



PUTUSAN
Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. Allen Fauzi**, bertempat tinggal di Jl.T.M.P Taruna No.12-80, Rt 004 Rw 001, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Armen Tadjung, SH., dkk, para advokat pada “YLBH KEADILAN JAYA”, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2019, tanggal 27 November 2019, tanggal 6 Desember 2019, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
- 2. Ny Minul Soetaryanti. P.**, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Bangka VII Bawah No. 9 Rt 009 Rw 011, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Perapatan, Jakarta Selatan, DKI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chandra Sinaga dkk., para advokat pada Kantor Hukum MERZAYADI, SH & REKAN” berkedudukan di Jl. Komplek Permata Japos Blok C.14, Kel.Peninggilan Kec. Ciledug Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2019, sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

Lawan:

- 1. Boby**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Taman Elang Blok F No.6 Rt 005 Rw 010, Kelurahan Priuk, Kecamatan Priuk, Kota Tangerang, Prov. Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alisati Siregar, SH., MH, advokat pada “LAW FIRM GRACIA & PARTNERS”, beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GG 1 No. 6 Kota Tangerang, email: graacialawfirm2018@gmail. com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juni 2019, sebagai Terbanding semula Penggugat;

Halaman 1 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Takir Bin Tunggu**, pekerjaan buruh, terakhir berdomisili hukum di Kampung Jurumudi, Desa Pajang, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang, sekarang tidak diketahui lagi, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. **Camat Kecamatan Kosambi**, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten bertempat tinggal di Jalan Raya Kosambi KM.42 Tangerang, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
4. **PT. Angkasa Pura II**, berkedudukan di Gedung 600 Kantor Cabang Utama Bandara Soekarno Hatta, Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erikson Simangunsong, SH., dkk, para advokat pada RUSTAM EFFENDY & ASSOCIATES, beralamat di Jl.Plumpang Semper No.7 Rawa Badak Selatan, Koja Jakarta Utara 14230, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2019, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 67/PDT/2021/PT. BTN tanggal 16 April 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 576/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 16 Maret 2020 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 1 Juli 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Juli 2019 dalam Register Nomor 576/Pdt.G/2019/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** mempunyai bidang Tanah saat dibeli seluas kurang lebih **4025.M3** terletak di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan alas hak sesuai Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007 yang dibeli dari **TERGUGAT I**, yang aktanya dibuat oleh **TURUT TERGUGAT II**, dengan batas-batas saat ini yaitu:

Halaman 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : berbatasan dengan bidang tanah Duan.
Sebelah Timur : berbatasan dengan bidang tanah Reun.
Sebelah Selatan : berbatasan dengan bidang tanah Enjun.
Sebelah Barat : berbatasan dengan bidang tanah Reman.

2. Bahwa tanah yang dibeli oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT I** berasal dari tanah milik adat **Turut TERGUGAT I** sesuai **AJB No.735.Kec.Tlg/1992** yang berasal dari **Buku Penetapan Huruf C No.1810, Persil 66 d seluas 4025 M2 atas nama Turut TERGUGAT I**. Dan setelah dibeli oleh **PENGGUGAT** objek tanah tersebut telah ada dalam penguasaannya dikelola/dimaanfaatkan oleh orang suruhannya atas seijin/sepengetahuannya **PENGGUGAT** dan telah membayar pajaknya sebagai pemilik yang baik hingga sampai gugatan ini diajukan.

Landasan Juridis Dan Theori Perbuatan Melawan Hukum Yang Di Dalilkan PENGGUGAT dalam gugatan ini dirumuskan sebagai berikut;

1. Bahwa Pasal 1365 K.U.H.Perdata tidaklah memberikan perumusan dari pada perbuatan melawan hukum, melainkan hanya mengatur bilakah seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian di pengadilan negeri...dst.
2. Bahwa menurut **Prof. J. Satrio**, ketentuan dalam Pasal 1365 mengenai **"Perbuatan Melawan Hukum"** dapat di kategorikan bila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut;
 - a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan itu melawan hukum, dapat berupa:
 - b.1. bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 - b.2. bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
 - b.3. bertentangan dengan kesusilaan;
 - b.4 bertentangan dengan kepentingan umum.
 - c. Ada kerugian;
 - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul;

Adapun alasan-alasan Perbuatan Melawan Hukum Yang Di Dalilkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut;

3. Bahwa dengan digulirkannya Program Pemerintah Pusat melalui PT. Angkasa Pura II Soekarno Hatta untuk Pembangunan Proyek Run Way 3

Halaman 3 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandara Udara Soekarno Hatta (oleh Turut TERGUGAT III), sehingga untuk pembangunan proyek tersebut dibutuhkanlah tanah yang sangat luas dan secara khusus sekitar 65, 86 Ha di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi untuk dibebaskan dengan cara memberikan ganti untung yang telah memenuhi prosedur yang layak sebagaimana menurut ketentuan hukum yang berlaku, yang mana bidang tanah hak milik PENGGUGAT yang disebutkan diatas menjadi bagian dari luasnya terkena proyek pembebasan tanah untuk pembangunan Run Way 3 bagi Turut TERGUGAT III . Namun setelah pelaksanaan program pengadaan tanah ini terlaksana, maka sekitar akhir tahun 2018 barulah ada klaim/keberatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mengakui seolah-olah bahwa tanah milik PENGGUGAT yang disebutkan diatas adalah milik/kepunyaan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, Sehingga keberatan tersebut menghambat pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT yang akhirnya uang ganti rugi atas tanah tersebut telah dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Tangerang.

4. Bahwa dalam Penetapan Bidang tanah tersebut diatas ditetapkanlah bahwa PENGGUGAT lah sebagai Pihak yang berhak untuk mendapatkan/menerima uang nilai ganti rugi sebagaimana tertera pada "Data Nilai Ganti Kerugian" untuk Pembangunan Run Way 3 Bandara Soekarno Hatta. Selanjutnya dengan adanya klaim/keberatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah ditetapkanlah dalam Penetapan Konsinyasi No. 252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng dengan menetapkan PENGGUGAT sebagai TERMOHON I, sedangkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai TERMOHON II dan III yang dilakukan sebagaimana proses hukum yang benar menurut ketentuan hukum yang berlaku dengan melakukan validasi legalitas/alas hak kepemilikan PENGGUGAT dan objek lokasi tanahnya (validasi juridis dan validasi factual).
5. Bahwa di dalam Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, ditetapkanlah bidang tanah milik PENGGUGAT sesuai Nomor Bidang 167 dengan hasil ukur terakhir seluas 3.592 M2, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah), dan hingga sampai gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT dimana pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menunjukkan niat baiknya untuk mencabut atau menarik klaim/keberatannya atas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana dalam penetapan konsinyasi aquo.

Halaman 4 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa adapun alasan dari PENGGUGAT yang mengatakan dan atau mendalilkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan suatu tindakan "Perbuatan Melawan Hukum" *adalah disebabkan oleh adanya perbuatan yang tanpa hak atau tanpa dasar hukum menyampaikan pengajuan keberatan/menyampaikan klaim di atas tanah hak milik PENGGUGAT sebagai Pemilik yang sah untuk mendapatkan uang ganti rugi (objek gugatan ini. Objek tanah gugatan aquo bukan miliknya TERGUGAT I atau TERGUGAT II melainkan sudah menjadi milik PENGGUGAT karena sudah dibeli oleh PENGGUGAT sesuai Akta Jual Beli No. 757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007, yang aktanya dibuat dihadapan Turut TERGUGAT I. Sehingga dengan demikian klaim/keberatan dari TERGUGAT I adalah suatu tindakan yang bertentangan dan atau berlawanan dengan hukum, demikian pula tindakan dari TERGUGAT II yang tanpa hak ikut serta menyampaikan klaim/keberatannya. Sehingga telah mendatangkan akibat kerugian materil dan immaterial yang nyata bagi PENGGUGAT yaitu tanah milik PENGGUGAT diatas dikategorikan menjadi sengketa sehingga tidak dapat dibayarkan uang ganti ruginya kepada PENGGUGAT, yang harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam gugatan perdata ini.*
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT pada gugatan diatas, dan oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dikemukakan diatas, telah memenuhi kualifikasi landasan teori dan landasan yuridis yang disetir oleh PENGGUGAT, maka selanjutnya beralasan dan berdasarlah menurut hukum jika PENGGUGAT meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga hak kepemilikan atas tanah dari PENGGUGAT sesuai sesuai Akta Jual Beli No. 757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007, tanah seluas 4025.M3 terletak di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
8. Bahwa selanjutnya dengan dinyatakannya PENGGUGAT sebagai Pemilik yang sah dan perbuatan klaim keberatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka beralasan menurut hukum agar Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan dan menetapkan bahwa PENGGUGAT lah sebagai *pihak satu-satunya* yang berhak untuk menerima/mendapatkan uang konsinyasi sesuai dalam Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, sesuai

Halaman 5 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Bidang 167 dengan hasil ukur terakhir seluas 3.592 M2, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah).

9. Bahwa dengan ditetapkannya PENGGUGAT sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti rugi sebagaimana diuraikan pada point ke-8 diatas, maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan dan menetapkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak yang tidak berhak dan tidak berdasar menurut hukum untuk melakukan klaim, dan atau keberatan terhadap tanah hak milik PENGGUGAT diatas, selanjutnya menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang di jadikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai dasar klaim/keberatan atas tanah milik PENGGUGAT menjadi tidak berlaku lagi menurut hukum.
10. Bahwa setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau adanya perdamaian (dading) nantinya, maka mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang dapat menetapkan/menyatakan bahwa pelaksanaan pencairan uang ganti rugi atas hak milik tanah PENGGUGAT segera dapat dilaksanakan sesuai dalam Penetapan No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, sesuai Nomor Bidang 167 seluas 3.592 M2, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah).
11. Bahwa PENGGUGAT juga meminta dengan diajukannya gugatan ini agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat mencabut/menarik klaimnya sebagai satu-satunya seolusi perdamaian dalam penyelesaian persoalan ini sebelum diputus oleh Pengadilan Negei Tangerang. Akan tetapi oleh karena perbuatan TERGUGAT yang telah menimbulkan kerugian materil lainnya sejak Penetapan Konsinyasi pada bulan Januari 2019 hingga perkara ini diputus sampai berkekuatan hukum tetap, maka berdasarlah menurut hukum agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama/tanggung renteng untuk di hukum setiap bulannya sesuai bunga bank untuk membayar kerugian immaterial lainnya sebesar 1% dari total uang konsinyasi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah) yaitu kurang lebih sebesar Rp. 82.000,000,(delapan puluh dua juta rupiah).

Halaman 6 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dengan dikabulkannya gugatan PENGGUGAT ini, maka berdasarkan menurut hukum agar selanjutnya Pengadilan Negeri Tangerang menetapkan dan menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007.
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PENGGUGAT lah sebagai Pemilik yang sah sesuai bukti hak Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007.
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PENGGUGAT lah sebagai pihak satu-satunya yang berhak untuk menerima/mendapatkan uang konsinyasi sesuai dalam Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN. Tng tanggal 23 Januari 2019, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,(delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah).
6. Memerintahkan Kepanitraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk melaksanakan Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,. (delapan miliar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah) untuk dibayarkan kepada PENGGUGAT setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atau perdamaian (dading).
7. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Pihak yang tidak berhak untuk mengajukan klaim/keberatan atas penetapan ganti rugi sesuai Penetapan diatas.
8. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II saat mengajukan klaim/keberatan tidak berlaku lagi menurut hukum sebagai dasar klaim/keberatan diatas tanah PENGGUGAT.
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama/

Halaman 7 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial setiap bulannya sebesar 1% dari total uang konsinyasi senilai Rp. 82.000.000.,(delapan puluh dua juta), sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

10. Menghukum *TERGUGAT I* dan *TERGUGAT II* secara bersama-sama untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau;

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*a quo et bono*).

Membaca surat jawaban Para Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI.

- Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara sah dan tidak merugikan kepentingan hukum dari Tergugati;
- Bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat I berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil dan Syarat Materiil suatu gugatan, sehingga berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - A. GUGATAN PENGGUGAT, KURANG PIHAK, KARENA DARI SEGI SUBYEK/PIHAK YAITU KURANG PIHAK (PRULLIUM LITIS CONSORTIUM)
Adalah bentuk eror in persona Gugatan Penggugat kurang pihak (Prullium litis Consortium) yaitu pihak yang bertindak sebagai Tergugat
 1. PARA AHLI PURNOMO SEHARUSNYA SEMUANYA DITARIK SEBAGAI PIHAK TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO.
 - Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, masih ada ahli waris yang lain yang harus ditarik sebagai pihak TERGUGAT, dimana Tergugat II, yang dalam perkara aquo yang mengklaim obyek sengketa sebagai istri dari almarhum Purnomo, yang secara hukum sah sebagai ahli waris untuk bidang tanah seluas 4025 berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI DAN KUASA NOMOR:275, tanggal 31 Agustus 1992.
 - Bahwa Tergugat I memiliki Obyek tanah tersebut sejak tahun 1992 berdasar kan AJB Nomor: 735 /Kec.Tlg/1992 yang dibeli dari Takir Bin Tunggu, dengan luas tanah 4025 m2, dan telah di alihkan atau diperjual belikan ke Purnomo,

Halaman 8 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pengikatan jual beli nomor: 275 pada hari senin tanggal 31 Agustus 1992, walaupun PENGIKATAN JUAL BELI jual beli tersebut masih dalam bentuk PPJB, karena Almarhum purnomo pada saat itu belum dapat melanasi nilai transaksi jual beli sehingga belum dapat ditingkatkan ke AKTA JUAL BELI, dan Akta JUAL BELI NOMOR: 735/Kec.Tlg/1992 dengan luas tanah 4025 masih dalam Penguasaan Tergugat I, karena Penyelesaian jual beli belum dapat diluansi oleh Almarhum Purnomo semasa hidupnya, dan sampai saat ini belum ada pembayaran lunas yang dilakukan oleh Para ahli waris Purnomo.

- Bahwa terhadap perikatan Jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat untuk obyek sengketa ini belum pernah dibatalkan, maka secara hukum Perikatan apapun yang timbul sebelum adanya Pembatalan Perikatan Jual Beli ke Tergugat secara tidak emilki kekuatan yang mengikat termasuk AKTA JUAL BELI NOMOR 757/Kosambi/2007, tanggal 27 Nopember 2007. Tidak sah dan baal secara hukum.
- Bahwa dengan adanya Perikatan Jual Beli Nomor 275 pada hari senin tanggal 31 Agustus 1992 yang masih dalam hukum jual beli masih mengikat antara kedua belah Pihak yaitu Tergugat II dan Purnomo I sehingga setelah meninggalnya Purnomo, para ahli waris Almarhum Purnomo yaitu anak-anak almarhum Purnomo seharusnya dijadikan pihak dalam perkara aquo.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas maka gugatan Penggugat disebut kurang pihak (prullium litis consortium, yang merupakan salah satu bentuk gugatan yang error in persona, karena masih ada orang lain selain Tergugat II (istri Almarhum Purnomo) yaitu anak-anak almarhum Purnomo sebagai ahli waris yang mestinya dijadikan sebagai Pihak Tergugat. Bahwa Para ahli waris Purnomo yang lainnya memiliki hak yang sama terhadap harta Peninggalan Purnomo. Bahwa sebagai Para ahli waris Purnomo yang sah yang memiliki hak atas Peninggalan harta warisan Purnomo yang saat ini menjadi Obyek sengketa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa jika Para ahli waris Purnomo yang lainnya tidak turut ditarik sebagai Para Tergugat, maka gugatan dapat dipastikan akan dinyatakan 'TIDAK DAPAT DITERIMA' karena "KURANG PIHAK", apabila Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan Penggugat dalam perkara aquo, maka Pengadilan telah melanggar asas paling mendasar dalam hukum acara Perdata perihal "audi alteram yang lainnya partem", bahwa pihak yang berkepentingan berhak untuk di dengar keterangannya guna mempertahankan haknya dan membela diri, hal ini sangat penting dalam hal proses eksekusi;

Halaman 9 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan Putusan MA-RI N0.2438.K/Sip/1980:

"Gugatan harus dinyatakan tidak diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai Pihak (Tergugat) dalam Perkara

2. PPAT KECAMATAN TELUK NAGA SEBAGAI PPAT YANG YANG MENERBITKAN AKTA JUAL BELI NOMOR 732/Kec.Tlg/1992 ATAS KEPEMILIKAN TERGUGAT I, DAN PPAT NOTARIS NY. HAMIDA ABDUL RACHMAN S.H YANG MENERBITKAN HAK KEPEMILIKAN ALMARHUM PURNOMO (SUAMI DARI TERGUGAT II), YANG SECARA HUKUM SEHARUSNYA DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO.

- Bahwa seorang Notaris/PPAT seharusnya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara aquo terhadap obyek sengketa yang telah ia buat akta peralihan hak atas suatu kepemilikan obyek yang disengketakan. Bahwa PPAT kecamatan Teluk Naga tidak memiliki kepentingan langsung terhadap perkara yang diajukan oleh Penggugat, hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja sebagai PPAT dalam Perkara aquo.
 - Bahwa PPAT dapat dijadikan pihak dalam perkara aquo agar gugatan Penggugat menjadi lengkap. Sehingga PPAT Kecamatan Teluk Naga dan NOTARIS NY. HAMIDA ABDURAHMAN, S.H. dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan. Maksimal Putusan Pengadilan menyatakan bahwa Akta yang dibuatnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
 - Bahwa pemberitahuan Putusan kepada Pihak PPAT Kecamatan Teluk Naga sebagai PPAT dan NOTARIS NY. HAMIDA ABDURAHMAN S.H. yang seharusnya dijadikan Pihak Turut Tergugat sebagai pihak PPAT ataukah PPAT KECAMATAN TELUK NAGA yang mengeluarkan AJB NOMOR 732/Kec.Tlg/1992. atas nama Alen Fauzi, PPJB yang dibuat milik Atas nama PURNOMO ataukan AJB Nomor 765/Kosambi/2007 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Kosambi, atas nama Penggugat yang tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
3. KANTOR DESA RAWA RENGAS
- Bahwa KANTOR DESA RAWA RENGAS seharusnya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara aquo yang membuat surat dan mengeluarkan surat keterangan dan dokumen-dokumen surat pengantar penyaksian jual beli, surat tidak sengketa serta dokumen-dokumen lainnya sebagai dokumen untuk penerbitan AJB Nomor : 757/Kosambi/2007 dimana

Halaman 10 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum nama Tergugat I sebagai Pihak Pembeli dan Penggugat sebagai Pihak Penjual, untuk memperjelas apakah proses pengalihan hak Tergugat I telah memenuhi Prosedur secara hukum, sesuai dengan Undang-Undang Penerbitan Hak suatu obyek, ataukah cacat Hukum secara Yuridis:

- Bahwa oleh karena Pengalihan hak berdasarkan AKTA JUAL BELI (AJB) Nomor : 757/Kosambi/2007, adalah Cacat Hukum secara Admistratif, yaitu data Yuridis yang dicantumkan dalam AKTA JUAL BELI NOMOR: 757/Kosambi/2007, adalah tidak benar yaitu Identitas Tegugat I, tidak sesuai dengan identitas yang sebenarnya, yaitu adanya Identitas palsu yaitu berupa KTP yang dicantumkan oleh Penggugat dalam AKTA jual beli tersebut, dimana TERGUGAT I tidak pernah memiliki KTP pada tahun 2007, dan tidak berdomisili serta bertempat tinggal dialamat yang dicantumkan dalam AKTA JUAL BELI NOMOR: 757/Kosambi/2007, memperjelas bahwa Penerbitan AKTA JUAL BEI NOMOR : 757/Kosambi/2007, adalah tidak benar, dan adanya keterlibatan Kepala Desa Rawa rengas/Kantor Desa Rawa Rengas adalah merupakan Pihak dalam Perkara Aquo seharusnya ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, agar memperjelas adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PENGGUGAT DAN PEJABAT DESA RAWA RENGAS yang merekayasa terbitnya AKTA JUAL BELI Nomor; 757/Kosambi/2007, sebagai dasar pengakuan Penggugat di obyek tanah milik TERGUGAT I yang tidak pernah dialihkan ataupun diperjual belikan kepada PENGGUGAT.
- Bahwa dengan demikian dengan tidak diadakannya Para ahli waris PURNOMO dan KANTOR DESA RAWA RENGAS, sebagai Pihak Tergugat dalam perkara aquo dan tidak ditariknya Pihak PPAT Kecamatan Teluk Naga serta NOTARIS NY. HAMIDA ABDURAHMAN, S.H. sebagai Pihak Turut Tergugat yang menerbitkan AJB: 735/Kec.Tlg/1992,dan PPJB atas Nama PURNOMO dengan luas tanah 4025 m2, dan Kantor Desa RAWA RENGAS yang membuat dokumen-dokumen Pengantar terbitnya AKTA JUAL BELI Nomor; 757/Kosambi/2007 dari Tergugat I ke Penggugat yang disengketakan dalam perkara aquo, Sehingga dengan demikian sangat jelas gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak (Prullium litis Consortium) sehingga secara tegas dapat dinyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil dan Syarat Materiil sesuatu gugatan, sehingga berdasar hukum dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 11 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan pada Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, sepanjang ada relevansinya dan tidak merugikan kepentingan Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah diakui secara sah dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I ;

MENGENAI OBYEK SENGKETA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA

3. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada poin angka 1 Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas 4025m³ yang terletak di Desa Rawa Rengas , Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang berdasarkan AJB Nomor: 757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007.dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan bidang tanah Duan;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan bidang tanah Reun;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan; bidang tanah Enjun;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan bidang tanah Reman;
- Bahwa pengakuan Penggugat memiliki AJB Nmor 757 /Kosambi /2007 pada tanggal 27 Nopember 2007 adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah menjual bidang tanahnya yang luasnya 4025 ke Penggugat,
- Bahwa Penggugat memiliki Obyek tanah tersebut sejak tahun 1992 berdasarkan AJB Nomor: 735 /Kec.Tlg/1992 yang dibeli dari Takir Bin Tunggu, dan hanya di alihkan atau diperjual belikan ke Purnomo, berdasarkan pengikatan jual beli nomor: 275 pada hari senin tanggal 31 Agustus 1992, walaupun Peralihan jual beli tersebut masih dalam bentuk PPJB, karena Almarhum purnomo pada saatn itu belum dapat meluanasi nilai transaksi jual beli yang sebenarnya, sehingga belum dapat alas hak kepemilikan Purnomo belum dapat ditingkatkan ke AKTA JUAL BELI, dan Akta JUAL BELI NOMOR: 735/Kec.Tlg/1992 dengan luas tanah 4025 masih dalam Penguasaan Tergugat I, karena Purnomo semasa hidupnya belum ada Penyelesaian jual beli atas obyek ssengketa milik Tergugat I, dan uga belum ada pemberesan dari Para ahli warisnya, dan kedua belah Pihak antara Tergugat I dan Para ahli waris Purnomo belum adanya pembataalan PPJB yang masih mengkita kedua belah pihak secara hukum. Sehingga perikatan apapun yang timbul sebelum adanya pembatalan PPJB tersebut haruslah dibatalkan.

Halaman 12 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENERBITAN AJB NOMOR: 757 / KOSAMBI / 2007 CACAT HUKUM ADMINISTRATIVE;

- Bahwa secara hukum Tergugat I tidak dapat melakukan Perikatan Jual beli ataupun pengalihan/pemindahtangana/jual beli obyek sengketa ke Pihak-pihak lain , karena Tergugat masih terikat dengan Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 275 pada tanggal 31 gustus 1992 antara Tergugat I dan Purnomo, dihadapan Notaris Ny. Hamida Abdul Rachman SH. ke untuk itu apapun dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa tidak memiliki alasan hukum dan dasar hukum untuk mengakui Obyek sengketa adalah hak miliknya, apalagi mengajukan gugatan untuk mengambil nilai Konsignasi yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Tangerang.
- Bahwa untuk itu Tergugat I tetap menanggapi dan menjelaskan Kronologis terbitnya AJB milik Penggugat yaitu AJB NOMOR:757/kosambi/2007 CACAT HUKUM ADMINISTRATIVE dan tidak memiliki alasan Hukum dan dasar hukum untuk diterbitkan karena Tergugat telah melakukan Perikatan jual beli kepada Purnomo sejak tahun 1992, jauh-hari, tanggal bulan dan tahun sebelum adanya pengakuan penggugat memiliki obyek sengketa berdasarkan AJB Nomor :757/kosambi/2007 yang diterbitkan oleh Penggugat. Bekerjasama dengan Pejabat desa setempat yang membuat dokumen-dokumen dan pengantar terbitnya AJB ke PPAT Kecamatan kosambi.
- Adapun Kronologis terbitnya AJB AJB NOMOR :757/kosambi/2007, yang seolah- olah Tegugat I melakukan Transaksi jual beli dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI secara tegas tergugat I menyatakan Penerbitan Akta Jual beli tersebut asadalah rekayasa Penggugat, Pejabat Desa yang menangani dan mengurus AJB- AJB milik Penggugat.
- Bahwa setelah mencermati proses penerbitan Akta jual beli milik Penggugat yang diakui dibeli dari Tergugat I, maka secara jelas Tergugat I menerangkan bahwa penerbitan AKTA JUAL BELI NOMOR: 757/KOSAMBI/2007 yang mengatas namakan Tergugat I sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli adalah cacat hukum Administrative juga telah diuraikan dalam Eksepsi:
- Bahwa KTP sebagai identitas Tergugat I (Alen Fauzi) sebagai Pihak Penjual di AJB Nomor: 757/Kosambi /2007 yang dibuat dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI Karena Tergugati (Alien Fauzi) sejak tanggal 20

Halaman 13 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1994 tidak berdomisili /bertempat tinggal di Jalan Taman Teratai III RT.002/019 Kelurahan Cibodas. Kecamatan Jatiuwung kotif Tangerang, dan telah pindah tempat tinggal/domisili ke Jalan TMP Taruna No. 12-80 RT.001 RW.004 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dan Tergugat I memiliki Identitas berupa KTP sesuai dengan Identitasnya yaitu berupa KTP yang berdomisili dan bertempat tinggal sesuai dengan alamat yang telah diuraikan diatas sejak tanggal 20 desember 1994, jauh-jauh hari, tanggal, bulan dan tahun sebelum terbitnya AKTA JUAL BELI Nomor: 757/kosambi/2007. Sehingga patut dipertanyakan identitas siapa yang dipakai oleh Penggugat untuk bertransaksi di AJB Nomor: 757/Kosambi / 2007 yang dibuat dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI pada tanggal 27 Nopember 2007.

- Bahwa identitas Tergugat I berupa KTP, menerangkan bahwa AJB yang dijadikan oleh Penggugat sebagai bukti hak kepemilikan menguasai tanah Tergugat I, adalah cacat hukum ADMINISTRATIVE, dengan adanya keterangan palsu dalam AKTA OETENTIK (AJB Nomor : 757/Kosambi / 2007 yang dibuat dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI) mengenai identitas PIHAK PENJUAL (Tergugat I).
- Bahwa hal ini dapat Tergugat I buktikan diagenda sidang pembuktian bahwa, bahwa jual beli berdasarkan AJB Nomor: 757/Kosambi/2007 yang dibuat dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI) adalah Fiktif dan direkayasa oleh Kepala Desa Rawa Rengas (sdr. Ingkil) dengan blangko kosong) sehingga antara Tergugat I sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli tidak pernah menanda tangani AJB Nomor: 757 /Kosambi /2007 yang dihadapan PPAT KE-CAMATAN KOSAMBI), atas sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Rawa Rengas Kecamatan Kosambi dahulu Kecamatan Teluk Naga yang luasnya 4025 m2, hal ini juga dapat terlihat dengan jelas jika AJB Nomor: 757/Kosambi/2007, ad-lah direkayasa penerbitannya, dimana baik Tergugat I maupun Penggugat tidak pernah Hadir menanda tangani AJB NOMOR Nomor: 757 /Kosambi /2007 yang dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI), hal ini secara tegas Tergugat I terangkan dan menjelaskan dalam Jawaban ini, bahwa baik Tergugat I maupun Penggugat baru berhadapan muka dan saling menatap muka ataupun berhadapan pada saat sidang mediasi bulan Agustus dihadapan Hakim Mediator di Ruang Mediasi Pengadilan Negeri Tangerang.

Halaman 14 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk itu dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin angka ini mengenai hak kepemilikan Penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI NOMOR: 757 /Kosambi /2007 yang dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI, adalah tidak benar dan cacat Hukum secara Administrative, oleh karena AJB tersebut tidak memiliki kekuatan Hukum maka Penggugat tidak memiliki legal Standing untuk menerima nilai ganti rugi tanah yang dikonsignasikan oleh PT. ANGKASA PURA II di Pengadilan Tangerang.
- Bahwa adapun Rekayasa Penerbitan AJB Nomor : 757/Pdt.G/2007 dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI, adalah rekayasa Pejabat Desa Rawa Rengas yaitu Sdr Ingkil dengan Pihak Penggugat, dapat Tergugat I terangkan Kronologis penerbitan AKTA JUAL BELI NOMOR : 757/PDT.G/2017 di PPAT KEACAMATN KOSAMBI:
- Bahwa pengakuan Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa milik Tergugat I atas dasar AJB Nmor 765 /Kosambi /2007 pada tanggal 29 Nopember 2007 adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah menjual bidang tanahnya yang luasnya 4025 ke Penggugat.
- Bahwa pada bulan Nopember tahun 2007 Kepala Desa Rawa Rengas yaitu saudara ingkil datang ke rumah H. Hilman, danTtergugat I dipanggil untuk menanda tangani beberapa AJB, yang setahu saya pada saat itu masih ada sebahagian berupa blanko kosong tidak ada bidang-bidang tanah baik mengenai luas maupun letaknya, dan saya disuruh menanda tangani blanko AJB yang masih Kosong hanya mencantumkan Nama Tergugat I sebagai Pihak Penjual dan Pihak pembeli masih kosong namanya tidak ada, dan saya menanyakan bahwa tujuan penanda tanganan balanko AJB ini, untuk apa menurut keterangan H. Hilman Ahli waris Usman Sagaf bahwa sebahagian tanah milik H. Usman Sagaf yang mengatasnakan Tergugat I akan dijual ke H. Ombi alias Supriyadi dimana semua surat suratnya diurus oleh Kepala Desa rawa rengas yaitu saudara Ingkil.
- Bahwa oleh karena adanya transaksi jual beli antara H. Hilman dengan Saudara Ombi alias Supriyadi yag memang diakui bahwa seluruh tanah H, Usman Sagaf di desa rawa rengas mengatasmamakan Tergugat I kecuali tiga bidang tanah milik Tergugat I yaitu AJB nomor : AJB Nomor 732 /Kec.Tlg/1992 dengan luas tanah 1195 dan AJB Nomor 735/Kec/tlg/1992 dengan luas tanah 4025 m2 dan salah satu AJB yang masih dikuasai oleh Sdr Ingkil yang luasnya kurang lebih 1000m2, adalah hak Milik Tergugat secara Pribadi.

Halaman 15 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penanda tangan Blangko kosong dirumah H. Hilman , kedua AJB yang saat ini disengketakan oleh Yudi dan Bobby hanya atas nama Pemilik yang sebenarnya adalah Ombi alias Supriyadi,dalam Penguasaan Tergugat I.
- Bahwa pembayaran Pajak mengenai obyek sengketa yang didalikan oleh Penggugat hak miliknya pun masih tetap dibayarkan oleh Tergugat I sampai saat ini,sehingga pada saat Tergugat I akan menjual bidang tanah tersebut yaitu obyek yang disengketakan oleh Penggugat, baru Tergugat mengetahui bahwa blangko kosong yang ditanda tangani oleh Tergugat I dirumah H. Hilman kemudian diisi dengan kedua Nomor AJB milik Tergugat I yaitu AJB Nomor : AJB Nomor 735/Kec/tlg/1992 dengan luas tanah 4025 m2, dan hal ini telah saya sampaikan ke H. Hlman sebagai ahli waris yang menjual sebahagian tanah mili H. Uman Sagaf ke H. Ombi, namun H. Hilman menegaskan bidang tanah milik Tergugat I tidak pernah diperjual belikan H. Himan ke H. Ombi alias Supriyadi yang menagtasnamakan Bobby.
- Bahwa pada saat penanda tangan Blangko AJB, sebahagian Blangko tersebut Blangko kosong, dan kemudian dengan bebas Kepala Desa rawa rengas mengisi nomor AJB milik Tergugat I, sehingga H. Himan sebagai ahli waris dari H, Usman Sagaf menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah hak milik orang tuanya yang diurus oleh Kepala Desa Rawa Rengas diluar dari milik Pribadi tergugat I termasuk obyek sengketa, karena H Hilman tidak pernah memiliki. Menyimpan AKTE Jual beli asli milik Tergugat I termasuk yang telah di PPJB kan Ke pihak-pihak lain, termasuk yaang menjadi, obyek sengketa dalam perkara aquo.
- Bahwa pembayaran Pajak mengenai obyek sengketa yang didalikan oleh Penggugat hak miliknya pun masih tetap dibayarkan oleh Tergugat I sampai saat ini,sehingga pada saat Tergugat I akan menjual bidang tanah tersebut yaitu obyek yang disengketakan oleh Penggugat, baru Tergugat mengetahui bahwa blangko kosong yang ditanda tangani oleh Tergugat I dirumah H. Hilman kemudian disi dengan kedua Nomor AJB milik Tergugat I yaitu AJB Nomor 735/Kec/tlg/1992 dengan luas tanah 4025 m2, untuk transaksi ke tasa nama Bobby, dan hal ini telah saya sampaikan ke H. Hlman sebagai ahli waris yang menjual sebahagian tanah milik H. Uman Sagaf ke Supriyadi alias ombi mengatas namakan Bobby, namun H. Hilman menegaskan bidang tanah milik tidak pernah diperjual belikan ke H. Ombi alias Supriyadi yang menagtasnamakan Bobby.

Halaman 16 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan uraian diatas terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada poin angka 2 bahwa telah membayar Pajak atas bidang obyek sengketa sebagai yang baik adalah tidak benar. I, sehingga dalil gugatan Penggugat pada poin angka 2 adalah tidak benar, karena PBB tanah tersebut tetap dibayar oleh Tergugat I sebagai pemilik sah atas bidang tanah tersebut.

BAHWA TERKAIT DALIL GUGATAN PENGGUGAT YANG MENGHUBUNGAN DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I AKAN DITANGGAPI PARA PENGGUGAT SEBAGAI BERIKUT;

- Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada poin angka 3 s/d 12 adalah tidak benar jika Penggugat adalah pemilik obyek sengketa karena Penggugat menerbitkan AJB nomor : AJB nomor: 75/Kosambi/2007 atas dasar rekayasa dengan mengakali Tergugat I untuk menanda tangani Blangko Kosong AJB yang disodorkan oleh kepala desa Rawa Rengas, yaitu sdr ingkil yang saat ini diakui dijual ke Bobby (Penggugat) dimana Tergugat I tidak pernah mengenal Bobby dan tidak pernah Pula menanda tangani obyek sengketa dihadapan PPAT KECAMATAN TELUK NAGA pada tanggal 27 Nopember 2007, hal ini dapat dbuktikan atas bukti -bukti bidang-bidang tanah yang dijual oleh H. Hilman mengatas namakan Tergugat I ke H. Ombi/Supriyadi yang diarsif dalam file H. Hilman sagaf pada saat transaksi jual beli yang dilakukan oleh Sdr ingkil Kepala Desa rawa Rengas, sehingga dalil gugatan Para penggugat yang mengakui obyek sengketa adalah hak miliknya dan berhak memeproleh bayaran atas nilai Konsignasi tanah milik Tergugat I senilai Rp. 8.213.415.883,- (delapan milyar rupiah dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah) adalah tidak beralasan secara hukum dan dan tidak memiliki dasar hukum , kaena Perikatan apapun yang timbul sebelum adanya pembatan Perikatan Jual beli antara tergugat I dan Purnomo (suami Tergugat) melanggar azas-azas hukum jual beli, dan terhadap AJB nomor AJB nomor: 75/Kosambi/2007 haruslah dinyatakan batal secara hukum.
- Sehingga Perbuatan Melawan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada Poin angka 3 s/d 12 yang dilakukan oleh Tergugat I, adalah tidak benar justru malah sebaliknya justru Penggugatlah yang telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membeli bidang tanah yang tidak pernah diperjual belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang hanya memanfaatkan AJB balngko Kosong yang di lakukan oleh kepala Desa Ingkil dengan mengsi nomor AJB milik Tergugat I yaitu AJB Nomor : 735/Kec. Tlg/1992 dengan luas tanah 4025, yang dijadikan dasar untuk

Halaman 17 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengklaim dan mengambil nilai bidang tanah milik tergugat I yang dikonsignasikan di Pengadilan Negeri Tangerang.

- Bahwa oleh karena itu Tergugat meng-isoomir Penggugat untuk membuktikan alas dasar asal usul terbitnya AJB nomor 75/Kosambi /2007 cacat secara hukum
 - Bahwa oleh karena Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan adanya Penerbitan AJB-AJB Fiktif atas dasar tanda tangan Blangko kosong yang direkayasa oleh Kepala Desa Ingkil pada saat itu. sehingga dalil Gugatan penggugat Pada poin 3 sampai angka 12 secara hukum haruslah dikesampingkan/ditolak karena dalil gugatan PMH yang didalilkan Oleh Penggugat tidak akan pernah dapat dibuktikan, karena Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Melakukan Pembelian bidang- bidang tanah termasuk dibidang tanah milik Tergugat I, atas dasar rekayasa dimana baik Pihak Tergugat I maupun Pihak Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa sesuai dengan bukti AJB yang direkayasa oleh kepala Desa Ingkil dihadapan PPAT KECAMATAN KOSAMBI dengan Nomor AJB Nomor 757/Kosambi/2007, baik Tergugat I maupun Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli di PPAT KECAMATAN KOSAMBI untuk obyek sengketa tanah seluas 4025 milik Tergugat I.
5. Bahwa oleh karena Para Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengakui dan membuat surat AJB yang dirrekayasa penerbitannya seolah -olah Tergugat I menjual obyek sengketa ke Penggugat, bekerjasama dengan Para Pejabat-Pejabat Desa, terutama kepala Desa yang jelas mengurus seluruh AJB-AJB fiktif obyek tanah milik Tergugat I. untuk membuat AJB yang penerbitan dan Proses Pengalihan/jual beli melalui dokumen-dokumen Pengantar Pengalihan hak dari Pemilik asal sampai kepada Penggugat yang cacat secara hukum, dengan melanggar Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan tidak sesuai aturan berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 tentang terbitnya SHM ke Penggugat maka berdasar secara Hukum Penggugat tidaklah memiliki kekuatan secara hukum untuk menerima nilai Pembayaran tanah yang telah dikonsignasikan di pengadilan Negeri Tangerang seduai dengan dalil gugatannya pada poin angka 3 s/d poin angka 12.
6. Bahwa oleh karena Penerbitan AJB d yang dimiliki oleh Penggugat sesuai uraian asal usul Perolehan tanahnya pada Poin angka 1 dan poin angka 2 maka Tergugat I memohon kepada Ketua Majelis yang memeriksa dan

Halaman 18 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili Perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan seluruh surat bukti secara tertulis yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat di atas obyek sengketa milik Tergugat I .

7. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum yang di telah diuraikan oleh Tergugat I , disertai dengan bukti-bukti yang ootentik yang tidak dapat dibantah dan disangkal kebenarannya oleh Penggugat, jika asal usul terbitnya AJB Nomor 757/Kosambi/2007 di atas bidang tanah milik Tergugat I yang diajukan dalam perkara aquo adalah tidak benar maka Tergugat I tidak perlu menanggapi Poin- poin gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat dilakukan oleh Tergugat I , dan untuk segala nilai kerugiannya yang diuraikan secara sistimatis seolah-olah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, adalah tidak benar, karena sebaliknya justru Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang akan Para Tergugat uraikan dalam Gugatan Rekonpensi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I Kompensi dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan sela dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima / ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak dan;
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Dan apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Jawaban Tergugat II.

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat poin 1 dan poin 2 halaman 2 dan 3 yang Menyatakan Tanah Milik Penggugat berasal dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Tanah tersebut merupakan Tanah Milik Adat

Halaman 19 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan dengan Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor: 757/Kosambi/2007, Tertanggal, 27 November 2007, adalah BATAL DEMI HUKUM. Karena, sebidang Tanah yang merupakan Tanah Milik Adat Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 (Empat Ribu dupuluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Desa Rawa Rengas , Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang YANG SEBELUMNYA TELAH BERALIH HAK KEPADA TUAN PURNOMO (SUAMI TERGUGAT II) PADA TAHUN 1992 berdasarkan Jual-Beli antara Alm.Purnomo (Suami Tergugat II) dengan Allen Fauzi(Tergugat I) sesuai dengan salinan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992. Oleh Sebab Itu, Tergugat I Tidak Memiliki Hak untuk menjual, mengalihkan atau dan sebagainya terhadap Tanah tersebut sejak di ditandatanganinya Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992 Sehingga sangat jelas dan beralasan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan Batal Demi Hukum;

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Poin 3, 4,5 dan Poin 6 yang menyatakan Klaim Tergugat II tidak beralasan hukum dan melakukan Perbuatan melawan hukum adalah Keliru, karena sangatlah jelas landasan/dasar hukum Tergugat II mengajukan Klaim atas tanah Milik Tergugat II sesuai dengan salinan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992 yang terkena Pembangunan RUN WAY 3 Bandar Udara Internasional Soekarno hatta;
4. Bahwa dalil gugatan penggugat Poin 7 mengenai Permohonan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Majelis hakim yang Memeriksa perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga kepemilikan atas tanah dari Penggugat sesuai alas hak dalam Akta Jual Beli No.765/Kosambi/2007 tanggal 29 Desember 2007 adalah Keliru dan bertentangan dengan Hukum karena Jual Beli Yang Dilakukan Tergugat I kepada Penggugat mengadung Cacat Hukum yang Mana Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat terjadi Pada tahun 2007 setelah Terjadinya Pengikatan Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992. Oleh sebab itu, Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 29 Desember 2007 antara Tergugat I dengan Penggugat Batal Demi Hukum;
5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Poin 8,9 dan poin 10 yang menyatakan seolah olah Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan berhak menerima

Halaman 20 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian atas tanah tersebut yang telah dikonsinasi dipengadilan Negeri Tangerang dengan Penetapan No.239/Pdt.P.Cons/2018/PN Tng adalah Keliru dan tidak beralasan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam dalil jawaban Poin 2,3 & Poin 4;

6. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan penggugat mengandung cacat hukum dan batal demi hukum maka sangat tidak wajar apabila Penggugat meminta ganti Kerugian Immateril sebesar 1% dari Total uang Konsinasi sebesar Rp.8.213.415.883,- yang secara jelas merupakan Hak Tergugat II
7. Bahwa oleh karena Tergugat II secara jelas tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga sangat wajar apabila Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar menghukum Penggugat untuk membayar biaya biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat II dalam hal ini memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, atas sebidang Tanah yang merupakan Tanah Milik Adat berdasarkan dengan Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 (Empat Ribu dupuluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Desa Rawa Rengas , Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, sebagaimana Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 29 Desember 2007 adalah BATAL DEMI HUKUM.
4. Menyatakan Tergugat II sebagai pemilik yang Sah atas sebidang Tanah yang Terletak di Desa Rawa Rengas , Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang yang merupakan Tanah Milik Adat Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 (Empat Ribu dupuluh Lima Meter Persegi)sesuai dengan salinan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992;
5. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Jawaban Turut Tergugat III.

DALAM EKSEPSI

- A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONCORDIUM) KARENA TIDAK MENARIK KEPALA KANTOR

Halaman 21 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG SELAKU KETUA PELAKSANA
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUNWAY 3 BANDARA
INTERNASIONAL SOEKARNO-HATTA SEBAGAI PIHAK DALAM
PERKARA INI;

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT dengan menarik TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara ini menjadi Gugatan yang kurang lengkap/kurang pihak, dengan alasan sebagai berikut:

Alasan Pertama:

2. Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT III dalam Obyek Pengadaan Tanah perkara ini hanya selaku Instansi yang memerlukan tanah sedangkan yang menyerahkan Obyek Tanah kepada TURUT TERGUGAT III adalah Lembaga Pertanahan in casu Pelaksana Pengadaan Tanah yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta;

Sehingga, untuk lebih lengkapnya perkara ini dan yang mengetahui dengan jelas Bidang Tanah yang dipermasalahkan antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT adalah Kepala Kantor Kabupaten Pertanahan Tangerang;

Alasan Kedua:

3. Bahwa yang melakukan Inventarisasi dan Verifikasi Data terhadap Bidang Nomor 167 (Obyek Tanah Perkara a quo) yang menjadi Obyek Pengadaan Tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta, sehingga yang mengetahui peta dan letak bidang tanah Nomor 167 (Obyek Tanah Perkara ini) yang menjadi Obyek Pengadaan Tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sedangkan TURUT TERGUGAT III hanya selaku Instansi yang memerlukan tanah. Maka untuk lengkap dan terangnya perkara ini, PENGGUGAT seharusnya menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta sebagai Pihak dalam perkara ini;

Alasan Ketiga:

4. Bahwa yang mengeluarkan Surat Rekomendasi untuk pembayaran Ganti Kerugian kepada Pihak Yang Berhak atas Bidang Tanah Nomor 167 (Obyek Tanah Perkara a quo) yang menjadi Obyek Pengadaan Tanah adalah

Halaman 22 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta. Sehingga kedudukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sangat penting, untuk lebih lengkapnya perkara ini;

5. Bahwa alasan-alasan tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“UU/2/2012”) di bawah ini:

Pasal 1 angka 1 (UU/2/2012), menyatakan:

“Instansi adalah lembaga negara, Kementerian dan Lembaga Pemerintah non Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang penugasan khusus Pemerintah ”

Pasal 1 angka 14 (UU/2/2012K menyatakan:

“Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Lembaga Pemerintah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang pertanahan.”

Pasal 27 ayat (U dan ayat (2), menyebutkan:

Ayat (1): “Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk

Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah Kepada Lembaga Pertanahan.”

Ayat (2): “Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian;
- e. Pelepasan tanah instansi.”

6. Bahwa sesuai dengan alasan maupun dasar hukum sebagaimana disebut di atas, maka terbukti dengan jelas bahwa kedudukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta dalam perkara ini sangat penting untuk ditarik sebagai pihak untuk lengkap dan terangnya perkara ini, karena yang melaksanakan

Halaman 23 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah bukan TURUT TERGUGAT III melainkan Kepala Kantor Kabupaten Tangerang;

Mahkamah Agung RI, melalui berbagai Yurisprudensi tetapnya juga telah berulang kali menegaskan kaidah hukum bahwa apabila dalam suatu perkara ada pihak lain yang terkait dengan obyek sengketa namun tidak dilibatkan oleh PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun Yurisprudensi dimaksud antara lain adalah:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 yang pada pokoknya menyatakan:
"Judex Facti salah menerapkan tata tertib beracara karena semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan Hak Tergugat I harus digugat sebagai Tergugat ;
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang pada pokoknya menyatakan:
"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan, dan oleh karena hal tersebut tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consortium), dan gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 860 K/Pdt/2010 tanggal 6 Desember 2010 yang pada pokoknya menyatakan:
"Oleh karena pihak lain yang terkait tidak ikut digugat oleh Para Penggugat, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium (gugatan kurang pihak/';
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum di atas, maka TURUT TERGUGAT IH memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini di dalam amar putusannya berkenan untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau tidak dapat diterima karena Gugatan a quo tidak mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta yang seharusnya juga ikut ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini,

Halaman 24 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian cukup beralasan dan berdasar Eksepsi TURUT TERGUGAT III pada Huruf B di bawah ini dikabulkan dengan fakta dan alasan sebagaimana diuraikan berikut ini:

- B. GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL KARENA PENGGUGAT SALAH MENARIK TURUT TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI (ERROR IN PERSONA):
8. Bahwa Gugatan PENGGUGAT salah menarik TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara ini (Error in persona) dengan dasar dan alasan sebagaimana diuraikan dibawah ini;
 9. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah hanya sebagai pihak yang memerlukan tanah dan bahkan TURUT TERGUGAT III sangat bersedia untuk melaksanakan kewajiban hukumnya dengan membayar Ganti Kerugian atas Obyek Perkara ini. Namun sesuai dengan Pemberitahuan Kepala Kantor Pertanahan Tangerang selaku Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandara Internasional Soekamo-Hatta yang menyerahkan Bidang Tanah Nomor Bidang 167, yang menerangkan bahwa Bidang Tanah 167 status masih ada sengketa (terbukti sebagaimana perkara ini), sehingga tidak dimungkinkan dilakukan Pembayaran Ganti Kerugian terhadap Bidang Tanah tersebut kepada siapapun tanpa menunggu Sengketa telah selesai menurut hukum;
 10. Bahwa oleh karena Bidang Nomor 167 (Obyek Tanah A quo) status masih ada sengketa hak kepemilikan yaitu antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, maka sesuai ketentuan hukum, TURUT TERGUGAT III dapat menjalankan kewajiban hukumnya dengan cara melakukan upaya menitipkan/mengkonsignasikan Nilai Ganti Kerugian atas Bidang Tanah Nomor 167 (Obyek Perkara ini) melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Dan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah membuat Penetapan Konsinyasi Nomor 252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, sehingga TURUT TERGUGAT III terhadap obyek perkara a quo telah melaksanakan kewajiban hukumnya untuk Pembayaran Ganti Kerugian tanpa merugikan kepentingan hukum Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Kerugian atas Bidang Tanah No. 167; Oleh sebab itu, TURUT TERGUGAT III tidak perlu lagi ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini.
 11. Bahwa selain hal tersebut di atas, Gugatan PENGGUGAT adalah Perihal Perbuatan Melawan Hukum. Namun di dalam Gugatannya PENGGUGAT tidak menerangkan dengan jelas dan rinci Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 25 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III atau setidaknya PENGGUGAT di dalam Gugatan harus menguraikan dengan jelas dan rinci apakah kepentingannya sehingga TURUT TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Faktanya,

di dalam dalil-dalil Gugatan, PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan rinci perbuatan hukum apakah yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III sehingga ditarik dalam perkara ini. Bahkan di dalam Permohonan/Petitum Gugatan, PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan rinci Perbuatan apa yang harus dilaksanakan TURUT TERGUGAT III, apakah petitumnya berbentuk/sifat suatu putusan: apakah Condemnatoir, Deklarator, dan/atau Constitutief;

12. Bahwa selanjutnya, mengenai arti maupun makna Turut Tergugat sebagaimana kita ketahui keperluannya ditarik dalam suatu perkara adalah "hani/a sekedar tunduk dan patuh terhadap isi putusan".

Namun keperluan TURUT TERGUGAT III di dalam Permohonan/Petitum Gugatan a quo PENGGUGAT tidak memohonkan kepada Majelis Hakim agar TURUT TERGUGAT III dinyatakan tunduk dan patuh terhadap isi putusan, sehingga semakin membuktikan PENGGUGAT salah menarik TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara ini.

Artinya,

Gugatan PENGGUGAT membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT III tidak ada kepentingannya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT di dalam dalil-dalil maupun Permohonan/Petitum Gugatannya tidak menguraikan dengan jelas dan rinci kepentingan hukum apakah yang ingin dilakukan/dilaksanakan TURUT TERGUGAT III sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang cacat formil karena PENGGUGAT salah menarik pihak dalam perkara ini (error in persona);

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta disebut di atas, Gugatan PENGGUGAT salah menarik pihak TURUT TERGUGAT IB dalam perkara ini, maka Gugatan PENGGUGAT mohon untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) SERTA TIDAK DAPAT DIPAHAMI KARENA KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM

Halaman 26 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada poin 3 (tiga), halaman 3 (tiga) sampai dengan halaman 4 (empat), PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan:

"...dengan digulirkannya Program Pemerintah Pusat melalui PT. Angkasa Pura II Soekarno Hatta untuk Pembangunan Proyek Run Way 3 Bandara Udara Soekarno Hatta (oleh Turut TERGUGAT III) sehingga untuk pembangunan proyek tersebut dibutuhkanlah tanah yang sangat luas dan secara khusus sekitar 65,86 Ha di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi untuk dibebaskan dengan cara memberikan ganti untung yang telah memenuhi prosedur yang layak sebagaimana menurut ketentuan hukum yang berlaku, yang mana bidang tanah hak milik PENGGUGAT yang disebutkan di atas menjadi bagian dari luasnya terkena proyek pembebasan tanah untuk pembangunan Runway 3 bagi Turut TERGUGAT IH ... dan seterusnya"]

Namun, di dalam Permohonan/Petitum Gugatan PENGGUGAT sebagaimana pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 10 (sepuluh), halaman 7 (tujuh) dan 8 (delapan), PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan rinci perbuatan hukum apakah yang dimohonkan PENGGUGAT kepada Majelis Hakim a quo untuk dilaksanakan TURUT TERGUGAT III;

16. Bahwa dari uraian tersebut di atas, membuktikan bahwa antara Posita dengan Petitum Gugatan PENGGUGAT saling bertolak belakang (kontradiksi);

17. Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum disebut di atas, Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT yang saling bertolak belakang (kontradiksi) culalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libeli), maka mohon Gugatan PENGGUGAT yang demikian untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima-

DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Dalam Eksepsi sebagaimana diuraikan di atas mohon pula untuk dinyatakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan pada bagian Dalam Pokok perkara sebagaimana akan diuraikan di bawah ini, untuk menghindari pengulangan yang berulang-ulang;

TURUT TERGUGAT III TIDAK BERDASAR DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI DENGAN ALASAN-ALASAN, SEBAGAI BERIKUT:

Halaman 27 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. HAK-HAK DARI PIHAK YANG BERHAK MENERIMA GANTI KERUGIAN ATAS OBYEK PERKARA A QUO TELAH DIKONSINYASIKAN OLEH TURUT TERGUGAT III MELALUI PENGADILAN NEGERI TANGERANG;

19. Bahwa sesuai dengan dalil PENGGUGAT pada poin 5 (lima) halaman 4(empat), menyatakan:

“Bahwa di dalam Penetapan Konsinyasi No. 252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, ditetapkanlah bidang tanah milik PENGGUGAT sesuai Nomor Bidang 167 dengan hasil ukur terakhir seluas 3.592 m2 dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,-(delapan milyar dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah), dan hingga sampai gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT dimana pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menunjukkan niat baiknya untuk mencabut atau menarik klaim/keberatan nya atas tanah milik Penggugat sebagaimana dalam penetapan konsinyasi a quo”;

20. Bahwa dalil PENGGUGAT di atas membuktikan bahwa terhadap bidang 167 (Obyek Perkara A quo), TURUT TERGUGAT III di dalam mengajukan Permohonan Konsinyasi telah sesuai dengan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa dari uraian tersebut di atas membuktikan telah ada Penetapan Konsinyasi dari Pengadilan Negeri Tangerang atas obyek perkara a quo;

21. Bahwa dengan adanya Penetapan Konsinyasi terhadap Obyek Perkara a quo sebagaimana disebut di atas, maka dengan sendirinya hak-hak dari Pihak Yang Berhak menerima Ganti Kerugian atas obyek perkara a quo tidak lagi berada dalam kewenangan TURUT TERGUGAT III, melainkan sudah berada di Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karena itu, TURUT TERGUGAT III tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas Gugatan PENGGUGAT yang terdapat kekeliruan di dalam menarik TURUT TERGUGAT m dalam perkara ini, maka Gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 28 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



E. TURUT TERGUGAT III SAMA SEKALI TIDAK TERKAIT DAN TIDAK ADA HUBUNGANNYA DENGAN MATERI POKOK PERKARA YANG DIAJUKAN PENGGUGAT:

23. Bahwa dari seluruh uraian Gugatan PENGGUGAT tidak ada satupun dalil yang menguraikan dan menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III;

24. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam Gugatan justru PENGGUGAT menjelaskan bahwa TURUT TERGUGAT III telah menjalankan kewajiban hukumnya selaku Pihak/Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana diuraikan oleh PENGGUGAT dalam dalil Gugatan poin 3 (tiga), halaman 3 (tiga) dan halaman 4 (empat) Gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan:

“...dengan digulirkannya Program Pemerintah Pusat melalui PT. Angkasa Pura II Soekarno Hatta untuk Pembangunan Proyek Run Way 3 Bandara Udara Soekarno Hatta (oleh Turut TERGUGAT III) sehingga untuk pembangunan proyek tersebut dibutuhkanlah tanah yang sangat luas dan secara khusus sekitar 65,86 Ha di Desa Rawarengas, Kecamatan Kosambi untuk dibebaskan dengan cara memberikan ganti untung yang telah memenuhi prosedur yang layak sebagaimana menurut ketentuan hukum yang berlaku, yang mana bidang tanah hak milik PENGGUGAT yang disebutkan di atas menjadi bagian dari luasnya terkena proyek pembebasan tanah untuk pembangunan Runway 3 bagi Turut TERGUGAT m ... dan seterusnya”;

25. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun TURUT TERGUGAT III telah menjalankan kewajiban hukumnya dan tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku;

26. Bahwa lebih lanjut lagi, PENGGUGAT di dalam PERMOHONAN/PETITUM Gugatannya pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 10 (sepuluh), halaman 7 (tujuh) dan 8 (delapan) Gugatan, juga telah membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan rinci perbuatan hukum apa yang dikenakan untuk dilaksanakan TURUT TERGUGAT III sehingga TURUT TERGUGAT III perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

Apabila tidak ada perbuatan hukum yang dikenakan untuk dilaksanakan TURUT TERGUGAT III, maka dapat disimpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III tidak perlu ditarik dalam perkara a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa sesuai dengan uraian tersebut di atas terbukti bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak berdasar menarik TURUT TERGUGAT UI sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet on vankelljke verklaard);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Maret 2020 Nomor 576/Pdt.G/2019/PN. Tng. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI.

- Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat III dinyatakan tidak dapat diterima;

- Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007;

Halaman 30 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PENGGUGAT lah sebagai Pemilik yang sah sesuai bukti hak Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 27 Nopember 2007;
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PENGGUGAT lah sebagai pihak satu-satunya yang berhak untuk menerima/mendapatkan uang konsinyasi sesuai dalam Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN. Tng tanggal 23 Januari 2019, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah);
6. Memerintahkan Kepanitraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk melaksana kan Penetapan Konsinyasi No.252/Pdt.P.Cons/2018/PN.Tng tanggal 23 Januari 2019, dengan nilai uang ganti rugi sebesar Rp. 8.213.415.883,.(delapan miliar dua ratus tiga belas juta empat ratus lima belas ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah) untuk dibayarkan kepada Penggugat setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak yang tidak berhak untuk mengajukan klaim/keberatan atas penetapan ganti rugi sesuai Penetapan diatas;
8. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti dari Tergugat I dan Tergugat II saat mengajukan klaim/keberatan tidak berlaku lagi menurut hukum sebagai dasar klaim/keberatan diatas tanah Penggugat;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI.

- Menyatakan gugatan *rekonpensi* dari Penggugat *Rekonpensi/Tergugat Konpensi I* tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat *Rekonpensi/Tergugat Konpensi I* dan Tergugat *Konpensi II* secara bersama-sama membayar biaya perkara dalam konpensi dan rekonpensi sejumlah Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Maret 2020 Tergugat I/Pembanding I dan tanggal 30 Maret 2020 Tergugat II/ Pembanding II masing-masing telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Maret 2020 Nomor 576/Pdt.G/2019/PN. Tng. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Halaman 31 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Januari 2021 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Penggugat/Terbanding, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tanggal 23 Desember 2020, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tanggal 18 Desember 2020 dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III tanggal 23 Desember 2020;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding II/Tergugat II tertanggal 16 April 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak Terbanding/Penggugat pada tanggal 6 Januari 2021, Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2020, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III masing-masing tanggal 18 Desember 2020 dan tanggal 23 Desember 2020;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tertanggal 14 Januari 2021, dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah pada tanggal 15 Januari 2021 kepada pihak Pembanding II/Tergugat II, Pembanding I/Tergugat I tanggal 15 Januari 2021, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III masing-masing tanggal 20 Januari 2021 dan tanggal 15 Januari 2021;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 576/Pdt.G/2019/PN.Tng. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang telah memberi kesempatan kepada pihak Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Januari 2021, Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 18 Desember 2020, Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 28 Desember 2020, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 28 Desember 2020, Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 18 Desember 2020 dan Turut Tergugat III/Turut terbanding III pada tanggal 23 Desember 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II semula Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding I semula Tergugat I tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding II semula Tergugat II mengajukan memori banding, tanggal 16 April 2020, yang menguraikan sebanyak 9 (Sembilan) halaman, yang pada akhirnya mohon kepada Majelis hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding (Pembanding semula Tergugat II);
2. Membatalkan Putusan Judex Facti Tingkat Pertama/ Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 576/Pdt G/2019/PN Tng;
3. Menyatakan Jual beli antara Termohon Banding (Terbanding semula Penggugat) dengan Tergugat I, atas sebidang Tanah yang merupakan Tanah Milik Adat berdasarkan dengan Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 (Empat Ribu dupuluh Lima Meter Persegi) yang terletak di Desa Rawa Rengas , Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, sebagaimana Akta Jual Beli No.757/Kosambi/2007 tanggal 29 Desember 2007 adalah BATAL DEMI HUKUM.
4. Menyatakan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 275 adalah SAH SECARA HUKUM
5. Menyatakan Pemohon Banding (Pembanding semula Tergugat II) mempunyai HAK atas sebidang Tanah yang Terletak di Desa Rawa Rengas, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang yang merupakan Tanah Milik Adat Buku Penetapan Huruf C No,1810, persil 66.D.II seluas 4.025 M2 (Empat Ribu dupuluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan salinan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 275, Tertanggal 31 Agustus 1992;
6. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Banding (Terbanding semula Penggugat);

Apabila pengadilan Tinggi Banten atau Majelis Hakim Tinggi Banten berkeyakinan lain terhadap perkara ini mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II semula Tergugat II, Kuasa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya mohon kepada majelis Hakim Tingkat Babanding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding dari PEMBANDING /dahulu TERGUGAT II atau jika ada PEMBANDING lainnya untuk seluruhnya tanpa terkualii;

Halaman 33 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan kembali putusan Judex Factie Tingkat Pertama sebagaimana dalam putusan No. 576/Pdt.G/2019/PN. Tng.
3. Menghukum PEMBANDING I/dahulu TERGUGAT I untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Maret 2020 Nomor 576/Pdt.G/2019/PN.Tng. memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II semula Tergugat II, Majelis hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut dapat dipertahankan dan menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus dan mengadili perkara ini ditingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Tingkat Banding berpendapat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan-keberatan yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tidak dapat dibenarkan dan harus dikesampingkan, sedangkan hal-hal yang disampaikan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat dan kontra memori bandingnya dapat dibenarkan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II sebagai di pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 181 HIR, harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan pasal KUHPdata, HIR, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, serta pasal-pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Kuasa Pembanding II semula Tergugat II;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 576/Pdt.G/2019/PN Tng. tanggal 16 Maret 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 34 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Selasa, tanggal 4 Mei 2021 oleh kami: MOCHAMAD TUCHFATUL ANAM, SH. MH. sebagai Ketua Majelis, ALBERT MONANG SIRINGO RINGO, SH. MH. dan Dr. WAHIDIN, SH. M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 16 April 2021 Nomor 67/PDT/2021/PT.BTN, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 10 Mei 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh FERI ARDIANSYA, SH. MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM KETUA,

ttd.

MOCHAMAD TUCHFATUL ANAM, SH. MH.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

ttd.

ALBERT MONANG SIRINGO RINGO, SH. MH.

ttd.

Dr. WAHIDIN, SH. M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

FERI ARDIANSYA, SH. MH.

Perincian Biaya Banding:

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Administrasi.....	<u>Rp. 130.000,00</u>

Halaman 35 dari 36 halaman Putusan Nomor 67/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 150.000,00

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)