat namun terhadap tanah *a quo* dimaksud tiba-tiba telah dikuasai oleh Tergugat, kemudian Tergugat melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo*;
8. Bahwa karena senyatanya tanah *a quo* tersebut adalah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang menduduki dan menguasai, bahkan pernah melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo*, merupakan perbuatan melanggar hukum, apalagi mengingat tidak ada alas hak Tergugat untuk melakukan perbuatan tersebut;
9. Bahwa karena senyatanya tanah *a quo* tersebut adalah milik Penggugat namun telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili



dan memutus perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai tanpa hak tanah *a quo* dan selanjutnya menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” (vide Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

D. Tentang Adanya Kerugian yang Diderita Penggugat:

10. Bahwa atas tanah *a quo*, Penggugat telah merencanakan dan merancang untuk membuat kompleks perumahan. Rancangan mana telah disetujui berdasarkan Surat Walikota Tangerang tanggal 7 April 2006 Nomor 653/1859-KPMP/SP/2006. Adapun di atas tanah *a quo* telah direncanakan terdiri dari:

Bangunan:

No.	Tipe Bangunan	Unit
1.	Blueberry std 76/105	10
2.	Blueberry 76 Hook	1
3.	Orange std 60/105	19
4.	Orange 60/105 Hook	2
5.	Orange std 60/91	47
6.	Orange 60 Hook	5
	Total	84

Lahan hijau:

No.	Uraian	Volume
1.	Rumput dan tanaman hias Berm dan sisi kali	1.863 m2
2.	Pohon peneduh area berm	42 Pohon
3.	Pohon peneduh area sisi kali	35 Pohon

11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat secara nyata telah dirugikan, yaitu kerugian yang timbul karena Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas tanah *a quo* serta hilangnya kesempatan Penggugat untuk memperoleh keuntungan apabila Penggugat menggunakan tanah *a quo* untuk kepentingan usaha Penggugat yang bergerak dibidang usaha *real estate*, dengan perhitungan kehilangan keuntungan dari hasil penjualan unit rumah yang dapat diperoleh Penggugat dikurangi biaya yang diperlukan Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membangun rumah di atas tanah *a quo* supaya dapat dijual, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil, yaitu hilangnya potensi keuntungan yang seharusnya dapat diterima oleh Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dengan perhitungan kerugian sebagai berikut:

1) MODAL KERJA

a) Harga tanah, yaitu harga tanah *a quo* sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas tanah sekitar tanah *a quo* tahun 2010 dikalikan luas tanah *a quo*, dengan perincian:

$$= \text{Harga tanah } a \text{ quo (NJOP) Tahun 2010/m}^2 \quad \times$$

$$\text{Luas Tanah (m}^2\text{)}$$

$$= \text{Rp } 916.000/\text{m}^2 \quad \times$$

$$12.367 \text{ m}^2$$

$$= \underline{\text{Rp11.328.172.000,-}}$$

Catatan: apabila diperhitungkan sesuai dengan SPPT PBB tahun 2010, apabila diperhitungkan sesuai dengan harga tanah pada saat perolehan tanah, maka kerugian yang diderita Penggugat senyatanya jauh lebih besar;

b) Perkiraan biaya pengurangan tanah, pekerjaan infrastruktur jalan dan saluran terhadap tanah *a quo*, yang perhitungannya didasarkan pada Surat Penawaran Harga tanggal 7 Juli 2010 Nomor 172/TLT-BGL/PH/VII/2010 dari PT Talenta Putra Utama adalah sebesar Rp2.522.600.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh dua juta enam ratus ribu rupiah), dengan perincian:

No.	Pekerjaan	Harga (Rp)
1.	Pekerjaan Pengurangan Tanah	Rp1.372.729.000,-
2.	Pekerjaan Jalan, Saluran Gorong-gorong	Rp712.123.728,-
	Jumlah	Rp2.084.852.728,-
	Jasa Kontraktor 10%	Rp208.485.273,-
	Jumlah termasuk biaya jasa	Rp2.293.338.001,-
	Pajak PPN 10%	Rp229.333.800,-



Jumlah Keseluruhan	Rp2.522.671.801,-
Dibulatkan	Rp2.522.600.000,-

c) Perkiraan biaya pembangunan rumah berdasarkan rencana pembangunan rumah pada site plan tanggal 7 April 2006 Nomor 653/1859-KPMP/SP/2006 Penggugat adalah sebesar Rp11.306.268.144,- (sebelas miliar tiga ratus enam juta dua ratus enam puluh delapan ribu seratus empat puluh empat rupiah) berdasarkan Surat Penawaran harga pembangunan rumah di Cluster Taman Bunga, Puri Beta 2 Ciledug tanggal 23 Juni 2010 Nomor 014/BMA/VI/2010 dengan perincian sebagai berikut:

No.	Tipe Bangunan	Unit	Harga/ unit	Jumlah
7.	Blueberry std 76/105	10	Rp196.503.736,-	Rp1.965.037.360
8.	Blueberry 76 Hook	1	Rp226.503.736,-	Rp226.503.736,-
9.	Orange std 60/105	19	Rp126.845.576,-	Rp2.410.065.944
10.	Orange 60/105 Hook	2	Rp146.845.576,-	Rp293.691.152,-
11.	Orange std 60/91	47	Rp121.845.576,-	Rp5.726.742.072,-
12.	Orange 60 Hook	5	Rp136.845.576,-	Rp684.227.880,-
	Total	84		Rp11.306.268.144,-

d) Perkiraan biaya pekerjaan Penanaman Rumput untuk taman di atas tanah *a quo* berdasarkan Surat Penawaran harga CV. ASRI JAYA MANDIRI tanggal 25 Juni 2010 Nomor 141/AJM/VI/2010 adalah sebesar Rp248.715.500,- (dua ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus lima belas ribu lima ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut:



No.	Uraian	Volume	Harga	Jumlah
4.	Rumput dan tanaman hias Berm dan sisi kali	1.863 m2	Rp100.000,-	Rp186.300.000,-
5.	Pohon peneduh area berm	42 Pohon	Rp250.000,-	Rp 10.500.000,-
6.	Pohon peneduh area sisi kali	35 Pohon	Rp250.000,-	Rp8.750.000,-
	Total			Rp205.550.000,-
	Biaya Jasa 10%			Rp 20.555.000,-
	Total + Biaya Jasa			Rp226.105.000,-
	PPN 10%			Rp 22.610.500,-
	Jumlah Keseluruhan			Rp248.715.500,-

- e) Perkiraan biaya pekerjaan jaringan listrik atas tanah *a quo* adalah sebesar Rp183.624.000,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) dengan perincian setiap unit rumah (atas tanah *a quo* terdapat 84 unit rumah) di lakukan pekerjaan jaringan listrik dengan biaya pekerjaan jaringan listrik per unit rumah adalah sebesar Rp2.186.000,- (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);
- f) Berdasarkan perincian-perincian tersebut di atas, maka jumlah keseluruhan modal kerja Penggugat (termasuk tanah *a quo*) adalah sebesar Rp25.589.379.644,- (dua puluh lima miliar lima ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh empat rupiah), terdiri dari:

No.	Uraian	Harga
1.	Harga Tanah Aquo (huruf a)	Rp11.328.172.000,-
2.	Biaya pengurangan tanah, pekerjaan infrastruktur jalan dan saluran (huruf b)	Rp2.522.600.000,-



3.	Biaya pembangunan rumah (huruf c)	Rp11.306.268.144,-
4.	Biaya pekerjaan untuk taman (huruf d)	Rp248.715.500,-
5.	Biaya pekerjaan jaringan listrik (huruf e)	Rp183.624.000,-
	Jumlah Keseluruhan (a+b+c+d+e)	Rp25.589.379.644,-

2) NILAI PENJUALAN

Harga jual atas seluruh unit rumah yang telah dibangun di tanah *a quo* oleh Penggugat adalah sebesar Rp38.060.172.900,- (tiga puluh delapan miliar enam puluh juta seratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus rupiah), dihitung berdasarkan Price List Penggugat saat ini yaitu yang berlaku sejak 01 Maret 2010, dengan perincian harga jual unit rumah sebagai berikut:

No.	Tipe Rumah	Jumlah Unit	Harga Jual/Unit	Jumlah
1.	Blueberry	11	Rp514.699.650,-	Rp5.661.696.150,-
2.	Orange	73	Rp443.814.750,-	Rp32.398.476.750,-
	Total	84		Rp38.060.172.900,-

3) PERHITUNGAN POTENSI KEUNTUNGAN

a) Perhitungan potensi keuntungan yang seharusnya dapat diterima oleh Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu kerugian atas kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari hasil penjualan unit rumah (Nilai Penjualan) dikurangi biaya yang diperlukan Penggugat untuk membangun rumah di atas Tanah *Aquo* supaya dapat dijual (Modal Kerja) adalah sebesar Rp12.470.793.256,- (dua belas miliar empat ratus tujuh puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus lima puluh enam rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

= Harga jual unit rumah – Biaya pembangunan rumah

= Rp38.060.172.900,- – Rp25.589.379.644,-

= Rp12.470.793.256,-

Terbilang: Dua belas miliar empat ratus tujuh puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus lima puluh enam rupiah;



- b) Karena adanya kerugian-kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sehingga Pengugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan hak-haknya atas tanah *a quo* serta hilangnya kesempatan Penggugat untuk memperoleh keuntungan apabila Penggugat menggunakan tanah *a quo* untuk kepentingan usaha Penggugat yaitu sebagai usaha real estate, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp12.470.793.256,- (dua belas miliar empat ratus tujuh puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus lima puluh enam rupiah);
- b. Kerugian Immateriil, yaitu kerugian moral yang diderita oleh Penggugat berupa terganggunya kehormatan Penggugat dan terpengaruhnya kepercayaan konsumen kepada Penggugat sebagai pengembang dan pengusaha *real estate*, yang sejatinya tak bisa dinilai dengan sejumlah uang dan tidak akan dapat tergantikan dengan uang dalam jumlah berapapun sehingga mohon Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat membuat iklan pernyataan permintaan maaf tertulis di harian surat kabar KOMPAS yang sekurang-kurangnya menyatakan:
- Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai, kemudian melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo* (yaitu tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010) adalah perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan secara hukum;
  - Bahwa Tergugat meminta maaf kepada Penggugat sehubungan dengan tindakan Tergugat yang menguasai, kemudian melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo* (yaitu Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010);
  - Bahwa Tergugat berjanji tidak akan mengulangi perbuatan serupa yang dapat merugikan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 maka "Dalam Surat Gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan *Judex Facti* ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi." Oleh karena Penggugat telah merinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi ini dikabulkan;

E. Tentang Perlunya Uang Paksa (*Dwangsom*)

14. Bahwa untuk menjamin putusan dalam perkara ini akan ditaati oleh Tergugat, mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk juga menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.000.000,- (sebelas juta rupiah) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam menaati dan melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yakni mengembalikan Tanah yang dikuasai Tergugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun, karena alasan apapun, baik karena kelalaian Tergugat ataupun karena kesengajaan Tergugat;

F. Tentang Perlunya Penetapan Sita Jaminan

15. Bahwa tindakan penguasaan tanpa hak oleh Tergugat atas tanah *a quo* dikhawatirkan apabila perkara ini belum mendapatkan kekuatan hukum yang tetap, Tergugat akan berusaha mengalihkan hak atas atau menyewakan atau meminjamkan atau membebankan suatu hak tanggungan atas atau menjadi sebagai jaminan atau melakukan tindakan-tindakan lain atas tanah *a quo* kepada pihak lain atau untuk kepentingan atau keuntungan dari Penggugat sendiri atau pihak lain sehingga karenanya akan lebih memperbesar kerugian Penggugat, maka agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi *dillusioner* dan supaya Tergugat mentaati dan bersedia melaksanakan putusan pengadilan atas gugatan ini, mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menetapkan sita jaminan (*beslag*) atas tanah *a quo* (Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010 yang di kuasai oleh Tergugat adalah seluas 12.200 m<sup>2</sup>) dengan batas-batas tanah:

Hal. 14 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Saluran Air.

Sebelah Barat : Saluran Air.

Sebelah Selatan : Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 nomor 1664/1994.

Sebelah Timur : Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994.

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

- i. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- ii. Menyatakan:
- iii.

a.	Akta Jual-Beli Nomor 442/2002 tanggal 20 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
b.	Akta Jual-Beli Nomor 450/2002 tanggal 24 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
c.	Akta Jual-Beli Nomor 457/2002 tanggal 25 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
d.	Akta Jual-Beli Nomor 464/2002 tanggal 26 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
e.	Akta Jual-Beli Nomor 468/2002 tanggal 27 Juni 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
f.	Akta Jual-Beli Nomor 471/2002 tanggal 28 Juni 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
g.	Akta Jual-Beli Nomor 474/2002 tanggal 1 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
h.	Akta Jual-Beli Nomor 489/2002 tanggal 08 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang

Hal. 15 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



	tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
i.	Akta Jual-Beli Nomor 493/2002 tanggal 08 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
j.	Akta Jual-Beli Nomor 496/2002 tanggal 12 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat Tidak ada selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
k.	Akta Jual-Beli Nomor 527/2002 tanggal 29 Juli 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
l.	Akta Jual-Beli Nomor 545/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
m.	Akta Jual-Beli Nomor 548/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan lampirannya.
n.	Akta Jual-Beli Nomor 588/2002 tanggal 20 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1334 dan lampirannya.
o.	Akta Jual-Beli Nomor 590/2002 tanggal 22 Agustus 2002 antara lain H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1334 dan lampirannya.
p.	Akta Jual-Beli Nomor 546/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
q.	Akta Jual-Beli Nomor 549/2002 tanggal 08 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
r.	Akta Jual-Beli Nomor 553/2002 tanggal 12 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
s.	Akta Jual-Beli Nomor 556/2002 tanggal 14 Agustus 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
t.	Akta Jual-Beli Nomor 567/2002 tanggal 18 Agustus 2002 antara lain



	H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
u.	Akta Jual-Beli Nomor 365/2003 tanggal 29 April 2003 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
v.	Akta Jual-Beli Nomor 415/2003 tanggal 19 Mei 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
w.	Akta Jual-Beli Nomor 767/2004 tanggal 18 Maret 2005 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
x.	Akta Jual-Beli Nomor 254/2005 tanggal 18 Maret 2002 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 800 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.
y.	Akta Jual-Beli Nomor 312/2005 tanggal 05 April 2005 antara lain H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 850 m <sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 dan lampirannya.

segala produk hukum dari Akta-akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap dan tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun;

- iv. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- v. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah *a quo* (yaitu tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010, eks tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994) kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun, seluas 12.367 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanah:

Sebelah Utara : Saluran Air;

Sebelah Barat : Saluran Air;

Sebelah Selatan : Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor  
1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994  
Nomor 1664/1994;

- vi. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp12.470.793.256,- (dua belas miliar empat ratus tujuh puluh juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus lima puluh enam rupiah);
- vii. Menghukum Tergugat membuat iklan pernyataan permintaan maaf tertulis di harian Surat Kabar KOMPAS yang sekurang-kurangnya menyatakan:
  - Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai, kemudian melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo* (yaitu tanah Hak Guna Bangunan nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010) adalah perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan secara hukum;
  - Bahwa Tergugat meminta maaf kepada Penggugat sehubungan dengan tindakan Tergugat yang menguasai, kemudian melakukan pemagaran dan pemasangan patok besi atas tanah *a quo* (yaitu tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/2010);
  - Bahwa Tergugat berjanji tidak akan mengulangi perbuatan serupa yang dapat merugikan Penggugat;
- viii. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp11.000.000,- (sebelas juta rupiah) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam menaati dan melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yakni mengembalikan tanah yang dikuasai Tergugat dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun, karena alasan apapun, baik karena kelalaian Tergugat ataupun karena kesengajaan Tergugat;
- ix. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan pengadilan dalam perkara ini, sepanjang terkait dengan tugas dan wewenang jabatan Turut Tergugat;
- x. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ditetapkan dalam pemeriksaan perkara ini;
- xi. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

A T A U

Hal. 18 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

## 1. GUGATAN KABUR (*OBSCUURE LIBELS*);

1.1. Bahwa, dalam Gugatan Penggugat adanya ketidak sinkronan antara alas hak Penggugat dengan tanah tersengketa, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1205/Larangan Utara, yang berasal dari pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi Nomor 1664/1994 tanggal 2 April 1994 dengan asal-usul perolehan tanah oleh Penggugat;

1.2. Bahwa, tanah tersengketa C 360 dan C 1343 adalah tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi Nomor 1664/1994 tanggal 02 April 1994 dan asal usul perolehan tanah oleh Tergugat berbeda dengan yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya; (mohon periksa petunjuk pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara);

1.3. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat mendalilkan luas tanah tersengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur Nomor 355/Larangan Utara tanggal 4 Februari 2010 adalah seluas 12.367 meter persegi, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat adalah seluas 12.650 meter persegi;

Bahwa, karena asal usul tanah sebagaimana disebut oleh Penggugat dalam surat gugatannya berbeda dengan objek tersengketa, maka gugatan Penggugat berkenaan dengan alas hak terhadap objek tersengketa adalah *Obscuure Libels*;

Bahwa, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Juli 1973 Nomor 81 K/Sip/1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Tanah yang dikuasai oleh Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

## 2. OBYEK GUGATAN *EROR IN PERSIL*;

Hal. 19 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, objek gugatan Penggugat adalah *error in persil* artinya bahwa objek tersengketa tanah seluas 12.650 meter persegi yang dikuasai oleh Tergugat adalah Persil 30.S.II, sedangkan dalam gugatan Penggugat objek tersengketa tanah seluas 12.367 meter persegi adalah terdiri dari Persil 17.S.II dan Persil 20.S.II. Bahwa dengan demikian objek tersengketa adalah *EROR IN PERSIL*;

### 3. GUGATAN *NEBIS IN IDEM*;

Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara ini Nomor 263/Pdt.G/2011/PN.TNG, baik mengenai Subyek Hukum maupun objek hukumnya adalah sama dengan perkara Nomor 340/Pdt.G/2010/PN.TNG yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Maret 2011, dan perkara Nomor 167/Pdt.G/2011/PN.TNG yang telah dicabut oleh Penggugat maka gugatan Penggugat adalah *ne bis in idem*;

Bahwa, hal tersebut sesuai dan sejalan dengan:

- 3.1. Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 03-10-1973 Nomor 588 K/SIP/1973, dalam perkara: 1. Palembang br. Pandia, 2. Kumpul br. Pandia, Lawan 1. Rasi br. Kara, 2. Uli Pandia;
- 3.2. Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 22-10-1975 Nomor 1121 K/Sip/1973, dalam perkara: Chandra Warni, lawan Syamsudin dan Eddy Gunawan, Yus, Dinas Perusahaan Kotamadya Medan; dan
- 3.3. Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 Juli 1973 Nomor 102 K/Sip/1972, dalam perkara: Kassrim Dkk. Lawan Siti Mas'um;

### 4. ALAS HAK GUGATAN CACAT HUKUM;

Bahwa, Alas Hak Gugatan Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1205/Larangan Utara, tertanggal 9 Maret 2010, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 atas tanah seluas 12.367 meter persegi atas nama Pemegang Hak PT. Beta Goldland (Penggugat) adalah cacat hukum dan telah dinyatakan batal dengan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung pada tanggal 20 April 2011 Nomor 80/G/2010/PTUN-BDG;

Bahwa objek gugatan yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat adalah bidang tanah sawah seluas 12.650 meter persegi Persil 30.S.II terdiri dari Kohir/C 360 dan C 1343;

Bahwa bidang tanah dengan Kohir/C 360 dan C 1343 Persil 30.S.II tersebut tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) Nomor

Hal. 20 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Larangan Utara, Gambar Situasi Nomor 1664/1994 tanggal 2 April 1994 atas nama Penggugat (mohon periksa pada petunjuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut);

## 5. GUGATAN KURANG PIHAK;

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang hanya menyertakan Pemerintah R.I. Cq. Gubernur Provinsi Banten Cq. Walikota Tangerang Cq. Camat Kecamatan Larangan sebagai Turut Tergugat adalah kurang pihak, seharusnya Penggugat menyertakan pula Lurah Kelurahan Larangan Utara, sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Lurah Larangan Utara sebagai mata rantai hukum terjadi transaksi jual-beli tanah tersengketa tersebut;

Bahwa karena Penggugat tidak menyertakan Lurah Kelurahan Larangan Utara, maka gugatan Penggugat kurang pihak;

Berdasarkan segala hal yang terurai diatas Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim dalam perkara *a quo* "Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalil Penggugat Rekonvensi sebagaimana termuat dalam konvensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Penggugat Konvensi dengan Surat Gugatannya dalam perkara Nomor 340/Pdt.G/2010/PN.TNG yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Maret 2011 dengan amar putusan:

MENGADILI;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Tergugat dapat diterima;

Dalam Konvensi;

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Hal. 21 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Dan atas putusan tersebut Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Banten yang kemudian dicabut/ dibatalkan kembali;

3. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kembali kepada Penggugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Tangerang dengan perkara Nomor 167/Pdt.G/2011/PN.TNG yang kemudian pada acara persidangan jawaban, perkara tersebut oleh Tergugat Rekonvensi dicabut kembali dan seterusnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kembali kepada Penggugat Rekonvensi dan kepada Camat Kecamatan Larangan sebagai Pihak Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tangerang dengan perkara Nomor 263/Pdt.G/2011/PN.TNG;
4. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana dalil butir nomor 2 dan butir nomor 3 di atas, jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materiil maupun immateriil (terlebih terkait dengan posisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai unsur Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang);
5. Bahwa atas kerugian immateriil sebagaimana dimaksud pada butir nomor 4 di atas tidak dapat dinilai dengan uang, namun cukup dipandang mampu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar sejumlah uang secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atas Keputusannya dihaturkan terima kasih;

Hal. 22 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tentang Gugatan *Error In Persona*:

1. Bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan sebagaimana dimaksud dalam Gugatan karena Turut Tergugat menjadi Camat Larangan sejak tahun 2009;
2. Bahwa gugatan *Error in Persona* karena Pihak yang digugat seharusnya bukanlah Turut Tergugat selaku Camat/PPAT Larangan, tetapi juga Lurah yang menerbitkan surat-surat yang berkaitan dengan objek sengketa dan H. Suhaimi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau/atau Camat Larangan pada waktu itu yang telah menandatangani akta jual beli sebagaimana dimaksud dalam gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 263/Pdt.G/2011/PN.Tng. tanggal 27 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan:
  - a. Akta Jual-Beli Nomor 442/2002 tanggal 20 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - b. Akta Jual-Beli Nomor 450/2002 tanggal 24 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - c. Akta Jual-Beli Nomor 457/2002 tanggal 25 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - d. Akta Jual-Beli Nomor 464/2002 tanggal 26 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 tidak memiliki kekuatan hukum;
  - e. Akta Jual-Beli Nomor 468/2002 tanggal 27 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 tidak memiliki kekuatan hukum;

Hal. 23 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013

**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

- f. Akta Jual-Beli Nomor 471/2002 tanggal 28 Juni 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 tidak memiliki kekuatan hukum;
- g. Akta Jual-Beli Nomor 474/2002 tanggal 1 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 tidak memiliki kekuatan hukum;
- h. Akta Jual-Beli Nomor 489/2002 tanggal 8 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- i. Akta Jual-Beli Nomor 493/2002 tanggal 9 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- j. Akta Jual-Beli Nomor 496/2002 tanggal 12 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat Tidak ada selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- k. Akta Jual-Beli Nomor 527/2002 tanggal 29 Juli 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- l. Akta Jual-Beli Nomor 545/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 M2 Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- m. Akta Jual-Beli Nomor 548/2002 tanggal 8 Agustus 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- n. Akta Jual-Beli Nomor 588/2002 tanggal 20 Agustus 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- o. Akta Jual-Beli Nomor 590/2002 tanggal 22 Agustus 2002 antara H. SALBINI selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 700 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.1343, tidak memiliki kekuatan hukum;
- p. Akta Jual-Beli Nomor 546/2002 tanggal 6 Agustus 2002 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
- q. Akta Jual-Beli Nomor 549/2002 tanggal 08 Agustus 2002 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360 tidak memiliki kekuatan hukum;

Hal. 24 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



- r. Akta Jual-Beli Nomor 553/2002 tanggal 12 Agustus 2002 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - s. Akta Jual-Beli Nomor 556/2002 tanggal 14 Agustus 2002 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - t. Akta Jual-Beli Nomor 567/2002 tanggal 18 Agustus 2002 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - u. Akta Jual-Beli Nomor 365/2003 tanggal 29 April 2003 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - v. Akta Jual-Beli Nomor 415/2003 tanggal 19 Mei 2003 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - w. Akta Jual-Beli Nomor 767/2004 tanggal 18 Agustus 2004 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - x. Akta Jual-Beli Nomor 254/2005 tanggal 18 Maret 2005 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 800 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - y. Akta Jual-Beli Nomor 312/2005 tanggal 05 April 2005 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 850 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
  - z. Akta Jual-Beli Nomor 566/2005 tanggal 20 April 2005 antara H. MAIL selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli sebidang tanah seluas 800 m<sup>2</sup> Persil 30.S.II, Kohir/C.360, tidak memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah *a quo* (tanah objek sengketa), yang terletak di Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanah:  
Sebelah Utara : Saluran Air;  
Sebelah Barat : Saluran Air;  
Sebelah Selatan : tanah yang bersertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : tanah yang bersertifikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;

{eks tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994 yang pada tahun 2010 telah dipisahkan dan diterbitkan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur tanggal 4 Februari 2010 nomor 355/Larangan Utara/2010 seluas 12.367 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi)}, kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Membebani Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp966.000,- (sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan Nomor 60/Pdt/2012/PT.Btn. tanggal 19 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 7 Januari 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 263/Pdt.G/2011/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 28 Januari 2013;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 4 Februari 2013 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Februari 2013;

Hal. 26 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 formal dapat diterima;

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

Keberatan Pertama:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Banten dalam keputusannya pada alinea "Menimbang Kedua halaman 6" yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dengan seksama keseluruhan Memori Banding dan Kontra Memori Banding, Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru melainkan hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah dikemukakan di Persidangan Pengadilan Negeri dan kesemuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Pengadilan Negeri karena itu tidak Relevan untuk tidak dapat dipertimbangkan kembali di Tingkat Banding dan pada Alinea "Menimbang Kedua, Ketiga halaman 7" yang intinya menyatakan bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutuskan perkara ini dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Februari 2012 Nomor 263/PDT/2012/PN.TNG tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus di kuatkan;

Bahwa terlihat dengan nyata dan jelas Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* tidak cermat tidak teliti memeriksa seluruh berkas perkara yang didalamnya terdapat fakta hukum di persidangan dan bukti-bukti hukum yang menguatkan dalil-dalil Pihak Tergugat;

Bahwa seandainya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten cermat, teliti dalam memeriksa seluruh berkas perkara tersebut dan tidak hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang kemungkinan Putusan Akhir dalam perkara *a quo* akan lain;

Bahwa dalam pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Banten tersebut terlihat dan tersirat ke berpihakan Hakim kepada pihak Terbanding, meskipun pertimbangan Hukum tersebut merupakan wewenang dan Hak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk memberikan Keputusan;

Bahwa dengan pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Banten yang hanya mengambil alih pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut

Hal. 27 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas sangat merugikan pihak Pembanding/Pemohon Kasasi dan selama itu pula sulit untuk mendapatkan keadilan di Republik Indonesia ini.

Bahwa oleh karenanya dengan upaya Hukum di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung RI untuk dapat memeriksa seluruh berkas-berkas perkara yang dimohonkan kasasi dengan cermat, teliti sehingga dapat memberikan keputusan yang seadil-adilnya dan tidak terulang pada Pengadilan di Tingkat Banding;

Kebertan Kedua;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa permohonan kasasi tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada alinea menimbang halaman 62 dan 63 dalam putusannya yang diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tentang gugatan Penggugat kabur/*obscuure libel* yang menyatakan bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut harus disampingkan;

Bahwa keberatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa objek tersengketa adalah Persil 30.S.II eks Kohir/C.Nomor 1343 dan C Nomor 360 dari pemilik asal H.Salbini Bin Nilam dan Mawih Bin Sarim (sesuai pengakuan saksi penggugat dibawah sumpah yaitu Sdr. H. Mail Bin Mawih yang merupakan waris dan anak kandung dari alm.Mawih Bin Sarim);
- b. Bahwa objek tersengketa tersebut yang merupakan persil 30.S.II, Kohir/ C. Nomor 1343 dan C. Nomor 360 tersebut tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi Nomor 1664/1994 tanggal 2 April 1994 yang dijadikan alas hak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* (mohon periksa petunjuk pada SHGB Nomor I Larangan Utara yakni BUKTI P.2b);
- c. Bahwa oleh karenanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukur Nomor 355/Larangan Utara tanggal 4 Februari 2010 seluas 12.367 m<sup>2</sup> yang merupakan pemisahan dari SHGB Nomor 1 Larangan Utara G.S Nomor 1664/1994 tanggal 2 April 1994 yang di jadikan alas hak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah kontradiktif dengan objek tanah tersengketa;
- d. Bahwa ternyata pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dalam Pokok Perkara tidak terdapat di pertimbangan.

Hal. 28 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat adalah kabur/*obscuure libels* karena adanya ketidak sinkronan alas hak yang dipergunakan untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo* dengan asal-usul perolehan tanah oleh Penggugat sendiri.

2. Bahwa Pemohon Kasasi juga dengan tegas menolak pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada alinea “Menimbang Pertama halaman 63 “yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang Menyatakan bahwa objek gugatan Penggugat adalah *error in persil* sudah masuk materi pokok perkara akan dipertimbangkan dalam pokok perkara dan harus dikesampingkan;

Bahwa Keberatan Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- a. Objek tersengketa bidang tanah seluas 12.650 meter persegi yang di kuasai oleh Tergugat/Pembanding yang terletak di wilayah Kampung Asem RT.001/08, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan adalah benar Persil 30.S.II (mohon di periksa Bukti T-225, T-256 dan keterangan saksi-saksi Penggugat di bawah sumpah.

Sedangkan Persil 17.S.II dan Persil 20.S.II lokasinya bukanlah di Kampung Asem RT.001/08, Kelurahan Larangan Utara, melainkan di wilayah lain yakni di wilayah Kampung Larangan sekarang RW.04, RW.05 dahulu RW.01, RW.02 yang jaraknya cukup jauh dengan lokasi objek tersengketa (mohon periksa Bukti T-256, T-257, T-259 dan T-260).

- b. Ternyata dan terbukti pendapat *Judex Facti* tersebut dalam pokok perkara tidaklah terdapat dipertimbangkan:

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tentang Gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan *error persona* yang mengesampaikan dan menolak dalik eksepsi Tergugat/ Pembanding dan Turut Tergugat sebagaimana alinea menimbang pertama dan kedua halaman 64 dengan menyatakan:

- Bahwa Para Pihak dalam perkara ini telah cukup, dan
- Bahwa untuk siapa yang menjadi pihak dalam perkara gugatan adalah hak sepenuhnya pada Penggugat sendiri.
- Bahwa Surat Gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi dalam perkara ini sudah tepat;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut dengan alasan:

Hal. 29 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perkara *a quo* Lurah Kelurahan Larangan Utara adalah merupakan mata rantai hukum yang tidak dapat dipisahkan karena Lurah Larangan Utara dalam perkara *a quo* merupakan ujung tombak terjadinya transaksi jual-beli atas objek sengketa (mohon periksa Bukti-Bukti T-3 s/d T-252).

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat sudah jelas tertulis bahwa yang di gugat dalam perkara *a quo* disamping Tergugat adalah Pemerintah RI, Cq. Gubernur Provinsi Banten Cq. Walikota Tangerang Cq. Camat Kec. Larangan Sebagai "Turut Tergugat".

Bahwa dengan demikian jelas Gugatan Penggugat adalah *error persona*; Seharusnya Surat Gugatan ditujukan kepada Pemerintah RI, Cq. Gubernur Provinsi Banten Cq. Walikota Tangerang Cq. Camat Kec. Larangan selaku PPAT sebagai "Turut Tergugat".

Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak.

Dalam Pokok Perkara:

## 1. Tentang Asal Muasal Dan Letak/Persil Objek Tersengketa.

Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana pendapatnya dalam alinea Menimbang Pertama halaman 74 Menimbang Kedua halaman 74 dan halaman 75 yang berpendapat antara lain sebagai berikut:

- Bahwa tanah Obyek sengketa terletak di Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang Girik Nomor 1042 Persil 17/S/II, Girik Nomor 1376 Persil 20/S/II, Persil 20/S/II sudah ada dan tercatat pada tahun 1994 disebutkan dalam penunjuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Larangan Utara, Gambar Situasi tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994 atas nama Penggugat dan pada tahun 2010 telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1205/Larangan Utara, Surat Ukuran tanggal 4 Februari 2010 Nomor 335/Larangan Utara/2010, Kota Tangerang;
- Bahwa tanah objek tersebut berasal dari tanah yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat Konvensi dari tanah adat milik:
  - a. SAIDI BIN BULUS RIBIN, Girik Nomor 1042, Persil 17/S/II.
  - b. DJAMAN BIN H.DJAMI, GIRIK Nomor 929, Persil 17/S/II.
  - c. AMANAH BIN H.MANSUR, GIRIK Nomor 1376, Persil 20/S/II.
  - d. HASAN BIN H.GAIB, Girik Nomor 1376, Persil 20/S/II

Hal. 30 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



- 1.1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru didalam mengkonstantir (menyatakan) menyangkut tentang:  
Tentang asal muasal dan tata letak persil objek tersengketa tanpa mempertimbangkan pendapat para saksi H. Mail Bin Mawih dan Saksi Samarudin Bin H. Salbini selaku pemilik asal tanah objek tersengketa yang pada intinya menyatakan bahwa objek tersengketa dengan Persil 30.S.II Kohir/C Nomor 360 dan C Nomor 1343 adalah semula tanah hak milik orang tuanya demikian pula dengan Saksi Tergugat dibawah sumpah Saidi Bin Ribin yang menyatakan bahwa saksi tidak memiliki bidang tanah dengan Persil 17.S.II yang terletak di tanah objek sengketa (mohon periksa BAP saksi di persidangan dan bukti Tergugat bukti T-257). Bahwa demikian pula *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Saksi Tergugat dibawah Sumpah yaitu Saksi Mursin Bin H. Banon yang antara lain menerangkan bahwa Saksi mengetahui bahwa objek tersengketa adalah semula tanah hak milik H.Salbini Pesil 30.S.II dan H. Mail Bin Mawih Persil 30.S.II. Saksi tahu karena dulu Saksi mempunyai bidang tanah disebelah Selatannya (mohon periksa BAP Saksi di persidangan dan Bukti Tergugat Bukti T-225).
- 1.2. Bahwa *Judex Facti* kurang teliti, kurang jeli dan kurang cermat dalam mempelajari bukti-bukti Penggugat yakni bukti P-8.a.2 yang merupakan Surat Pernyataan untuk jual tanah milik tanggal 16 Juli 1973 atas Girik Nomor 1042, 17/S/II atas nama Bulus Bin Ribin;  
Bahwa jelas dan nyata dalam surat Pernyataan tersebut letak tanah Persil 17/S/II adalah di wilayah RW.01 Desa Larangan Utara (dahulu) bukan di wilayah Kampung Asem, Larangan Utara sedangkan bukti P-8.c.2 dan Bukti P-8.d.2 Persil 20/S/II tata letaknya di wilayah RW.02 (dahulu) bukan di wilayah Kampung Asem, Larangan Utara (Mohon Periksa bukti-bukti tersebut yaitu bukti P-8.c.2 serta P-8.d.2);
- 1.3. Bahwa *Judex Facti* juga mengabaikan bukti-bukti pihak Tergugat yang merupakan bukti Pembanding tentang tata letak Persil 17/S/II bukanlah di wilayah Kampung Asem, Larangan Utara, melainkan di wilayah lain yang jaraknya cukup jauh dari lokasi tanah objek tersengketa (mohon periksa bukti T-258, T-259 dan T-260);
- 1.4. Telah terjadi peristiwa kolusi antara Penggugat sebagai pengembang dengan pihak Kantor Pertahanan Kota Tangerang yakni berupa peristiwa penyelundupan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* seharusnya tidak mengabaikan keterangan saksi-saksi pihak Tergugat di bawah sumpah Saksi Ahmad Gedung dan Saksi Mursin B. H. Banon yang diantaranya menerangkan bahwa Penggugat (PT. Peta Goldland) pada tahun 1973/1974 membebaskan tanah dimana-mana yakni di Kampung Asem, Kampung Gaga, Larangan Selatan, Larangan Utara;

Bahwa bidang tanah di wilayah lain yang telah di bebaskan dengan surat pelepasan hak yang berasal dari pemilik asal:

- a. Saidi Bin Bulus , Persil 17/S/II (Bukti P-8.a.1).
- b. Djaman Bin H.Djami, Persil 17/S/II (Bukti P-8.b.1).
- c. Amanah BT H.Masur, Persil 20/S/II (Bukti P-8.c.1)
- d. Hasan Bin H. Gaib , Persil 20/S/II (Bukti P-8.d.1).

Pada saat Penggugat mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tahun 1994, SPH-SPH tersebut di atas yang tata letaknya cukup jauh dari objek tersengketa karena adanya kolusi antara Pemohon dengan pihak Penerbit SHGB data SPH-SPH tersebut dimasukkan kedalam permohonannya, sehingga SPH-SPH tersebut masuk ke dalam lingkup SHGB Nomor 1 Larangan Utara, GS tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994 (Bukti P-2.b), dilokasi objek tanah tersengketa;

Bahwa hal ini sesuai dengan keterangan saksi pihak Penggugat dibawah Sumpah yang antara lain menerangkan bahwa persil tidak bisa dipindahkan, sedangkan data bisa di pindahkan.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi tersebut diatas terbukti secara Hukum dan ternyata bahwa:

- a. Asal-Muasal Objek Tanah tersengketa adalah berasal dari Pemilik Asal :
  - ~ H.SALBINI; Persil 30/S/II, Kohir C.1343 seluas 6.600 meter persegi, terletak diwilayah Kampung Asem RT.001/08, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan.
  - ~ H. MAIL BIN MAWIH; Persil 30/S/II, Kohir/C 360 seluas 6.050 meter persegi, terletak diwilayah Kampung Asem RT.001/08, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, bukanlah berasal dari pemilik asal.
  - ~ SAIDI BIN BULUS RIBIN.
  - ~ DJAMAN BIN H. DJAMI.
  - ~ AMANAH BT. H. MANSUR.
  - ~ HASAN BIN H. GAIB.

Hal. 32 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



b. Tata letak bidang tanah (objek tersengketa) yang berasal dari H. SALBINI, Persil 30/S/II dan dari H. MAIL BIN MAWIH yang dikuasai oleh Pihak Tergugat adalah benar terletak diwilayah Kampung Asem RT.001/08, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan bukan diwilayah lain;

Sedangkan data-data berupa SPH-SPH Penggugat tersebut tata letaknya bukan diwilayah objek tersengketa, melainkan diwilayah Kampung Larangan yang tata letaknya jauh dari tanah objek tersengketa.

2. Tentang yang paling berhak terhadap tanah objek tersengketa:

Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan Hukum *Judex Facti* sebagaimana Alinea Menimbang Pertama halaman 78 yang berpendapat bahwa yang berhak atas tanah *a quo* adalah Penggugat atas dasar perolehan Hak Guna Bangunan yang diperoleh sejak tahun 1994.

Bahwa penolakan tersebut didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut :

2.1. Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* terlihat dengan jelas keberpihakannya dalam mengambil pertimbangan hukum dan Amar Putusannya, tidak didasarkan atas fakta hukum yang terjadi didalam persidangan tetapi semata-mata hanya didasarkan pada data Penggugat yang belum tentu kebenarannya dan dapat dijelaskan sbb:

a. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Saksi Tergugat dibawah Sumpah masing-masing :

~ SAIDI BIN BULUS, yang antara lain menerangkan bahwa Saksi tidak memiliki bidang tanah di objek tanah sengketa (Mohon periksa BAP Saksi tersebut dan Bukti Tergugat Bukti T-257).

~ MURSIN BIN H. BANON, yang antara lain menerangkan bahwa:

- ❖ Objek tanah tersengketa pemilik asalnya adalah H. SALBINI dan H. MAWIH yaitu Persil 30.S.II.
- ❖ Objek Tanah tersengketa tersebut pada tahun 1974 dijual kepada H. ADUNG.
- ❖ Saksi tahu karena saksi dahulu memiliki bidang tanah disebelah Selatannya objek tanah tersengketa yang Persilnya sama yaitu Persil 30.S.II dan pada Tahun 1974 telah Saksi Jual ke Puri Beta.

(Mohon periksa BAP Saksi tersebut, dan bukti Tergugat bukti T-255).



b. Bahwa *Judex Facti* terlihat dengan jelas mengesampingkan, menutup mata dan telinga atas →

Keterangan Saksi Penggugat dibawah sumpah masing-masing :

– SAMARUDIN BIN H. SALBINI yang merupakan Anak Kandung H. SALBINI dalam Kesaksiannya diantaranya menerangkan bahwa objek tanah tersengketa sebagian dahulu milik orang tuanya Alm. H. SALBINI.

Bahwa Tanah tersebut pada Tahun 1974 dijual kepada H. ADUNG dan Saksi yang menagih pembayarannya (Mohon periksa BAP Saksi tersebut).

– H. MAIL BIN MAWIH, anak MAWIH BIN SERIN (ahli waris) dalam Kesaksiannya diantaranya menerangkan bahwa :

❖ Objek Tanah tersengketa sebagian dahulu adalah milik orang tuanya.

❖ Tanah tersebut dijual orang tuanya (MAWIH) kepada CUNGKING melalui H. ADUNG;

(Mohon periksa BAP Saksi tersebut).

c. Bahwa Penggugat mengkalim bidang tanah pemilik asal H. SALBINI Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan pemilik Asal H.MAWIH B.SERIN Persil 30.S.II, Kohir/C.360 (tanah objek tersengketa) telah dibebaskan dan dibayar lunas, terbukti dan ternyata berdasarkan Fakta Hukum di persidangan tidak dapat membuktikannya.

d. Bahwa bidang tanah objek tersengketa Persil 30.S.II, Kohir/C.1343 dan C.360 seluas 12.650 m<sup>2</sup> yang dikuasai oleh Tergugat/ Pembanding sejak Tahun 2002 dengan Bukti Kepemilikan 26 Akta Jual-Beli berdasarkan Fakta Hukum tersebut di atas jelas tata letaknya diwilayah Kampung Asem RT.001/RW.008, Kel. Larangan Utara, Kec. Larangan, Kota Tangerang.

e. Bahwa sedangkan pendapat *Judex Facti* yang menyatakan Tanah objek tersengketa terletak di Girik Nomor 1042, Persil 17.S.II, Girik Nomor 929, Persil 17.S.II, Girik Nomor 1376, Persil 20.S.II, Girik Nomor 1376, Persil 20.S.II di Kel. Larangan Utara, Kec. Larangan, Kota Tangerang yang sudah ada dan tercatat sejak tahun 1994 disebutkan dalam SHGB Nomor 1/Larangan Utara, GS tanggal 02 April 1994 Nomor 1664/1994 dan pada tahun 2010 telah dipisahkan dan bersertifikat HGB Nomor 1205/Larangan Utara/2010 (Alinea Menimbang Pertama halaman 75) adalah secara jujur berdasarkan



Fakta Hukum dipersidangan adalah telah terjadi sebaliknya yaitu tidak benar atau pembohongan.

Bahwa sebagaimana dalil Pembanding dimuka bahwa pada Tahun 1994 karena adanya kolusi antara Penggugat selaku Pemohon dan Pihak Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Pihak Penerbit SHGB telah terjadi peristiwa Hukum berupa penyelundupan hukum yakni SPH-SPH dari Girik Nomor 1042, Persil 17.S.II, Girik Nomor 929, Persil 17.S.II dan Girik Nomor 1376, Persil 20.S.II, Girik Nomor 1376, Persil 20.S.II dimasukkan kedalam permohonan penerbitan SHGB Nomor 1/Larangan Utara, GS tanggal 2 April 1994 Nomor 1664/1994;

Bahwa senyatanya tidaklah masuk logika dalam suatu hamparan/bidang tanah objek tersengketa terdiri dari 2 (dua) Persil yakni Persil 17.S.II dan Persil 20.S.II.

Demikian pula senyatanya bahwa Persil 17.S.II dan Persil 20.S.II tata letaknya jauh dari objek tersengketa (mohon periksa bukti T-258, T-259 dan T-260 serta bukti T-256).

Bahwa meskipun Bukti-bukti SPH Penggugat sudah ada lebih dahulu ada dan tercatat pada tahun 1994, namun senyatanya data-data tersebut merupakan data-data penyelundupan hukum, sehingga SHGB Nomor 1 Larangan Utara/1994 tersebut adalah Cacat Hukum dan dalil yang menyatakan SHGB atas nama Penggugat adalah Bukti hak yang kuat harus dikesampingkan karena tidak sejalan dengan Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 November 1976 Nomor 327 K/Sip/1976 yang kaidah Hukumnya menyatakan bahwa ketentuan mengenai Sertifikat Tanah sebagai tanda/bukti hak milik, tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

- f. Bahwa senyatanya bidang Tanah dengan Persil 17/S/II dan Bidang Tanah Persil 20/S/II sebagaimana Bukti Penggugat yakni bukti P-8.a.2, P-8.b.2, P-8.c.2 dan bukti P-8.d.2, tata letaknya adalah jauh dari bidang tanah objek tersengketa.

Sebagai Pembanding mohon periksa Bukti Tergugat yakni Bukti T-258, T-259 dan T-260.

## 2.2. Tentang proses penerbitan Akte Jual-Beli Tanah:



Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan mohon mengesampingkan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada alinea Menimbang Ketiga halaman 77, halaman 78 dan 79 yang antara lain berpendapat bahwa:

- Akta Jual-Beli Tergugat Konvensi tidak dibuat oleh dan/tidak di hadapan Pejabat yang berwenang yakni Camat Kec. Larangan sebagai PPAT bertentangan dengan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Berdasarkan keterangan Saksi SOLEH YAHYA yang menerangkan bahwa SUHAEMI (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang menjabat tahun 2002 ada hubungan Keluarga sebagai Sdr. Kandung dengan Tergugat dan Bukti P-12 berupa Surat Keterangan Kel. Cipadu Jaya tanggal 10 November 2011 Nomor 06/Pem/CJ/11/2011 bahwa Tergugat dengan Camat SUHAEMI memiliki hubungan Keluarga;
- Bahwa tindakan tersebut melanggar Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Tanah *a quo* merupakan bagian dari Tanah Sertifikat HGB Nomor 1/Larangan Utara dan tanah *in casu* tetap milik Penggugat;
- Seluruh AJB Tergugat diperolehnya pada sekitar tahun 2002-2005, sedangkan bukti Penggugat jauh lebih lama ada yakni tahun 1994, sehingga ke 26 AJB dibuat terhadap tanah yang bukan haknya.
- Seluruh AJB Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap tanah *a quo*/tanah objek perkara.

Bahwa pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tersebut dapat Pemohon Kasasi berikan sanggahan antara lain sebagai berikut:

- a. Bahwa AJB sebanyak 26 AJB tersebut telah diproses penerbitannya sesuai dengan tata cara prosedur perundang-undangan yang berlaku serta kebiasaan masyarakat setempat yang melakukan transaksi jual-beli tanah;

Terbukti :

- Ke 26 AJB tersebut telah diterbitkan oleh Pihak Pejabat yang berwenang yakni Camat Kecamatan Larangan selaku PPAT (Bukan diterbitkan oleh Warung Tegal).
- Ke 26 AJB tersebut telah ditanda tangani oleh Pihak Penjual dan semua tanda tangannya diakui serta ditanda tangani oleh Pihak pembeli (Tergugat).



- Ke 26 AJB tersebut telah ditanda tangani oleh Camat Kecamatan Larangan selaku PPAT dan ditanda tangani oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Lurah dan Sekretaris Kelurahan Larangan Utara.
- Berkas-berkas keterangan atas tanah yang diperjual-belikan tersebut diterbitkan dan ditanda tangani oleh pemilik asal selaku Penjual, Kel. Larangan Utara dan Camat Kec. Larangan;

Bahwa berdasarkan Fakta Hukum tersebut, maka proses penerbitan ke-26 AJB Tergugat tersebut tidaklah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bahwa mengenai Keterangan Saksi SALEH YAHYA yaitu Saksi dari Pihak Penggugat hubungan Keluarga antara Tergugat dengan Camat SUHAEMI (Camat Kec. Larangan) selaku PPAT haruslah dikesampingkan karena saksi bukan merupakan keluarga dekat dari Penggugat maupun Camat SUHAEMI melainkan orang lain dan tempat tinggalnya pun cukup jauh serta Tergugat tidak kenal dengan saksi.

Bahwa mengenai bukti P-12, Lurah Cipadu Jaya bukanlah Pejabat yang berwenang untuk menerangkan perihal tersebut dan bukti P-12 tersebut oleh Lurah Cipadu Jaya telah dibatalkan dengan Surat Pernyataan tertanggal 20 Desember 2011 Nomor 145/Pem/2011 (Terlampir).

- c. Bahwa berdasarkan Fakta Hukum di persidangan objek tanah tersengketa Persil 30/S/II, Kohir/C.1343 dan C.360 adalah tidak termasuk dalam SHGB Nomor 1/Larangan Utara;

Bahwa data-data/bukti-bukti Penggugat P-8.a.1, 2, 3, dan Bukti P-8.C.1,2,3 (Persil 17/S/II dan Persil 20/S/II ex Kohir/C Nomor 1042, C.929, C.1376, C.1376, senyatanya adalah merupakan data Penyelundupan hukum yang terjadi pada Tahun 1994 karena adanya kolusi antara Pihak Penggugat selaku Pemohon dengan Pihak Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

- d. Bahwa meskipun seluruh AJB Tergugat diperolehnya pada sekitar tahun 2002-2005 berdasarkan Fakta Hukum dipersidangan adalah benar adanya, sedangkan bukti Penggugat P-8 tersebut meskipun diperolehnya lebih dahulu tahun 1994 adalah senyatanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Bukti Rekayasa (Penyelundupan Data Hukum) dan tidak benar adanya;

- e. Bahwa dengan demikian seluruh AJB (26 AJB) Tergugat tersebut adalah tetap mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat atas objek tanah sengketa.

Berdasarkan uraian dalil sanggahan Pembanding/Tergugat sebagaimana terurai di atas, maka jelas, nyata dan terbukti berdasarkan fakta hukum dipersidangan yang antara lain menyangkut mengenai asal muasal tanah objek sengketa, persil objek sengketa bukti dan Keterangan Saksi tiada alasan hukum bahwa yang berhak atas objek tanah sengketa adalah tetap Tergugat Konvensi/Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian tiada alasan dan tidak sepatutnya Tergugat Konvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi harus mengembalikan tanah *a quo*/tanah objek sengketa kepada Penggugat Konvensi dalam keadaan kosong;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana pada alinea Menimbang Ketiga halaman 80 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain adalah tidak benar, keliru dan menyesatkan;

### 3. Tentang Alas Hak Gugatan Penggugat :

Bahwa Tentang Alas Hak Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1205/Larangan Utara/2010, Surat Ukur Tanggal 04 Februari 2010 Nomor 355/Larangan Utara/ 2010 seluas 12.367 M2 (Obyek sengketa) yang didalilkan merupakan pemisahan dari SHGB Nomor 1/Larangan Utara, GS tanggal 2 April 1994 atas nama Pemegang Hak Termohon Kasasi/Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berdasarkan Putusan tanggal 20 April 2011 Reg. Nomor 80/G/2010/PT.UN – BDG jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 227 K / TUN / 2012;

Bahwa oleh karenanya Gugatan Penggugat Konvensi/Terbanding/ Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* cukup alasan untuk ditolak/ dibatalkan;

### DALAM REKONVENSIS:

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi tidak sependapat dan menolak pendapat *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana Alinea Menimbang Ketiga halaman 87 yang pada intinya adalah

Hal. 38 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi tidak berdasar Hukum, haruslah ditolak, kepada Penggugat Rekonvensi juga harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan sebagaimana terurai dalam dalil sanggahan Pembanding Pemohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam Konvensi, jelas, nyata dan terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi/Pembanding Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah berada pada pihak yang dirugikan oleh karena Gugatan Konvensi Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi;

Bahwa oleh karenanya wajar dan patut Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi dihukum untuk membayar kerugian-kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 25 Januari 2013 dan Kontra Memori tanggal 15 Februari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa Penggugat berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah *a quo* sudah ada dan tercatat sejak tahun 1994 sebagaimana tertera dalam SHGB Nomor 1/Larangan Utara Gambar Situasi Nomor 1664/1994 tertanggal 2 April 1994 atas nama Penggugat, sementara Tergugat terbukti menguasai objek sengketa tanpa didasarkan suatu hak, merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: H. KARNADI BIN KADIR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dan ditambah dengan

Hal. 39 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013

#### 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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. KARNADI BIN KADIR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 28 November 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,  
 ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.  
 ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,  
 ttd./  
 H. Djafni Djamal, S.H.,M.H.,

Biaya – biaya :  
 1. Meterai ..... Rp 6.000,00  
 2. Redaksi ..... Rp 5.000,00  
 3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,00  
 Jumlah .....Rp 500.000,00

Panitera-Pengganti,  
 ttd./  
 Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
 MAHKAMAH AGUNG R.I.  
 a.n. Panitera  
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.  
 Nip. 19610313 198803 1003

Hal. 40 dari 40 hal. Put. No.1236 K/Pdt/2013