



PUTUSAN

NOMOR 69/PDT/2022/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang

Selatan, cq. Bagian Pengadaan Tanah, beralamat di

Jln. Letnan Sutopo Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar

Jaya, Serpong, Tangerang Selatan-Banten, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Asep Sarip Hidayat, S.H.,

Istiqomah, S.Pd., S.H.,M.Eng., Amrinif, S.H., Dewi

Sumirat Maisah, S.E., Novita Elisabeth Pardede, S.H.,

dan Dayinta Citra Sintaresmi, S.H., Para Pegawai pada

Kantor BPN Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat

kuasa khusus No. 01/SKU-36.73.MP.01.01/1/2022

tanggal 17 Januari 2022, **selaku PEMBANDING semula**

TERGUGAT I;

Lawan:

1. Timbul Nainggolan, bertempat tinggal di GG H Ibrahim, RT.001, RT. 005,

Des/Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Madya,

Jakarta Selatan-DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan

kuasa kepada Harsya Wardhana, S.H.,M.H.,C.H.,

Meiyunus Lase, S.H.,M.H dan Puji Astuti, S.H., Advokat

dan Penasihat Hukum Pada "FIRMA HUKUM HARSYA

WARDHANA DAN REKAN" berkantor di Golden

Road C 30/1-BSD City Tangerang Selatan, Banten,

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2021,

selaku TERBANDING semula PENGGUGAT;

2. Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman Dan Pertanahan

Kota Tangerang Selatan cq. Bagian Pertanahan,

beralamat di Jl. Maruga Rata, Serua, Kec Ciputat, Kota

Tangerang Selatan-Banten, dalam hal ini memberikan



kuasa kepada Yulia Rahmawati, S.T.,M.T.,M.Sc. dan Adiyat Firmanuddin, S.T., Para Pegawai pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2021, **selaku TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II;**

3. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga cq. Kepala Subdit Pengadaan Tanah, Dit. Jalan Bebas Hambatan, Ditjen Bina Marga cq. Kepala Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I, cq. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Serpong-Cinere., beralamat di Giri Loka 2 Jl. Semeru 1 Blok S-3 No. 3 BSD, Serpong, Kota Tangerang Selatan-Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surya Aminadi, S.H., Pegawai pada PPK berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2021, **selaku TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT III;**

4. PT. Waskita Karya - Office Proyek Serpong-Cinere, beralamat di Jl. RE Martadinata No. 37, Cipayung, Kec, Ciputat, Kota, Tangerang Selatan-Banten, **selaku TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 Maret 2022 Nomor 69/PDT/2022/PT BTN., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara antara kedua belah pihak diatas;
2. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 Maret 2022 Nomor: 69/PDT/2022/PT BTN., tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Maret 2022 Nomor: 69/Pdt/2022/PT BTN., tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
4. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 545/Pdt.G/2021/PN.Tng. tanggal 13 Desember 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan nya tertanggal 4 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 4 Mei 2021 dengan Register Nomor 545/Pdt.G/2021/PN.Tng, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Serua, Tanah Seluas 341 M2 (tiga ratus empat meter persegi), Setempat di kenal dengan Kaveling Nomor: 774 A dengan ukuran dan batas-batas Sebagai Berikut :
Sebelah Utara : Kaveling Nomor 774
Sebelah Barat : Tanah Milik Tuan Haji Hibbul Akhir
Sebelah Timur : Jalan Lingkungan
Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan
berdasarkan Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006 yang di buat di hadapan Notaris Masruroh, S.H, yang beralamat di Jl. Nusa Indah Raya Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan; (Bukti P-3);
2. Bahwa Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006 yang di buat di hadapan Notaris Masruroh, S.H, adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 25 pada tanggal 15 September 2003 yang di buat di hadapan Notaris H. Haryanto, S.H.,MBA, yang beralamat di Jl. Gunawan No. 51 Kebayoran Baru-Jakarta Selatan. (Bukti P-2);
3. Bahwa Penggugat selama Ini salalu taat pajak sebagai pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan, dibuktikan dengan pembayaran wajib pajak terakhir pada tanggal 21 Juli 2020; (Bukti P-4);
4. Bahwa sehubungan dengan Pembangunan Tol Serpong-Cinere dan melewati tanah Milik Penggugat sehingga tanah milik Penggugat yaitu kaveling tanah No. 774A an Timbul Nainggolan di peruntukan untuk ruas tol Serpong-Cinere;
5. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2018 Penggugat menyerahkan bukti kepemilikan Hak Atas Tanah kepada Kantor Sekretariat Pengadaan Tanah Kota Tangerang Selatan-Banten Pembangunan Ruas Jalan Tol Kunciran Serpong & Serpong-Cinere Yaitu :
 - a. Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dan Fc KTP Saksi-Saksi;
 - b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 25 tanggal 12 September 2003;
 - c. Akta Penyerahan Hak Prioritas No. 01, Tanggal 04 September 2006. (Bukti P-5);

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

6. Bahwa Penggugat telah menyepakati ganti rugi atas tanah seluas 341 M2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) dengan nilai penggantian yang wajar yaitu sebesar Rp. 2.032.588.912 (dua milyar tiga puluh dua juta lima ratus delapan puluh delapan Sembilan ratus dua belas rupiah) dan sampai saat ini gugatan ini di ajukan Penggugat belum menerima ganti rugi atas tanah tersebut; (Bukti P-6) sedangkan menurut ketentuan Peraturan Perundang undangan yaitu:
 - a. Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak;
 - b. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 -104 atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria / UUPA) menyatakan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah;
 - c. Bahwa sampai dengan gugatan ini di ajukan Penggugat belum menerima ganti kerugian atas sebidang tanah No. 166 dengan Kavling No. 774A di Kelurahan Serua;
7. Bahwa pada tanggal 23 November 2021 pihak Pengembang yaitu PT. Nusa Bangun Sejahtera, menyampaikan Keterangan tanah kepada Tergugat I yaitu Bidang Tanah No. 166 dengan Kavling Nomor : 774A, Seluas 341 m2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) yang terletak sesuai dengan salinan/copy site plan Perumahan Bukit Nusa Indah terlampir di lembar ini adalah merupakan kavling efektif dan dengan Kavling nomor : 774A sesuai yang tertera di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 25, 15 September 2003, Notaris Haryanto, S.H, MBA. (Bukti P-7);
8. Bahwa pada tanggal 23 November 2021 pihak Pengembang yaitu PT. Nusa Bangun Sejahtera, membuat Surat Pernyataan dengan Nomor : 003/NBS-BNI/IX/2020 kepada TERGUGAT I, menyatakan bahwa Kavling Nomor 774A atas nama Penggugat Nomor Bidang : 166 Luas 341 M2 sebagaimana tertera pada site Plan yang di maksud adalah benar bukan merupakan fasilitas Umum. ((Bukti P-8);
9. Bahwa pada tanggal 6 April 2021 Penggugat mengirim Somasi I (satu) No. 12/S/FH-HW/IV/2021 (Bukti P-9) dan pada tanggal 12 April 2021 mengirim

Halaman 4 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

Somasi ke II (dua) No. 17/S/FH-HW/IV/2021 (Bukti P-10) kepada Tergugat III, untuk meminta Pembayaran Ganti Rugi atas Sebidang Tanah No. 166 dengan Kavling nomor : 774A Seluas 341 m2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) Kelurahan Serua dan Tergugat III tidak keberatan karena berdasarkan Ketentuan Pada Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2021 pasal 26 ayat (4) dinyatakan bahwa pemberian ganti Kerugian kepda pihak yang berhak di lakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Dengan kata lain TERGUGAT III menunggu validasi dari TERGUGAT I, (Bukti P-11);

10. Bahwa PENGGUGAT sudah Berusaha dan/atau berkali-kali meminta kepada TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT yaitu :

- a. Pada tanggal 23 Desember 2020 PENGGUGAT mengirim Surat untuk meminta pembayaran ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT dan tidak ada tanggapan sama sekali dari TERGUGAT I; (Bukti P-12);
- b. Pada tanggal 28 Desember 2020 PENGGUGAT Kembali mengirim Surat untuk meminta pembayaran ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT dan tidak ada tanggapan sama sekali dari TERGUGAT I; (Bukti P-13);

11. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah membalas Surat Dari PENGGUGAT sampai dengan gugatan ini di ajukan, dan itu sangat jelas bahwa TERGUGAT I memiliki niat jahat dengan menghambat pembayaran Ganti Rugi Atas Tanah Milik PENGGUGAT;

- a. Pada tanggal 6 April 2021 PENGGUGAT mengirim SOMASI I (satu) melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT I terkait Pembayaran ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT yang di peruntukan untuk ruas Tol Serpong-Cinere, Tetapi TERGUGAT I tidak menanggapi sama sekali, (Bukti P-14);
- b. Pada tanggal 12 April 2021 PENGGUGAT mengirim SOMASI II (Dua) melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT I terkait Pembayaran ganti rugi atas tanah milik PENGGUGAT yang di peruntukan untuk ruas Tol Serpong-Cinere, Tetapi TERGUGAT I tidak menanggapi sama sekali, (Bukti P-15);

12. Bahwa TERGUGAT I membalas SOMASI I (satu) dengan No. 12/S/FH-HW/IV/2021 yang di sampaikan PENGGUGAT melalui Kuasanya, tetapi TERGUGAT I sama sekali tidak memiliki Niat Untuk Membayar Ganti Rugi atas tanah Milik PENGGUGAT, Sangatlah Jelas dan benar bahwa TERGUGAT I memiliki Niat Jahat kepada PENGGUGAT untuk menghambat ganti kerugian atas hak milik PENGGUGAT dan sama sekali tidak mencerminkan

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungjawab sebagai Pejabat Publik (pelayanan yang sangat buruk). (Bukti P-16);

13. Bahwa Berdasarkan Pasal 41 ayat (2) UU No. 2 tahun 2012, menyatakan "Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti Kerugian wajib:

- Melakukan pelepasan hak, (dan ini sudah dilakukan oleh PENGUGAT (Bukti P-5);
- Menyerahkan Bukti Penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga pertanahan;

14. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2021 pihak Pengembang yaitu PT. NUSA BANGUN SEJAHTERA, menyampaikan Keterangan tanah kepada TERGUGAT II yaitu Bidang Tanah No. 166 Seluas 341 m² yang terletak sesuai dengan Salinan/copy site plan Perumahan Bukit Nusa Indah Terlampir Di lembaran Ini adalah merupakan Kavling Efektif dan dengan nomor urut Kavling 774A sesuai yang tertera di dalam Akta pengikatan jual beli No. 25, 15 September 2003, Notaris Haryanto SH, MBA. (Bukti P-17);

15. Bahwa atas Tindakan tersebut dengan tidak menanggapi Surat dari PENGUGAT terkait Pembayaran ganti rugi atas tanah Milik PENGUGAT maka terbukti TERGUGAT I memiliki niat jahat kepada PENGUGAT. Bahwa PENGUGAT sudah beberapa kali mengirim surat kepada TERGUGAT II yaitu:

- Pada tanggal 8 maret 2021 dengan Nomor Surat : 09/FH-HW/III/2021 Kepada TERGUGAT II, (Bukti P-18);
- Pada tanggal 6 april 2021 PENGUGAT mengirim SOMASI I (satu) dengan Nomor : 12/S/FH-HW/IV/2021, (Bukti P-19);
- Pada tanggal 12 April 2021 PENGUGAT mengirim SOMASI KE II (dua) kepada TERGUGAT II. Dan TERGUGAT II tidak pernah Membalas dan/atau Tidak mau bertemu dengan PENGUGAT untuk Musyawarah. (Bukti P-20);

16. Bahwa Pada Tanggal 21 April 2021 TERGUGAT II membalas Surat PENGUGAT Dengan Nomor : 653/658-PERUM, melalui surat tersebut sangatlah jelas Bahwa TERGUGAT II memiliki Niat Jahat Kepada PENGUGAT untuk Menghambat Pemberian Ganti Kerugian Atas tanah No. 166 Kavling No. 774A Seluas 341 m² (tiga ratus empat puluh satu meter persegi); (Bukti P-20);

17. Bahwa tujuan PENGUGAT mengirim surat Kepada TERGUGAT II adalah untuk menyampaikan keterangan tanah No. 166 Kavling No. 774A Seluas 341

Halaman 6 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) Kepada TERGUGAT I, Tetapi TERGUGAT II sampai dengan gugatan ini di ajukan TERGUGAT II tidak memiliki Respon yang Baik Di Buktikan Dengan TERGUGAT II Tidak mau bertemu dengan PENGUGAT. Menunjukan dan Sangatlah jelas bahwa TERGUGAT II memiliki Niat Jahat kepada PENGUGAT untuk menghambat ganti kerugian atas hak milik PENGUGAT dan sama sekali tidak mencerminkan tanggungjawab sebagai Pejabat Publik (pelayanan yang sangat Buruk);

18. Bahwa tanah No. 166 Kavling No. 774A milik PENGUGAT telah di buat pelaporanya dan di ketahui oleh BAPEDA Kabupaten Tangerang, dan sudah di sampaikan Kembali Kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Tanggal 6 Agustus 2020 oleh PT. Nusa Bangun Sejahtera (Selaku Pengembang Perumahan Bukit Nusa Indah). (Bukti P-21);

19. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

20. Bahwa oleh karenanya Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut dapat di kualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

Adanya suatu perbuatan;

- perbuatan tersebut Melawan Hukum;
- adanya kesalahan dari Pihak Pelaku;
- adanya kerugian bagi orang lain;

21. Bahwa Perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT, telah memenuhi 4 (empat) Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Yaitu:

- Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata Susila (goode zeeden);
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan hidup masyarakat;

22. Bahwa menurut R. SOEBEKTI dan R. TJITRO SOEDIBYO, dalam bukunya kitab undang-undang hukum perdata (paramita, Jakarta, 1992, hal, 346) "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa sebagai pihak yang membangun jalan tol Serpong-cinere yaitu Pihak TURUT TERGUGAT seharusnya sebelum menjalankan Proyek terlebih dahulu memastikan bahwa hak sebagai Pemilik Lahan yang sah Sudah menerima ganti kerugian atas tanah No. 166 Kavling No. 774A milik PENGGUGAT;

24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh PENGGUGAT, yaitu berupa kerugian Materiil dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil, berupa :
- Kerugian yang belum di bayar atas Sebidang tanah No. 166 Kavling No. 774A Seluas 341 m2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) di kelurahan serua yang di peruntukan untuk ruas tol serpong-cinere Sebesar Rp. 2.032.588.912 (dua milyar tiga puluh dua juta lima ratus delapan puluh delapan Sembilan ratus dua belas rupiah);
- Membayar penasehat hukum untuk mendampingi PENGGUGAT melakukan koordinasi kepada PARA TERGUGAT serta mengirim Surat ataupun SOMASI kepada PARA TERGUGAT yaitu Sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Imateriil:

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT menyebabkan PENGGUGAT tidak fokus untuk bekerja menafkahi keluarga serta melakukan kegiatan seperti biasanya akibat dari hak milik yaitu Sebidang tanah No. 166 Kavling No. 774A Seluas 341 m2 (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) di kelurahan serua yang di peruntukan untuk ruas tol serpong-cinere yaitu dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, oleh karena masalah tanah miliknya yang sampai gugatan ini di ajukan belum di bayarkan. Sehingga kerugian imateriil jika di nilai adalah Sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

25. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya menurut hukum majelis hakim pengadilan negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan dan memutus menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa untuk menjamin gugatan PENGUGAT agar tidak sia-sia (illusoir), maka PENGUGAT memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sebidang tanah No. 166 Kavling No. 774A di kelurahan serua berdasarkan Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006;
27. Bahwa dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
28. Bahwa Gugatan PENGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);

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

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga :
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 25 pada tanggal 15 September 2003;
 - Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006;
3. Menyatakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian yang di alami oleh PENGUGAT, yakni sebesar Rp 3.382.588.912,00 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh dua lima ratus delapan puluh delapan Sembilan ratus dua belas rupiah) dengan perincian:
5. Kerugian materil sebesar Rp. 2.382.588.912,00 (dua milyar tiga ratus delapan puluh dua lima ratus delapan puluh delapan Sembilan ratus dua belas rupiah);
6. Kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
10. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, masing-masing mengajukan jawaban pada pokoknya yaitu :

JAWABAN PEMBANDING semula TERGUGAT I :

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN KABUR

1. Bahwa legal standing kepemilikan Penggugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 yang dibuat dihadapan Notaris H Haryanto, SH.,MBA dan Akta Penyerahan Hak Prioritas Tanggal 04 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Masruroh, SH, mana Tergugat I mempertanyakan legal standing Penggugat atas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat apakah memenuhi syarat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengingat salah satu tugas Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah bagi kepentingan umum untuk dapat divalidasi nama pemegang hak terkait bidang tanah yang terkena pembangunan ruas jalan tol serpong-cinere maka tentunya harus dibuktikan dengan bukti pemindahan hak yang sah menurut perundang-undangan, dimana dalam hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

2. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 yang dibuat dihadapan Notaris H Haryanto, SH.,MBA antara Haji Sjamsi Bachrum Nasution (Direktur Utama PT. Nusa Bangun Sejahtera) sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi sebagai Pihak Kedua/Pembeli yang tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dan penerbitan Sertipikat pada Kantor Tergugat I. Mencermati isi klausul perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 pasal 5 menyatakan: “Bahwa pihak pertama berkewajiban mengurus Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kab. Tangerang selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan dengan biaya pengurusan sertipikat menjadi tanggungan pihak kedua dan apabila setelah selesai jangka waktu tersebut pihak kedua tidak dapat memperoleh sertipikat (tanda bukti hak) atas tanah tanah dimaksud maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan”

- Yang menjadi pertanyaan apakah pihak PT. Nusa Bangun Sejahtera telah melaksanakan kewajiban perjanjian dimaksud?
- Lalu apa dasar perolehan Penggugat dari Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi??
- Dapatkah PPJB dimaksud dapat dialihkan kepada Penggugat sedangkan perjanjian diantara kedua belah pihak belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan isi-isi yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli?

3. Bahwa adanya Akta Penyerahan Hak Prioritas Tanggal 04 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Masruroh, SH tentu tidak serta merta dapat dijadikan sebagai dasar perolehan Penggugat mengingat obyek perkara a quo merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Serua yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 30 April 2004, maka mengenai hak prioritas dimaksud apabila Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang atas permohonan bekas pemegang hak yang harus mengajukan permohonan perpanjangan hak dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak dan

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



sepanjang memenuhi syarat-syarat ketentuan sebagaimana ayat 4 Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar;

4. Bahwa legal standing Penggugat berupa Akta Penyerahan Hak Prioritas Nomor 1 Tanggal 04 September 2006 yang dibuat dihadapan Masruroh, Sarjana Hukum secara sepihak dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 seharusnya tidak dapat menjadi Bukti Kepemilikan Penggugat yang sah mengingat belum tercapainya Kewajiban dan Hak dari kedua belah pihak yang mengikat perjanjian antara PT. Nusa Bangun Sejahtera dengan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi, dan Pengikatan Jual Beli dimaksud hanya dapat dikuasakan kepada pihak kedua apabila pihak pertama tidak dapat menandatangani akta jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 3), Penggugat salah mengartikan atau mengaburkan kuasa pihak kedua dalam hal ini Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi seolah-olah dapat menjual tanah kepada pihak ketiga yaitu Penggugat, sehingga jelas legal standing Penggugat dengan riwayat perolehan Penggugat tidak sejalan sehingga gugatan Penggugat kabur maka gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



1. Bahwa berdasarkan Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian tidak diyakini kepemilikannya No. 144.1/BA-36.73.AT.02.02 Tanggal 23 April 2021 didapati hasil beberapa pihak-pihak yang berhak menerima ganti rugi atas pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah ini mengingat hak keperdataan yang dimiliki masing-masing pihak tentunya bukan satu-satunya Tergugat sebagai pihak yang seharusnya ditarik dalam permasalahan ini, karena kepentingan hukum Tergugat atas persengketaan a quo adalah melakukan pencatatan secara administrasi mengenai status hukum bidang perbidang tanah dan hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah;
2. Bahwa gugatan penggugat menyangkut kepemilikan atas tanah tersengketa, maka seharusnya ditujukan Penggugat kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan hukum keperdataan atas tanah tersengketa untuk ditarik sebagai Tergugat guna menemukan penyelesaian yang tuntas atas persengketaan terkait obyek perkara yaitu Pemerintah Kota Tangerang Selatan, PT. Nusa Bangun Sejahtera dan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi (Ahli Waris);
3. Bahwa dikarenakan dalam gugatan perdata ini Tergugat tidak memiliki hubungan atau kepentingan langsung atas tanah tersengketa sedangkan pihak-pihak yang berhubungan dan memiliki kepentingan hukum langsung atas tanah tersengketa justru tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka dalam hal ini gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI INPERSONA)

1. Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengklaim sebagai pihak yang berhak atas uang ganti rugi pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk jalan tol serpong-cinere yang berlokasi di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan dimana obyek perkara dimaksud adalah bidang tanah No. 166 seluas 341 m2 yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana penetapan Pengadilan Negeri Kota Tangerang No. 206/Pdt.P.Cons/2019/PB.TNG Tanggal 11 Desember 2019 maka dengan ini Tergugat I mempertanyakan legal standing kepemilikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas bidang tanah tersebut apakah memenuhi syarat untuk dinyatakan cukup beralasan hukum?

2. Bahwa Penggugat mengklaim obyek perkara a quo berdasarkan PPJB dan Akta Penyerahan Prioritas yang dibuat sepihak oleh Penggugat dan Masrurroh selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan sebagai berikut:

“Angka 10 :

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

“Angka 11:

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Dari uraian aturan-aturan di atas, maka jelas sudah bahwa kedudukan PPJB bukanlah bukti peralihan hak dari pihak satu ke pihak lainnya melainkan hanyalah suatu kesepakatan dan perjanjian yang dibuat para pihak yang disahkan dihadapan PPAT;

3. Bahwa mengenai legal standing kepemilikan Penggugat terhadap obyek perkara a quo sudah tidak terdapat kapasitas dalam mengajukan perkara a quo, sehingga menurut hemat Tergugat I, Penggugat belum memenuhi syarat untuk dinyatakan dapat mengajukan gugatan a quo sehingga gugatan Penggugat eror In persona atau penggugat bukanlah subjek hak yang dapat mengajukan gugatan (diskualifikasi in persona);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dan menguntungkan bagi Tergugat I;

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara keberatan ini menurut dalil gugatan Penggugat berkaitan dengan pihak yang berhak menerima ganti rugi pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk jalan tol Serpong-Cinere dan terhadap bidang objek pengadaan tanah adalah nomor : 166, terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan, karena dalam penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 206/Pdt.P. Cons/2019/PN.TNG Tanggal 11 Desember 2019 tentang penitipan ganti kerugian, pengadaan tanah bagi kepentingan umum untuk jalan tol Serpong – Cinere dimana bidang-bidang tanah yang akan digunakan untuk pembangunan ruas jalan tol Serpong – Cinere seluas \pm 76 HA dengan Panjang \pm 10,14 Km didalamnya adalah obyek perkara a quo yaitu bidang tanah No. 166 dalam sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 42 ayat (2) huruf b butir 2 Undang-Undang Republik No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 24 ayat (1) huruf d butir 2 PERMA No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka uang ganti kerugian terhadap bidang tanah tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri setempat;
4. Bahwa terhadap pokok permasalahan dalam perkara ini sebelumnya telah ditangani oleh Tergugat sekaligus menghadirkan Tergugat II, Tergugat III, dan Penggugat bahkan PT. Nusa Bangun Sejahtera selaku developer dilibatkan dalam pertemuan dimaksud, adapun uraian kegiatan sebagai berikut:
 - a. Tanggal 30 Juli 2020, kesimpulan: akan ditindaklanjuti setelah ada hasil pengecekan bidang tanah No. 166/Serua dari Dinas Perkim Kota Tangerang Selatan terhadap penyerahan PSU PT. Nusa Bangun Sejahtera (dahulu PT. Nusa May Gurney) dan dipastikan mengenai status tanah bidang No. 1666 atas nama Timul Nainggolan;
 - b. Bahwa menindaklanjuti hasil pertemuan pada huruf a di atas, Dinas Perkim Kota Tangerang Selatan melalui Surat No. 653/2235-PERUM Tanggal 09 September 2020 pada intinya menyatakan Dinas Perkim telah melakukan pengecekan data serah terima PSU perumahan , namun PT. Nusa Bangun Sejahtera belum pernah menyerahkan lahan PSU Perumahan kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan;

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

- c. Tanggal 30 November 2020, kesimpulan: Kavling No. 744A yang berdasarkan pendataan pengadaan tanah merupakan bidang tanah nomor 166 belum terkonfirmasi apakah merupakan PSU atau bukan PSU; Pihak Pengembang akan melakukan koordinasi dengan Dinas Perkim terkait PSU yang akan diserahkan dan juga terkait kavling Nomor 774 A apakah termasuk PSU atau bukan sampai dengan Tanggal 15 Desember 2020 dan menyerahkan Draft Asbuild Drawing untuk lahan PSU (21 Ha) terbaru kepada Dinas Perkim Tanggal 15 Desember 2020;
- d. Namun sampai tenggat waktu yang ditentukan, PT. Nusa Bangun Sejahtera tidak menunjukkan itikad baik untuk menyerahkan draft asbuild drawing sehingga Tergugat I melaksanakan musyawarah ganti bentuk ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat I dengan melibatkan instansi yang memerlukan tanah yang pada intinya menyatakan obyek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian tidak diyakini kepemilikannya sebagaimana Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah Yang Akan Diberikan Ganti Kerugian Tidak Diyakini Kepemilikannya No. 144.1/BA-36.73.AT.02.02/IV.2020 Tanggal 23 April 2021) sehingga dengan adanya Berita Acara dimaksud Tergugat I mempersilahkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk melakukan penitipan ganti kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
5. Bahwa dalam perkara ini Tergugat I sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan Judex Factie, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

Atau :

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

JAWABAN TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II.

1. Dinas Perumahan Kawasan permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, telah melakukan pengecekan data serah terima PSU Perumahan, dan diketahui bahwa PT. Nusa Bangun Sejahtera (PT. Nusa May Gurney) belum pernah menyerahkan lahan PSU perumahan dimaksud kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan sehingga kami tidak dapat melakukan pengecekan dan memastikan status bidang tanah No. 166/Serua atas nama Timbul Nainggolan;
2. Sehubungan dengan point 1 diatas, pada hari Selasa tanggal 8 September 2020 dilaksanakan rapat koordinasi terkait penyerahan PSU Perumahan Bukit Nusa Indah dengan hasil rapat dituangkan dalam Berita Acara No. 653/BA.2220-PERUM, dimana Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Tim Verifikasi Serah Terima PSU Perumahan akan menyampaikan kepada PT. Nusa Bangun Sejahtera (PT. Nusa May Gurney) untuk melaksanakan kewajibannya menyerahkan PSU Perumahan dan Surat Pernyataan No. 001/NBS-BNI/VIII/2020 dan No. 003/NBS-BNI/IX/2020 yang disampaikan pengembang kepada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan dikembalikan karena tidak disertai dokumen pendukung sehingga tidak memberikan dampak hukum terhadap penyerahan PSU Perumahan;

JAWABAN TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT III.

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

1. Bahwa dalil Para Penggugat tidak terang isinya. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas;
2. Bahwa DALIL Penggugat yang menyatakan merupakan satu kesatuan dalam pelaksanaan pengadaan tanah sehingga gugatan a quo adalah sangat jelas adalah dalil yang keliru dan justru menambah ketidak jelasan dalam syarat formil suatu gugatan;

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

Yurisprudensi Mahkamah Agung N0.582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan Bahwa "karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dan sesuai jawaban serta eksepsi Tergugat III semula cukup beralasan hukum menolak dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Poko Perkara duplik dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Replik dan Gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat III dalam pemeriksaan perkara a quo;
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil dari Replik Para Penggugat pada angka 18 Halaman 9 yang menyatakan sebagai Para Tergugat yang menyatakan Pihak Pelaksana Pembangunan Proyek Strategi Nasional sebagai pihak yang merugikan Para Penggugat;
4. Bahwa dalil-dalil Replik Para Penggugat adalah keliru dimana Tergugat III dalam Pengadaan Tanah merupakan Pihak yang Memerlukan Tanah dan menjalankan sesuai ketentuan Undang-undang No.2/2012 Jo Peraturan Presiden N0.99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas peraturan Presiden No.71/2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum dan Perkaban No.5 Tahun 2012 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa Pembangunan Infrastruktur jalan tol merupakan Proyek Strategi Nasional yang diatur dalam Praturan Presiden No.56 Tahun 2018 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Presiden No.3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategi Nasional, sehingga Pengadaan tanah untuk kepentingan umum haruslah didukung oleh semua pihak;
6. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan Proyek Strategi Nasional untuk Ruas Jalan Tol Serpong-Cinere, sepanjang 10,14 KM, dengan luas 89,79 Ha. Yang meliputi Kelurahan Serua dan Kecamatan Cipuat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, yang dalam pelaksanaannya mengacu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Jo

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Presiden N0.99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas peraturan Presiden No.71/2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum (Pasal 76) dan Perkaban No.5 Tahun 2012 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 116);

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan dasar-dasar hukum tersebut diatas adalah cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk kiranya berkenan Memutus dalam sebuah putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Proses pengadaan Tanah untuk kepentingan umum jalan tol telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
3. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan a quo;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Mei 2021, 31 Mei 2021 dan 9 Juni 2021 dan 16 Juli 2021, telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Pembanding semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Tergugat II semula Tergugat III tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 Agustus 2021 dan selanjutnya Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat II semula Tergugat III telah mengajukan Duplik tanggal 30 Agustus 2021 sedangkan Turut Terbanding I semula Tergugat II mengajukan

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duplik tertanggal 6 September 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng telah menjatuhkan putusan pada tanggal 13 Desember 2021, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 25 pada tanggal 15 September 2003 dan Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp2.382.588.912,00 (dua milyar tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus delapan puluh delapan ribu sembilan ratus dua belas rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp5.255.000,00 (lima juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana Relaas Pemberitahuan Putusan kepada Tergugat I Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., pada tanggal 07 Januari 2022, dan kepada Tergugat II serta Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 30 Desember 2021;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, Tergugat I telah mengajukan banding pada tanggal 18 Januari 2022 terhadap putusan Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., tanggal 13 Desember 2021, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng. tanggal 18 Januari 2022 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa atas Permintaan Banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Februari 2022 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng.,

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Februari 2022 yang dibuat Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

2. Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Terbanding sebagaimana Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding masing-masing No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng., tanggal 2 Februari 2022 yang dibuat Jurusita pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa atas permintaan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal Februari 2022 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Februari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, 1 (satu) eksemplar telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding masing-masing No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 7 Maret 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas / Inzage No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng., tertanggal 27 Januari 2022 untuk Pembanding semula Tergugat I, tertanggal 2 Februari 2022 untuk Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat, yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, dan Surat Pemberitahuan memeriksa Berkas (Inzake) Nomor: 545/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 22 Desember 11 Februari 2022 untuk Terbanding semula Penggugat yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang masing-masing menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara No. 545/Pdt.G/2021/PN Tng yang dimohonkan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 188 HIR Jo. Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, pernyataan untuk mengajukan Upaya Hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah Putusan diucapkan atau setelah Putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu pengucapan Putusan., Apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman 4);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dimintakan banding dalam perkara Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., adalah Putusan yang diucapkan terbuka untuk umum pada tanggal 13 Desember 2021 tanpa dihadiri oleh Tergugat I maupun Kuasanya akan tetapi putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 07 Januari 2022, sehingga penghitungan jangka waktu mengajukan banding oleh Pembanding semula Tergugat I dimulai sejak tanggal 08 Januari 2022 sampai dengan tanggal 21 Januari 2022, sedangkan dalam perkara a quo diajukan permintaan banding oleh Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 18 Januari 2022, dengan demikian permintaan banding telah diajukan Pembanding semula Tergugat I dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat I yang terdiri dari 18 (delapan belas) halaman beserta lampiran bukti surat pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama karena Majelis Hakim tingkat pertama hanya melihat dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat belaka dan tidak mempertimbangkan bukti yang dapat menjadi fakta hukum yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding dan tidak pula memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Bersama - sama para pihak, sehingga Majelis hakim tidak sempurna dalam menilai bukti-bukti yang diajukan ke muka persidangan yang mengakibatkan pertimbangan dan putusan yang dijatuhkan dalam pemeriksaan perkara ini menjadi keliru, dengan demikian Pembanding semula Tergugat I memohon :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 545/Pdt.G/2021/PN-TNG

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Objek sengketa adalah Sarana dan Prasarana Perumahan yang belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan;
- Menyatakan Batal dan tidak mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25 pada tanggal 15 September 2003 dan AKta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara di semua tingkatan pengadilan

Apabila majelis Hakim tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat masing-masing tidak mengajukan kontra memori;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 Desember 2021 Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., telah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasanya, berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tanggal 13 Desember 2021 Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., telah menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III dengan alasan atau pertimbangan pada pokoknya bahwa dalam gugatan Penggugat kabur dan gugatan error in persona hal ini telah masuk pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian, sedangkan terhadap eksepsi kurang pihak karena dalam menentukan siapa-siapa yang digugat sepenuhnya kewenangan Penggugat sepanjang tidak menghalangi pelaksanaan putusan, setelah Pengadilan Tinggi Banten mempelajari dan meneliti serta mencermati putusan tersebut, ternyata putusan tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur karena telah masuk pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian, menurut Pengadilan Tinggi Banten hal ini belum melalui pertimbangan yang tepat dan benar, oleh karenanya Pengadilan Tinggi Banten mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I terdapat eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur yang mana Penggugat tidak memiliki legal standing karena Penggugat dalam melakukan gugatan tentang hak kepemilikan dan ganti

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

rugi atas tanah terperkara berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 yang dibuat dihadapan Notaris H Haryanto, SH.,MBA dan Akta Penyerahan Hak Prioritas Tanggal 04 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Masruroh, SH, yang mana Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 belum dapat dijadikan dasar hak kepemilikan atas tanah dalam perkara a quo karena akta tersebut baru taraf perjanjian akan mengadakan peralihan hak yang seharusnya Akta tersebut ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT antara Haji Sjamsi Bachrum Nasution (Direktur Utama PT. Nusa Bangun Sejahtera) sebagai Penjual dengan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi selaku pembeli dan penerbitan Sertipikat atas nama Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi sebagaimana diatur pada asal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan terhadap Akta Penyerahan Hak Prioritas Tanggal 04 September 2006 tidak serta merta dapat dijadikan sebagai dasar perolehan Penggugat karena obyek perkara a quo merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Serua yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 30 April 2004 dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak atas tanah a quo, sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sebagaimana diatur pada Pasal 27 dan 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;

Menimbang, bahwa gugatan perdata berbentuk contentiosa yang terlibat paling tidak dua pihak yang bersengketa yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat, yang mana untuk bertindak sebagai penggugat dan tergugat harus benar-benar orang yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, karena kekeliruan atau salah bertindak sebagai penggugat atau Tergugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sedangkan dalam perkara a quo apakah Timbul Nainggolan benar-benar orang yang memiliki kedudukan atau kapasitas sebagai Penggugat ?;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Kelurahan Serua, Tanah Seluas 341 M2 (tiga ratus empat meter persegi), Setempat di kenal dengan Kaveling Nomor: 774 A, berdasarkan Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006 yang di buat di hadapan Notaris Masruroh, S.H., adanya Akta Penyerahan Hak Prioritas tersebut bermula atau berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 25 pada tanggal 15 September 2003 yang di buat di hadapan Notaris H. Haryanto, S.H.,MBA, yang mana tanah milik Penggugat tersebut telah dibebaskan

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

untuk pembangunan jalan Tol Serpong-Cinere yang hingga sekarang Penggugat belum mendapat uang ganti rugi;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P- 2 merupakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25. tanggal 15 September 2003 antara Haji Sjamsi Bachrum Nasution (Direktur Utama PT. Nusa Bangun Sejahtera) sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi sebagai Pihak Kedua/Pembeli, sedang bukti surat tertanda P- 3 merupakan Akta Penyerahan Hak Prioritas Nomor 1. Tanggal 04 Setember 2006 antara Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi sebagai Pihak yang menyerahkan hak prioritas dengan Timbul Nainggolan sebagai pihak penerima, yang mana dalam Akta penyerahan tersebut tertera/dinyatakan bahwa hak guna bangunan atas persil tersebut telah berakhir pada tanggal 30-04-2004;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P- 2 merupakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 yang dibuat dihadapan Notaris H Haryanto, SH.,MBA., yang sifatnya baru taraf perjanjian yang akan mengadakan jual beli (peralian hak) dan belum ditindaklanjuti dengan jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT antara Haji Sjamsi Bachrum Nasution (Direktur Utama PT. Nusa Bangun Sejahtera) sebagai Penjual dengan Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi selaku pembeli sebagaimana ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian hak kepemilikan atas tanah perkara a quo belum beralih menjadi milik Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P- 3 merupakan Akta Penyerahan Hak Prioritas Nomor 1. Tanggal 04 September 2006 dari Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi sebagai Pihak yang menyerahkan hak prioritas dan Timbul Nainggolan (Penggugat) sebagai pihak penerima yang dibuat dihadapan Notaris Masruroh, SH., yang mana Akta Penyerahan Prioritas tersebut didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 Tanggal 15 September 2003 yang dibuat dihadapan Notaris H Haryanto, SH.,MBA., yang sifatnya baru taraf perjanjian yang akan mengadakan jual beli (peralian hak) dan belum ditindaklanjuti dengan jual beli dengan dibuatkan Akta Jual Beli, dengan demikian Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi tidak memiliki hak untuk menyerahkan dengan hak prioritas atas tanah perkara a quo kepada Timbul Nainggolan (Penggugat);

Menimbang, bahwa oleh karena Mohamad Benyamin Chendra Igram Mohamad Saleh Kaedasi tidak memiliki hak untuk menyerahkan dengan hak

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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

prioritas atas tanah perkara a quo kepada Timbul Nainggolan (Penggugat), dengan demikian tanah perkara a quo belum beralih menjadi milik Timbul Nainggolan (Penggugat), disamping itu Timbul Nainggolan (Penggugat) saat melakukan transaksi penyerahan hak prioritas dengan Akta Nomor 1 Tanggal 04 September 2006 atas tanah obyek sengketa a quo, Timbul Nainggolan (Penggugat) telah mengetahui bahwa Hak Guna Bangunan terhadap tanah obyek sengketa telah habis pada tanggal 30 April 2004 dan Timbul Nainggolan (Penggugat) tidak melakukan perpanjangan hak guna bangunan tersebut, sehingga tanah perkara a quo menjadi dikuasai negara, dengan demikian Timbul Nainggolan (Penggugat) tidak memiliki hak atau legal standing dalam melakukan gugatan dalam perkara a quo, oleh karena itu eksepsi Tergugat I beralasan dan dapat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa dasar yang dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan perkara perdata adalah surat gugatan, dengan demikian keberadaan surat gugatan dalam perkara perdata menjadi sangat penting, karenanya sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa formalitas gugatan merupakan obyek eksepsi, sehingga seharusnya dipertimbangkan dalam eksepsi, namun materi yang akan dipertimbangkan berikut ini tidak tercantum dalam eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I, Turut Terbanding I/Tergugat II, Turut Terbanding II/Tergugat III, Turut Terbanding Terbanding IV/Turut Tergugat, karenanya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara meskipun hal tersebut merupakan obyek eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada pokoknya mendasarkan pada hak kepemilikan Penggugat atas tanah yang terletak di Kelurahan Serua, Tanah Seluas 341 M2 (tiga ratus empat meter persegi), Setempat di kenal dengan Kaveling Nomor: 774 A dengan ukuran dan batas-batas : Sebelah Utara: Kaveling Nomor 774, Sebelah Barat: Tanah Milik Tuan Haji Hibbul Akhir, Sebelah Timur: Jalan Lingkungan, Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan yang merupakan tanah obyek sengketa, akan tetapi dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada tuntutan yang merupakan pernyataan bahwa tanah obyek tanah sengketa tersebut merupakan milik Penggugat, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten gugatan Penggugat yang demikian merupakan gugatan yang tidak sinkron antara posita dengan petitum karena gugatan Penggugat tidak dibarengi dengan pernyataan bahwa tanah terperkara a quo

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan milik Penggugat yang merupakan tuntutan pokok gugatan, sedangkan terhadap tuntutan-tuntutan lainnya seperti tuntutan angka 2 (dua) menyatakan Sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 25 pada tanggal 15 September 2003, Akta Penyerahan Hak Prioritas pada tanggal 04 September 2006 sifatnya menyertai terhadap tuntutan pokok;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibarengi dengan tuntutan pokok gugatan yakni pernyataan bahwa tanah terperkara a quo merupakan milik Penggugat, sehingga gugatan penggugat tidak sinkron antara posita dengan petitum, dengan demikian gugatan Penggugat tergolong gugatan yang tidak memenuhi syarat formal dari suatu surat gugatan, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selain hal itu, gugatan Penggugat menyertakan PT. Waskita Karya selaku Turut Tergugat bukan selaku Tergugat dan dalam petitum gugatan angka 4 (empat) berbunyi menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang di alami oleh Penggugat, yakni sebesar Rp 3.382.588.912,00 (tiga milyar tiga ratus delapan puluh dua lima ratus delapan puluh delapan Sembilan ratus dua belas rupiah), sehingga dalam perkara a quo tuntutan ganti rugi tidak dibebankan atau tidak dituntutkan kepada PT. Waskita Karya selaku Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pada pokoknya selain mengenai hak kepemilikan atas tanah terperkara juga mengenai ganti rugi atas pembebasan tanah terperkara yang diperuntukan pembangunan jalan tol Serpong - Cinere, yang mana yang memiliki kepentingan untuk membebaskan tanah perkara a quo untuk pembangunan jalan Tol Serpong – Cinere menurut Pengadilan Tinggi adalah PT. Waskita Karya selaku Turut Tergugat, selanjutnya dalam rangka pembebasan tanahnya dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dalam hal ini antara lain Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan anggota panitia yang memiliki tugas sebagaimana dalam pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomo 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu antara lain : mengadakan penelitian dan inventarisasi, menetapkan besarnya ganti rugi, memberikan penjelasan, mengadakan musyawarah, menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi, membuat berita acara pelepasan atau penyerahan, mengatministrasi dan mendokumentasikan semua berkas;

Menimbang, bahwa PT. Waskita Karya sebagai perusahaan yang memiliki kepentingan pembebasan tanah perkara a qo untuk pembangunan jalan tol

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serpong-Cinere, sehingga yang bertanggungjawab terhadap penggantian/pembayaran ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan dalam perkara a quo adalah PT. Waskita Karya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III selaku anggota Panitia Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang memiliki tugas sebagaimana dalam pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomo 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembebasan tanah dalam perkara a quo diperuntukan pembangunan jalan Tol Serpong – Cinere pembayaran ganti ruginya merupakan tanggung jawab dari PT. Waskita Karya, sedangkan dalam perkara a quo tidak terdapat tuntutan terhadap PT. Waskita Karya untuk membayar ganti rugi terhadap pembebasan tanah dalam perkara a quo dan PT. Waskita Karya tidak ditempatkan sebagai Tergugat, sehingga nantinya akan menyulitkan untuk pelaksanaan eksekusi; dengan demikian gugatan Penggugat kurang Pihak, yaitu menempatkan PT. Waskita Karya sebagai Tergugat bukan ditempatkan sebagai Turut Tergugat dan dibebani membayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formal dari surat gugatan, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan sebagai konsekwensinya tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formal dari surat gugatan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan terhadap memori banding Pembanding semula Tergugat I sepanjang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dapat dikabulkan sedangkan permohonan yang lainnya tidak dapat dikabulkan; Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., tanggal 13 Desember 2021 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, sehingga Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar selengkapny sebagaimana tercantum dibawah ini:

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat sebagai dipihak yang kalah, berdasarkan pasal 181 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, pada tingkat banding besarnya seperti disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam KUHPerdara, HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 13 Desember 2021 Nomor 545/Pdt.G/2021/PN Tng., yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I. tentang Penggugat tidak memiliki hak atau legal standing dalam melakukan gugatan dalam perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan, untuk Peradilan Tingkat Banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banten pada hari : **RABU, tanggal 13 April 2022** oleh kami: **SUPRIYONO, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, KUSRIYANTO, SH. M.Hum., dan POSMAN BAKARA, S.H., MH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA, tanggal 19 April 2022** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh: **YANI SOFYAN, S.H.,** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd,

Ttd,

KUSRIYANTO, S.H. M.Hum.,

SUPRIYONO, S.H., M.Hum.,

Ttd,

POSMAN BAKARA, S.H., M.H.,

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/PT BTN.



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

Panitera Pengganti

Ttd,

YANI SOFYAN, S.H.,

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp. <u>130.000,00 +</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 30 dari 30 halaman Putusan Nomor 69/PDT/2022/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)